

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kötötték egyrésről: **Benedek Ferenc sz.** ( sz: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ),  
an: \_\_\_\_\_, szem.sz.: \_\_\_\_\_, értesítési címe: 8360  
Keszthely, Rákóczi u. 20. fszt. 1. ) Románia 400288 Cluj – Napoca ( Kolozsvár ), Str. Donath  
bl. XV. ap. 43. szám alatti és **Benedek Ida sz.** ( sz: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ),  
an: \_\_\_\_\_, szem.sz.: \_\_\_\_\_, értesítési címe: 8360 Keszthely,  
Rákóczi u. 20. fszt. 1. ) Románia 400288 Cluj – Napoca ( Kolozsvár ), Str. Donath bl. XV. ap.  
43. szám alatti lakosok, mint **e l a d ó k**

másrésről: **Dr. Marton Tivadar János sz.** ( sz.: \_\_\_\_\_ )  
, an \_\_\_\_\_, szem.sz.: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ )  
1021 Budapest 02, Tárogató út 64/A. TT. 1. szám alatti és **Paróczai Beáta sz.**  
( sz.: \_\_\_\_\_, an: \_\_\_\_\_, szem.sz.: \_\_\_\_\_ )  
adóazonosító jele: \_\_\_\_\_ ) 1021 Budapest 02, Tárogató út 64/A. TT. 1. szám alatti  
lakosok, mint **v e v ő k**  
alulírott napon és helyen az alábbiakban részletezett feltételek mellett:

1./ Eladók 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezi a **szentkozmadombjai 2 hrsz** alatt nyilvántartott "lakóház, udvar, gazdasági épület" elnevezésű 7297 m<sup>2</sup> nagyságú – a természetben 8947 Szentkozmadombja. Arany János u. 4. szám alatt található – tehermentes belterületi ingatlan.

2./ Jelen adásvételi szerződés a 2026. május 21. napján INYER/TULLAP/20260521/18962 azonosító szám alatt lekért tulajdoni lap másolat adatai alapulvételével készült. A tulajdoni lap a szerződés mellékletét képezi.

3./ Eladók eladják, vevők egymás között egyenlő, azaz 1/2 - 1/2 arányban megtekintett állapotban megveszik az 1./ pontban meghatározott ingatlant.

4./ Az ingatlan vételárát szerződő felek 8.000.000,-Ft-ban, azaz nyolcmillió forintban határozzák meg.

A vételár eladókat a tulajdoni hányadaik arányában ( 1/2 - 1/2 ) illeti meg.

### 5./ A vételár kifizetése az alábbiak szerint történik:

- a.) Vevők legkésőbb 2026. június 03. napjáig kötelesek banki átutalással megfizetni eladóknak 6.000.000,-Ft-ot, azaz hatmillió forintot, melyből a felek megállapodása alapján 800.000,-Ft foglaló jogcímén kerül kifizetésre, míg 5.200.000,-Ft vételár-előlegnek minősül. Vevők kötelesek az átutalási megbízást a mai napon megadni.

Benedek Ferenc Eladó

Benedek Ida eladó

Dr. Marton Tivadar János vevő Paróczai Beáta vevő

**Dr. Szalóki Jenő**

Ügyvéd

8360 Keszthely, Rákóczi u. 20. fszt. 1.  
Kamarai azonosító szám: 36069173  
Tel.: 06-209-219-951  
E-mail: drszaloki@t-online.hu

Dr. Szalóki Jenő ügyvéd

b.) A fennmaradó vételárhátralékot, azaz 2.000.000,-Ft-ot vevők legkésőbb 2026. augusztus 03. napjáig kötelesek eladók részére banki átutalás útján megfizetni.

A teljesítés napja minden esetben a bankszámlán történő jóváírás napja.

Eladók a vételár átutalását mindkettő az alábbi – euró - bankszámlára kérik:

- számlatulajdonos: Benedek Ferenc
- bank: INGB CENTRALA
- IBAN: RO20INGB0000999916226614
- BIC: INGBROBU.

Felek megállapodnak abban, hogy vevők a vételár emgfizetését az adott vételárrészlet átutalási megbízásának napját megelőző napon érvényes MNB középárfolyam alapulvételével annak megfelelő EUR összegben teljesíthetik.

6./ Vevők rögzítik, hogy a vételár kiegyenlítéséhez fel kívánják használni Paróczai Beáta Erste Bankban vezetett lakástakarékpénztári megtakarítását ( szerződészáma: 10205811 ), utólagos finanszírozással, a saját számlájára történő kiutalással.

7./ Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi jelentőségével tisztában vannak:

*A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.*

8./ Eladók magyar-román állampolgárok, vevők magyar állampolgárok. Eladók nyilatkoznak arról, hogy magyar adóazonosító jellel nem rendelkeznek.

9./ Eladók az ingatlan per-, igény és tehermentességéért szavatosságot vállalnak.

Eladók szavatolnak tehát azért, hogy az ingatlanon semmilyen jogilag érvényesíthető teher ( mint pl. hasznélvezeti jog, özvegyi jog, elővételi jog, vételi jog, szolgalmi jog ), valamint más személy számára biztosított, a tulajdonjog gyakorlását hátráltató jogosultság ( mint pl. bérlet, hasznbérlet ) nem áll fenn.

Vevők kijelentik, hogy az ingatlant megtekintették, annak állapotával tisztában vannak.

10./ Felek megállapodnak abban, hogy vevők a teljes vételár megfizetése esetén 2026. augusztus 08. napján lépnek az ingatlan birtokába. Eddig az időpontig eladók viselik az ingatlan fenntartásával járó költségeket, a közüzemi díjakat, valamint a közterheket. A birtokbabocsátás napját követően minden felmerülő költséget és terhet, valamint a kárveszélyt vevők kötelesek viselni.

11./ Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztetnek be az ingatlan-nyilvántartásba 2026. augusztus 15. napjáig az ingatlan egészére.

Benedek Ferenc eladó

Benedek Ida eladó

**Dr. Szalóki Jerő**

ügyvéd

8360 Keszthely, Rákóczi u. 20. fszt. 1.  
Kamarai azonosító szám 36069173  
Tel.: 06-209-219-951  
E-mail: drszaloki@t-online.hu

Dr. Marton Tivadar János vevő Paróczai Beata vevő

Dr. Szalóki Jenő ügyvéd

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetésével ( a teljes hátralékos összeg megjelölt bankszámlán történő jóváírásával ) egyidejűleg külön írásbeli nyilatkozatban ( bejegyzési engedély ) járulnak hozzá feltétlenül és visszavonhatatlanul ahhoz, hogy a saját tulajdonjuk törlésével egyidejűleg az 1./ pontban meghatározott ingatlan 1/1 részére a tulajdonjog vevők javára  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

Eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, illetőleg szerződő felek közösen kérik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan 1/1 részére a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban a vevők javára 2026. augusztus 15. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

12./ Amennyiben vevők a teljes vételárat 2026. augusztus 03. napjáig nem fizetik meg, úgy eladók jogosultak a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni.

Eladók napi 20.000,-Ft, azaz húszezer forint mértékű késedelmi kötbér megfizetésére kötelezik magukat, amennyiben a határidőben történő birtokbaadásra irányuló szerződéses kötelezettségüket megszegik.

13./ A szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. ( XII.4. ) NGM rendelet 1. számú melléklete 1.13.2.f.) pontja alapján eladók, mint üzemeltetők tulajdonosváltáskor kötelesek az eladott ingatlan vonatkozásában villamos biztonsági felülvizsgálatot készíttetni.

A rendelet 1. sz. melléklete 1.13.3. alpontja alapján lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a.) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van és b.) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

14./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Szalóki Jenő ügyvédet ( 8360 Keszthely, Rákóczi u. 20. fszt. 1., kamarai nyilvántartási száma: Zala Vármegyei Ügyvédi Kamara 20-018981, kamarai azonosító száma: 36069173 ) jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az azzal kapcsolatos valamennyi ( így különösen az ingatlan-nyilvántartási és az adóhatóság előtti illetékkiszabási ) eljárásban a teljes jogú jogi képvisellel. A meghatalmazás alapján törlendő, bejegyzendő jog: tulajdonjog.

Eladók meghatalmazzák Dr. Szalóki Jenő ügyvédet arra is, hogy az illetékes Földhivatal eljárásban a magyarországi kézbesítési megbízotti feladatokat ellássa.

15./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, a vagyonátruházási illeték kiegyenlítésével kapcsolatos költségeket, valamint a földhivatali bejegyzési díjat vevők viselik.

Benedek Ferenc ~~Eladó~~

Benedek Ida ~~Eladó~~

Dr. Marton Tivadar János vevő Paróczai Beáta vevő

Dr. Szalóki Jenő ügyvéd

**Dr. Szalóki Jenő**  
Ügyvéd

8360 Keszthely, Rákóczi u. 20. fszt. 1.  
Kamarai azonosító szám 36069173  
Tel.: 06-209-219-951  
E-mail: drszaloki@t-online.hu

16./ Felek rögzítik, hogy eladók átadták vevőknek a 176/2008. ( VI.30. ) korm.rendelet alapján szükséges energetikai tanúsítványt, melynek száma: HET-1044-3906.

17./ A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen szerződést felek elolvasást és értelmezést követően azzal írták alá, hogy az abban foglaltakkal, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben egyezően, egyetértenek.

Keszthely, 2026. május 26.

Benedek Ferenc eladó

Benedek Ida eladó

Dr. Marton Tivadar János vevő

Paróczai Beáta vevő

**Szerkesztettem és ellenjegyzem Keszthelyen, 2026. május 26. napján:  
A megbízást és meghatalmazást elfogadom:  
Ügyszám: 5320/2026.**

**Dr. Szalóki Jenő ügyvéd**  
(8360 Keszthely, Rákóczi u. 20. fszt. 1.  
kamarai azonosító szám: 36069173 )

**Dr. Szalóki Jenő**  
ügyvéd  
8360 Keszthely, Rákóczi u. 20. fszt. 1.  
Kamarai azonosító szám: 36069173  
Tel.: 06-209-219-951  
E-mail: drszaloki@t-online.hu

Országos kormányzati portálon való megjelenés napja: 2026. 06. 03.  
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 60 napos  
határidő első napja (közlés kezdő napja): 2026. 06. 04.  
utolsó napja: 2026. 07. 03.  
Ez a határidő jogvesztő.  
Levétel napja: 2026. 07. 06.  
Kelt: .....  
jegyző