



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Konrád László**

7100 Szekszárd, Árok utca 5. 3/13.

szám alatti lakos, mint **Eladó**,
másrészről **Lovász Kinga**

7056 Szedres, Transzformátor telep 5.

szám alatti lakos, mint **Vevő**, (a továbbiakban Eladó és Vevő együttesen: **Szerződő felek**)
között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Medina, belterület 117.** helyrajzi szám alatt, összesen 887 m² alapterülettel felvett, **kivett lakóház, udvar** megjelölésű ingatlan, természetben **7057 Medina, Kossuth Lajos u. 81.** szám alatt található (továbbiakban: Ingatlan). Az eljáró ügyvéd által lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes. Eladó is szavatolja Vevő per-, teher-, és igénymentes tulajdonszerzését.

II. VÉTELÁR, FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

1.) Eladó eladja, a **Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban** megvásárolja az I./1. pontban körülírt Ingatlant az ismert, megtekintett állapotban, a jelen adásvételi szerződésben foglalt feltételek szerint.

2.) Szerződő felek az Ingatlan teljes vételárát kölcsönösen mindösszesen **9.000.000,-Ft, azaz Kilencmillió forint** (a továbbiakban: „Vételár”) összegben határozzák meg. A Vételár magában foglalja az Ingatlan minden alkotórészét és tartozékát. Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során minden lényeges körülményt megvizsgáltak. Ennek során figyelembe vettek minden értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt. A vételár ezek tudatában és ismeretében közösen, az egymással lefolytatott tárgyalások eredményeképpen határozták meg.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő 2026. május 01. napján készpénzben már megfizetett Eladó részére **500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint saját erőt, mint foglalót. Eladó a foglaló felvételét jelen szerződés aláírásával is elismeri és tanúsítja.**

Ezen vételárrész foglaló jogcímén történő Vevői megfizetésére a Szerződő felek kötelezettségvállalásának megerősítéseként kerül sor. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalóval kapcsolatosan szükséges jogi tájékoztatást megkapták és a foglaló joghatásaival tisztában vannak, amennyiben a szerződés meghiúsul olyan okból, amelyért a Vevő felelős, a Vevő a foglalót elveszíti és azt az Eladó jogosult megtartani. Ha a meghiúsulás okáért az Eladó felelős, az Eladó a kapott foglalót kétszeres összegben köteles a Vevő részére visszafizetni, míg amennyiben a meghiúsulás okáért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, a Vevő részére a foglaló egyszeres összege jár vissza. Szerződő felek megállapodnak, hogy szerződészerű teljesítés esetén a foglaló összege a vételárba beszámít.

4.) Vevő kötelezettséget vállal, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásának a napján **további 2.650.000.-Ft, azaz Kettőmillió-hatszázötvenezer forint vételárrészletet, mint saját erőt** megfizet készpénzben Eladó részére.

Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és tanúsítja a teljes, összesen 3.150.000.-Ft, azaz Hárommillió-egyszázötvenezer forint összegű önerő felvételét. Eladó jelen nyilatkozata egyben igazolás a teljes vevői saját erő felvételéről a K&H Bank Zrt. felé.

Konrád László
Eladó

Lovász Kinga
Vevő

Dr. Konkoly Edit
Ügyvéd



IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

1.) Az Eladó – a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján – a tulajdonjogát a Vételár megfizetéséig fenntartja és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog). A Felek – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az Inyvtv. 20. § 18. pontja és az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése alapján – közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapra az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban bejegyezni szíveskedjen.

Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog-bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul - a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólnak a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

Az Eladó a teljes Vételár megfizetésének feltételével, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg - külön nyilatkozattal járulnak hozzá ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén

(a) a Vevő javára a tulajdonjog 1/1 tulajdoni arányban az Ingatlan tekintetében bejegyzésre és

(b) az Eladó Ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön, ezért az Eladó – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – külön nyilatkozatban járul hozzá a Vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az Eladó tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási törléséhez, amely nyilatkozatot dr. Konkoly Edit egyéni ügyvédnél letétbe helyeznek azzal, hogy azt a letéteményes a Vételár megfizetését követően jogosult a Vevő részére kiadni és a Vevő tulajdonjogának bejegyzését, valamint az Eladó tulajdonjogának törlését kérni.

Amennyiben a Vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére kifizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. A letétkezelés további részleteit külön szerződés tartalmazza. A letétbe helyezés megtörténtét az ügyvédi iroda képviselője ezúton, jelen szerződés aláírásával is igazolja.

A Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása esetén az abban foglalt jogok bejegyzésre, illetve törlésre kerüljenek.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Felek arról, hogy (a) az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 5 (öt) év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli;

(b) az Inyvtv. 48. § (1) a) pontja alapján az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig.

2.) Szerződő felek a mai napon eljáró ügyvédnél 6 példányban letétbe helyezték az Eladó által aláírt tulajdonjog bejegyzési engedélyt. Eljáró ügyvéd a bejegyzési engedély letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát szerződő felek részére a mai napon átadta. Szerződő felek kijelentik, hogy a letéti szerződés egy-egy példányát a mai napon átvették eljáró ügyvédtől.

Konrád László
Eladó

Lovász Kinga
Vevő



3.) Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár-részletnek a megjelölt bankszámlán történő jóváírását követően az eljáró ügyvédet haladéktalanul elektronikus levélben értesítik.

Eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy Eladók közlésével egyenértékűnek fogadja el a teljes vételár kifizetéséről, azaz a hitel folyósításáról és annak visszavonhatatlan átutalásáról szóló – a K&H Bank Zrt.-től származó - értesítést, illetve igazolást, melynek beszerzésére vevő is jogosult. A banki kölcsönből fizetendő vételár részlet maradéktalan megfizetése igazolható a kölcsönt folyósító bank által kiadott okirattal, amely igazolja, hogy a kölcsönből fizetendő vételár részlet teljes összege az adásvételi szerződésben írt Eladó által megjelölt bankszámlára átutalásra került.

4.) Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésének igazolását követően, ezen nyilatkozatot a tulajdonjog bejegyzése érdekében haladéktalanul, kettő napon belül benyújtja a földhivatalhoz, melynek megtörténtét Vevő a K&H Bank Zrt. felé öt munkanapon belül köteles igazolni az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Eladó kifejezetten utasítja eljáró ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulás letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

5.) Szerződő felek tudomásul veszik és hozzájárulnak ahhoz, hogy miután a vételár kifizetéséhez a K&H Bank Zrt., illetve a Magyar Állam hitelt biztosít, ezért a hitel erejéig a pénzügyintézet/Magyar Állam javára a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom mindenkit megelőzően első helyen kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Valamennyi szerződő fél büntetőjogi felelőssége tudatában jelenti ki, hogy az ingatlant semmiféle egyéb jelzálogjoggal, vagy más teherrel nem terheltek és nem is terhelik meg.

Tudomásul veszik a szerződő felek, hogy a K&H Bank Zrt. csak akkor folyósítja a vételár kifizetéséhez a hitel összegét, ha a pénzügyintézet/Magyar Állam jogai legalább széljegy formájában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

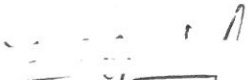
6.) Vevő tájékoztatja Eladót, hogy a K&H Bank Zrt.-vel kötött finanszírozási szerződés alapján Vevő köteles az Eladóval kötött ingatlan adásvételi szerződést a K&H Bank Zrt. részére benyújtani. Hivatkozott szerződés eredeti példányának K&H Bank Zrt. részére történő megküldésének célja a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítésének, a finanszírozás céljának ellenőrzése. A K&H Bank Zrt. a fenti célok elérése érdekében az adatkezelést jogos érdek alapján végzi. Eladó a fenti tájékoztatást tudomásul veszi.

7.) Szerződő felek kötelezettséget vállalnak, hogy a hitel folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a szerződésnek a pénzügyintézet által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő hitel felvételét és annak határidőben történő folyósítását elősegítsék.

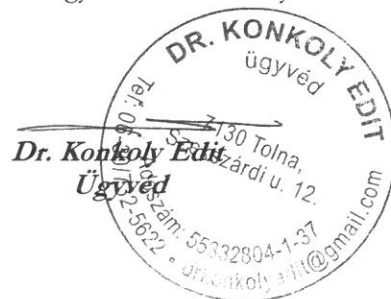
8.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a pénzügyintézet által a vevő által igényelt hitelből az eladó részére folyósított vételár-részlet a pénzügyintézet részére egyösszegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.

9.) A K&H Bank Zrt. által nyújtott hitelből történő vételár kiegyenlítésére tekintettel a felek megállapodnak abban, hogy a hitelszerződés aláírását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani.

Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez a K&H Bank Zrt. írásban hozzájárul. A K&H Bank Zrt. hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.


Konrad László
Eladó

Lovász Kinga
Vevő



V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1.) Szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződésalkötési képességeik korlátozás alá nem esnek. Eladó és Vevő nyilatkoznak, hogy egymással nem állnak közeli hozzátartozói, élettársi kapcsolatban.

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának átírásával kapcsolatos ügyvédi költséget, ingatlan-nyilvántartási eljárás díját és a vagyonszerzési illetéket a Vevő köteles viselni. **Vevő kéri az illeték kiszabás során figyelembe venni, hogy 35 év alatti első lakásszerző, kéri az illetékkedvezmény alkalmazását.**

3.) A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény értelmében Medina Község Önkormányzata a 11/2025. (XII. 31.) önkormányzati rendelettel bevezetett az ingatlant érintő jogvédelmi eszközt. Vevő a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény értelmében betelepülőnek minősülnek.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak, hogy legkésőbb a folyósításig az elővásárlási joggal (lakcímlétesítéssel) kapcsolatos eljárás lezárását és eredményét tartalmazó, mentességet/hozzájárulást igazoló jegyző által kiállított iratokat a pénzügyetnek bemutatják.

4.) A szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák, egyben meghatalmazzák Dr. Konkoly Edit (7130 Tolna, Szekszárdi utca 12. - Kamarai azonosító szám.: 36079129) ügyvédet a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Szekszárdi Földhivatali Osztálya előtti teljeskörű képviselettel, szükség esetén az Ákr., az Inyvtv. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására, amely megbízás és meghatalmazás a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével ér véget. Dr. Konkoly Edit ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és a JÜB jogszabály szerinti ügyfél-azonosítás céljából a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd személyi okmányairól fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat e célból kezelje. Felek kijelentik, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el.

Ezt az adásvételi szerződést a szerződő felek a mai napon felolvasás és közös értelmezés után 6 (hat) eredeti példányban helybenhagyólag aláírták.

Tolna, 2026. május 13.

.....
Konrád László
Eladó

.....
Lovász Kinga
Vevő

Ellenjegyzés:

Alulírott, mint eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Konkoly Edit (7130 Tolna, Szekszárdi utca 12., KASZ száma: 36079129) egyéni ügyvéd kijelentem és aláírással igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valóságát tanúsítom, ezért ezen okiratot ellenjegyzem.

Tolna, 2026. május 13.

Ellenjegyzem: Dr. Konkoly Edit
ügyvéd



Záródatum:

Készítéssel időpontja: 2026. május 18.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:

- első napja: 2026. május 19.

- utolsó napja: 2026. június 17.

Itz elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejárt jogvesztő!

