

Záradékoiva.

A nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja 2026.04.01. mely határidő jogvesztő.

Kifizetés: 03.02.  
K: 03.03. 1  
L: 04.02.

LEGERŐSÍTÉSÜNK ALAPJÁN.

Dr. Bertók László



## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely egyrészről: **Lőrincz István** (születési név: Lőrincz István, sz.: ..... an.: .....  
sz.sz.: ..... adóazonosító jel: ..... magyar állampolgár) 2735  
Dánszentmiklós, Dózsa György u. 17. sz. alatti lakos, mint eladó, akit képvisel meghatalmazás alapján

**Lőrincz Zoltán** (születési név: Lőrincz Zoltán, sz.: ..... an.: ..... /1. sz.sz.: .....  
), adóazonosító jel: ..... tel: ..... magyar állampolgár, email:  
onodi.beatrix82@gmail.com) 2735 Dánszentmiklós, Széchenyi u. 11. sz. sz. alatti lakos, mint  
meghatalmazott és úgy is, mint eladó (továbbiakban együtt: eladók)

másrészről: **Dittrich Eteika** (születési név: ..... sz.: ..... an.: .....  
sz.sz.: ..... adóazonosító jel: ..... magyar állampolgár, email:  
..... 2400 Dunaújváros, Zecher János t. 3. 3. em. 1. sz. alatti lakos,  
mint vevő

**Csendes Dénes** (születési név: Csendes Dénes, sz.: ..... an.: I .....  
sz.sz.: ..... adóazonosító jel: ..... magyar állampolgár, email:  
..... 400 Dunaújváros, Rózsa u. 11. sz. alatti lakos, mint vevő  
(továbbiakban együtt: vevők) között a mai napon az alábbiak szerint jött létre:

1.) Eladók 1/1 arányú (Lőrincz Zoltán 5/6-d, Lőrincz István 1/6-od) tulajdonát képező a Dánszentmiklós belterület 238. hrsz. alatt vezetett, lakóház udvar megjelölésű, 2158 m<sup>2</sup> alapterületű, a természetben 2735 Dánszentmiklós, Dózsa György u. 17. szám alatti lakóházas ingatlan. (továbbiakban: ingatlan)




2.) Eladók tulajdonjogát a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály (továbbiakban: Földhivatal) által nyilvántartott, INYER/TULLAP/20260215/866 megrendelés szám alatt kiadott e-hiteles tulajdoni lap szemlé-másolattal igazolják.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant a 11. pontban írtak szerinti terhek terhelik, azt elintézetlen szelvény-terheli szintén a 11. pontban írtak szerint.

4.) Eladók eladják az 1.) pontban körülírt és meghatározott ingatlan 1/1-ed részt kitevő tulajdoni illetőséget, annak minden természetbeni és jogi tartozékával egyetemben, a közösen és kölcsönösen kialakított **35.500.000 Ft. azaz Harmincötmillió-ötszázezer forint vételárért.**

5.) Vevők megveszik tehermentesen, az egészhez képest fejenként 1/2-ed arányban az 1.) pontban hivatkozott ingatlant megtekintett állapotban a 4.) pontban megjelölt vételárért. Eladók kijelentik, hogy a fenti vételárból a tulajdoni hányadaiktól eltérően 9.000.000 Ft Lőrincz Istvánt, 26.500.000 Ft Lőrincz Zoltánt illeti meg. Felek rögzítik, hogy a megvásárolandó lakás nettó alapterülete 95 nm (a lakás nettó alapterületéhez hozzáadva a terasz, erkély, loggia területének felét) valamint a lakóingatlan négyzetméterárát bruttó összegben 373.684 Ft-ban határozzák meg.

Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében az 2025. évi XLVIII. Tv. a helyi önazonosság védelméről szóló törvény és 240/2025. (VII. 31.) Korm. Rendelet a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról rendelet felhatalmazása alapján jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet hatályban van (Dánszentmiklós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2025. (XI. 26.) önkormányzati rendelete.) (továbbiakban: rendelet), mely alapján a lakóingatlanok és építési telkek eladása esetén elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz) került bevezetésre. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésükkel kapcsolatos és a rendelet miatt fennálló elővásárlási jog gyakorlása során a fenti jogszabályok rendelkezései alkalmazandók. Jelen szerződés létrejöttének a feltétele, hogy a fenti jogszabályokban rögzített elővásárlási jog jogosultjai a hirdetményi közlés kezdetétől nyitva álló 30 nap határidőn belül a vételár szerződésben rögzített feltételek szerinti vállalásával írásban benyújtott elfogadó nyilatkozatot ne nyújtsanak be az illetékes jegyző részére és ennek tényét a jegyző igazolja. Felek kötelezik magukat, hogy a fenti elővásárlási jog eredményes gyakorlása esetén az eredeti állapotot állítják helyre és egyidejűleg, de

  
Lőrincz Zoltán eladó, úgy is, mint Lőrincz István eladó képvis.  
  
Dittrich Eteika vevő  
  
Csendes Dénes vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Cegléd, 2026.02.23. dr. Bertók László ügyvéd

legkésőbb 8 naptári napon belül egymással elszámolnak. Felek kijelentik, hogy a fenti jogszabályok Rendelkezéseit maradéktalanul ismerik; azokról eljáró ügyvéd által megfelelő és kimerítő jellegű tájékoztatást kaptak. Felek tudomásul veszik, hogy azon esetben, ha elővásárlási jog jogosultja szabályszerűen gyakorolja jogát, úgy közte és az eladók között az elfogadó nyilatkozat hatályos közlésével a szerződés jogszabálynál fogva létrejön. Szerződő felek a jelen okiratban foglalt adásvételi megállapodásukat az elővásárlásra jogosultakkal való közlés érdekében megküldik az ingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának jegyzője részére. Vevő kijelenti, hogy a fenti jogszabályokban írt mentesség nem illeti meg őket.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevők a 4.) pontban meghatározott vételárat az alábbi ütemezésben fizetik meg. Eladók részére hiánytalanul a teljes tehermentesítést követően legkésőbb 2026. 09. 23. napjáig:

6.1. Vevők a vételárból jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizetnek eladók részére Lőrincz Zoltán eladó rendelkezése alatt álló OTP BANK Nyrt.-nél kezelt sz. számlára történő átutalással 3.550.000 Ft, azaz Hárommillió-ötszázötvenezer forintot foglaló jogcímen, melynek hiánytalan jóváírását eladók jelen okirat aláírásával ezennel elismerik és nyugtázzák. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kötelezettséget vállaltak, hogy a fentiek szerint kézhez vett foglaló összegéből a 11. pontban írt terhek jogosultjak felé történő jóváírással befizetik a 11. pontban írt és a beszerzett igazolásokon szereplő összegeket. Vevők kifejezetten kérték, hogy a tehermentesítést az eladók végezzék, e körben tudomásul veszik vevők, hogy az eladói tehermentesítés kapcsán az eladók együttműködése szükséges a sikeres tehermentesítéshez. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi intézményét szabályozó Polgári Törvénykönyv vonatkozó 6:185. § rendelkezéseit ismerik, az erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették, miszerint (1) a másik félnek fizetett pénz akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. (2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. (3) A teljesítés meghiúsulásaért felelős fél az adott foglalót elvesztte, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. (4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

6.2. Felek megállapodnak, hogy vevők a vételárból eladóknak közvetlenül járó részt Eladók részére, Lőrincz Zoltán eladó rendelkezése alatt álló OTP BANK Nyrt.-nél kezelt számon nyilvántartott számlájára történő utalással fizetik meg. Eladók a fenti számlán történő jóváírást a vevők részéről joghatályos teljesítésnek ismernek el. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók az ingatlan tulajdoni lapjára a szerződés 11. pontja szerint bejegyzett terhek jogosultjaival egyeztettek, a fenti terhek jogosultjaitól beszerzték a végtörlesztéshez szükséges és fizetendő összegről az igazolást. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fenti terhektől mentes tulajdoni lapot 2026. 04. 29. napjáig beszerzik és azt haladéktalanul bemutatják az eljáró ügyvéd és vevők felé. Az illetékes Földhivatali osztályon a terhek törlése végett, egyben befizetik a teljes tehermentesítéshez szükséges földhivatali ig. szolg. díjat és szükség esetén a soron kívüli eljárás díját is. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan tehermentesítése érdekében, az Eladókat terhelő, de esetlegesen a Vevők által kiegyenlítésre került és igazolt költség, kiadás vagy egyéb, más jogcímen felmerülő összeg a vételár részét képezi, melynek beszámítására Vevők jogosultak. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a 6.3. pontban írt vételár-rész megfizetésének feltétele az ingatlan tehermentesítése. E körben eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fenti feltételeket fenti határidőig teljesítik, e körben eladói késedelem vevők fizetési késedelmét kizárja.

6.2.1. Vevők a vételárból 2026. 04. 30. napjáig megfizetnek eladók részére a 6.2. pontban írt számlán történő jóváírással további 3.650.000 Ft, azaz Hárommillió-hatszázötvenezer forintot vételár-rész jogcímen. Felek kijelentik, hogy a jelen pontban írt vételár-rész megfizetésének feltétele az ingatlan tehermentesítése és a rendeletben írt elővásárlási jog tisztázása, e körben eladók késedelme vevők késedelmét kizárja.

6.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevők a fennmaradó 28.300.000,- Ft-ot azaz Huszonnyolcmillió-háromszázötvenezer forint vételárrészt piaci alapú jelzálogkölcsön (továbbiakban: „kölcsön”) igénybevételeivel kívánják kiegyenlíteni, mely kölcsönt a K&H BANK Zrt.-n (továbbiakban: pénzüintézet) keresztül kívánják igényelni. Vevők nyilatkoznak, hogy a „kölcsön” jogszabályi feltételeinek mindenben megfelelnek. Eladók tudomásul veszik, hogy Vevők a jelen pontban írt vételárhátralékot pénzüintézet által nyújtott bankkölcsönből kívánják kiegyenlíteni. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a kölcsön eladók részére történő folyósításának feltétele az önrő hiánytalan megfizetése Eladók részére. Vevők tájékoztatják Eladót, hogy a folyósító hitelintézet a kölcsön szerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén a kölcsönt a Vevők részére folyósítja, az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy a pénzügyi

Lőrincz Zoltán eladó, úgy is, mint Lőrincz István eladó képv.

Dittrich Eteka vevő

Csendes Dénes vevő

intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. Eladó a pénzügyintézet által az eladó által megjelölt számlára való folyósítást szerződés szerű teljesítésként fogadja el.

6.4. Szerződő felek kéri, hogy Vevők kérelmének eredményes elbírálása esetén a kölcsönt folyósító pénzügyintézet a kölcsön összegét a 6.2. pontban írt számlára utalja.

6.5.) Eladók jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a fenti pontokban rögzített vételár fizetési ütemezést ezennel tudomásul veszik, azt elfogadják.

6.6.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a pénzügyintézet által folyósítandó kölcsön összege, mint vételár részlet az utolsó részlet.

6.7.) Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, a vételár részlet számláján való jóváírását követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolják a pénzügyintézet/Vevő felé, hogy a Vevők a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tettek.

7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevők a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosultak az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába lépni, mely időpontban Eladók kötelesek az ingatlan megtekintett állapotban vevők birtokába bocsátani. Vevők a birtokbavételt követően jogosultak szedni az ingatlan hasznait, ezen időponttól kezdődően viselik a kárveszélyt, és Vevők tartoznak viselni ezen időponttól kezdődően az ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget és kiadást.

8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben eladók késedelmesen adják át az ingatlan birtokát, úgy kötelesek vevőknek minden késedelemmel érintett nap után napi 3.000 Ft késedelmi kötbért fizetni.

9.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adásával egyidejűleg, birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett, közösen rögzítik az ingatlanban található közműfogyasztók mérőóra állásait, mely rögzített mérőóra állásoktól kezdődően mért fogyasztás költségeinek fizetése már Vevőket terheli, míg az azt megelőző fogyasztás költségét Eladók kötelesek viselni. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A§-a alapján szóban tájékoztatta őket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szerint a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművel átfiratasát és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

10.) Vevők tudomásul veszik, hogy az ingatlanba, állandó lakósként történő hatósági bejelentkezésnek feltétele, az ingatlan vonatkozásában tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése (bejegyzési engedély benyújtását követően 30-60 napon belül) és ennek igazolása az Okmányiroda felé, tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését megelőzően történő bejelentkezés kizárólag a bejegyzett tulajdonos (Eladó) Okmányiroda által rendszeresített formanyomtatványon történő hozzájárulásával lehetséges, melyhez Eladók – szükség esetén a teljes vételár kifizetését követően – hozzájárulnak.

11.) Eladók az ingatlan teher-, per- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak azzal, hogy az ingatlant terheli:

- III/5. alatt Bejegyző határozat, érkezési idő: 43788/2/2017.11.13 Végrehajtási jog 84 911 Ft, azaz nyolcvannégyezer-kilencszáztizenegy forint főkövetelés és járulékaik erejéig Vh. szám: 089.V.3863/2017/10 Utalás: II/3 Név: INTRUM ZRT. Jogosult címe: 1139 BUDAPEST, Fiastyúk utca 4-8. egyenlege: 256.779 Ft.
- III/6. alatt Bejegyző határozat, érkezési idő: 37531/2019.07.08 Jelzálogjog 345 230 Ft, azaz háromszáznegyvenöt ezer-kettőszázharminc forint adó tartozás és járulékaik erejéig Iktatószám: 4582940511 Utalás: II/3 Név: Magyar Állam, egyenlege: 1.082.388 Ft.
- III/7. alatt Bejegyző határozat, érkezési idő: 39981/2/2019.09.16 Végrehajtási jog 48 978 Ft, azaz negyvennyolcezer-kilencszázhatszáznyolc forint főkövetelés és járulékaik erejéig Vh. szám: 089.V.2167/2019/51 Utalás: II/3 Név: OTP FAKTORING ZRT. Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Váci út 135-139. egyenlege: 276.453 Ft.
- III/8. alatt Bejegyző határozat, érkezési idő: 95388/2/2023.08.10 Végrehajtási jog 24 640 Ft, azaz huszonnégyezer-hatszáznegyven forint főkövetelés és járulékaik erejéig Vh. szám: 089.V.1844/2023/10 Utalás: II/3 Név: SIGMA FAKTORING ZRT. Jogosult címe: 1062 BUDAPEST, Bajza utca 17-19. egyenlege: 121.845 Ft.

    
Lőrincz Zoltán eladó, úgy is, mint Lőrincz István eladó képv. Ditttrich Etelka vevő Csenedes Dénes vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Cegléd, 2026.02.23. dr. Bertók László ügyvéd

Széljegy: INYER/2026/119165 - 2026.01.28. 15:04:47 A széljegy tartalma a hatósági felhívás alapján: Hatóság megnevezése: PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 2. Ingatlan adataiban történő változás.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant semmilyen közüzemi költségtartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adó tartozás, bírság, hozzájárulási díj nem terheli. Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőket az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, melyből fakadóan ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási, valamint vételi jogi jogosultság, illetve bármilyen elszámolási kötelezettség, mely Vevők tulajdonszerzését akadályozná. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan nem képezi házastársi/élettársi közös vagyon tárgyát. Eladók kijelentik továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá azért, hogy az ingatlan természetbeni állapota az ingatlan-nyilvántartási térképi állapottal – a fenti széljegy elintézése után – megegyezik.

12.) Szerződő felek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet 3.5. (3) bekezdésében rögzítettekre figyelemmel kijelentik, hogy jelen adásvétel tárgyát képező lakóházas ingatlan vonatkozásában szükséges energetikai tanúsítvány készítése, melyet vevők 15 napon belül adnak át vevőktől.

13.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevők javára a tulajdonjog – az egészhez képest fejenként 1/2-ed tulajdoni arányban - adásvétel jogcímen bejegyzésre, eladók tulajdonjoga egyidejűleg törésre kerüljön az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásánál, a 14.) pontban meghatározott módon letétbe helyezett eladói hozzájáruló nyilatkozatnak Földhivatalhoz történő benyújtását követően, melyre legkésőbb Jelen okirat Földhivatalhoz történő benyújtását követő 6 hónapon belül kerül sor a jelen okirat keltekor már hatályban lévő Inyt. 2021. évi C. tv. 48. §. És a fenti tv. És a Végrehajtásáról szóló 79/2023. (V. 15.) Korm. Rendelet alapján. Szerződő felek jelen okirat aláírásával ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevők javára a Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az 1. pontban írt ingatlan egészhez képest fejenként 1/2-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímen a jelen okirat földhivatali benyújtását követő 6 hónapos időtartamra bejegyzésre kerüljön az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásánál. Eladók a teljes vételár kifizetéséig tulajdonjogukat fenntartják. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az illetékes Földhivatal kérelmük okán a vevői jog bejegyzést a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó, arra alkalmas engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen pontban megjelölt határidőig tartja fenn, a fenti határidő leteltével pedig, a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okirat érkeztetésének hiányában a Földhivatal vevői jog bejegyzését törli az ingatlan-nyilvántartásból. Felek kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy amennyiben az Eladók által megtett, tulajdonjog-bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatnak az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, haladéktalanul ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevők javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak az ingatlan – vagy annak jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada - vonatkozásában a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

14.) Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön, 5 eredeti példányban készült és ügyvéd által ellenjegyzett okiratban már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez adásvétel jogcímen, amely példányokat a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyeznek azzal, hogy azokat a letétet kezelő ügyvéd legkorábban a teljes vételár kifizetését, azaz a teljes vételárnak a 6.2.) pontban meghatározott eladói pénzforgalmi számlán történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes Földhivatal felé benyújtani, Vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése céljából. Eladók jelen okirat aláírásával szerződéses kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Őket megillető vételár folyósításának tényéről, a 6.2.) pontban megjelölt számlán történő jóváírást követően haladéktalanul, írásban, a fejlécezen írt telefonszámról küldött SMS üzenet és a jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt eladói számla javára való teljesítés megtörténteire vonatkozó nyilatkozat megküldésével tájékoztatják okiratszerkesztő ügyvédet. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését Vevők is jogosultak – eladói számlára történő teljesítés eredményes megtörténte tanúsító

Lőrincz Zoltán eladó, úgy is, mint Lőrincz István eladó képv.

Dittrich Etelka vevő

Csendes Dénes vevő

eredeti pénzügyi átutalási igazolás megküldésével - igazolni okiratszerkesztő ügyvéd felé eladói értesítés elmaradása esetén, mely vevői igazolás alapján is jogosult és köteles okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély illetékes Földhivatal felé történő benyújtására. Szerződő felek a tulajdonjog bejegyzést engedélyező eladói nyilatkozat kezelésére vonatkozó, jelen pontban rögzített valamennyi szerződéses nyilatkozatuk vonatkozásában jelen okiratot egyben letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is tekintik. Vevők kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolja a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával. Szerződő felek a tulajdonjog bejegyzést engedélyező eladói nyilatkozat kezelésére vonatkozó, jelen pontban rögzített valamennyi szerződéses nyilatkozatuk vonatkozásában jelen okiratot egyben letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is tekintik, a fenti bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezésének tényét az eljáró ügyvéd jogosult és köteles igazolni a pénzügyi intézet felé. A pénzügyi intézettel igényelt kölcsön alapjául szolgáló kölcsönszerződés vevők általi 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 gyakorolhatók, ha ehhez a pénzügyi intézet írásban hozzájárul. A pénzügyi intézet írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Vevő kifejezetten elismeri és tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen módon történő megszüntetése, vagy bármelyik fél elállása esetén az általa a kölcsönből kiegyenlített vételárát az Eladók kizárólag a kölcsönt nyújtó pénzügyi intézet részére fizetik vissza, egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul, a pénzügyi intézet által megadott fizetési számlaszámra, melyre Eladók egyben kötelezettséget is vállalnak. Eladók jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak továbbá arra vonatkozóan is, hogy – a szerződésben vállaltakon és esetleges fizetési határidő módosításon túlmenően is – minden ésszerű (akár a pénzügyi intézet által elvárt szerződés módosítást is magában foglaló) nyilatkozatot megteszhetnek annak érdekében, hogy a Vevők hitelfelvételét és a hitelintézeti kölcsönből finanszírozandó vételár rész határidőben történő folyósítását elősegítsék.

15.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a kölcsön összegének folyósítása esetén, a folyósító pénzügyi intézet javára a nyújtott kölcsön erejéig jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a kölcsön összegét folyósító pénzügyi intézet jelen adásvételi szerződés tartalmát megismerhesse, arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevő kölcsön igénylésével, -folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

15.1.) Felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylet kapcsán felmerülő illeték, ügyvédi munkadíj, ingatlan-nyilvántartási díj vevőket terheli, akik annak megfizetésére ezzel kötelezettséget vállalnak azzal, hogy Dittrich Etelka vevő eladta a Dunaujváros belterület 251/3/A/10 hrsz. alatt vezetett, a természetben 2400 Dunaujváros, Zecher János tér 3. 3. em. 1. szám alatt található ingatlant, így kéri a cserepótló adásvétel után járó kedvezmény alkalmazását. Az Eladók nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítéséből származó bevételével kapcsolatos esetleges személyi adó bevallási és fizetési kötelezettségével tisztában vannak, az nem képezi a jelen jogügylet tárgyát és az okiratszerkesztő ügyvéddel nem keletkezett megbízási jogviszonyt az ezzel kapcsolatos tanácsadás, információ. A Felek kijelentik, hogy a postai küldeményeket a fél lakcímére szükséges küldeni, és a felek kölcsönösen elfogadják kézbesítettnek azokat a küldeményeket, amely a másik fél címéről nem kereste vagy elköltözött, címen ismeretlen jelzéssel érznek vissza a postai szolgáltatótól, a postai kézbesítés megkísérlésnek (első) napjával.

16.) Szerződő felek megbízást adnak Dr. Bertók László Ügyvédi Irodának (ül.: Dr. Bertók László Ügyvéd, székhely: 2700 Cegléd, Malom u. 1. fsz.7., PMÜK KASZ: 36057576), hogy őket jelen jogügylettel kapcsolatosan a Földhivatal ingatlan-nyilvántartása előtt, az 1. pontban írt ingatlan fekvése szerinti Önkormányzat előtt és más hatóságok előtt jelen jogügylet befejezéséig teljes jogkörrel képviselje, jelen okiratot ellenjegyezze. Szerződő felek tudomásul vették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását, miszerint 2025. március 06. napjától kezdődően a visszterhes vagyónátruházási illeték vonatkozásában fennálló fizetési kötelezettség vagy az alóli mentesség megállapításához szükséges NAV B400-as adatlap benyújtása az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi/vármegyei NAV igazgatóságához elektronikus úton a Vevők, mint vagyonszerzők kötelezettsége, mely kötelezettség teljesítéséhez szükséges elektronikus felület az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (ONYA) felületén, a Bejelentések/Illetékek menüpont alatt érhető el. Vevők jelen okirat aláírásával vállalják, hogy legkésőbb a tulajdonjoguknak bejegyzésére vonatkozó eladói bejegyzési engedély Földhivatalhoz történő benyújtásáig intézkednek az adatlap kitöltése és a NAV illetékes igazgatóságához történő benyújtása érdekében, mely kötelezettség elmulasztásából eredő felelősség kizárólag Vevőket terheli. Vevők tudomásul veszik, hogy az adatlap okiratszerkesztő ügyvéd általi benyújtásához külön, a NAV által meghatározott alakú és tartalmi követelményeknek megfelelő meghatalmazás szükséges. Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen

    
Lőrincz Zoltán eladó, úgy is, mint Lőrincz István eladó képv.; Dittrich Etelka vevő; Csentes Dénes vevő

Szerkesztettem és ellenjegyeztem: Cegléd, 2026. 02. 23. dr. Bertók László ügyvéd

fellelhető elírás, téves számítás stb. esetén a hibát saját hatáskörben jogosult, szerződő felek nevében is, javítani, korrigálni, továbbá a jelen jogügyletkezéssel kapcsolódó földhivatali kérelem tévedésből, elírásból eredő esetleges hiányosságát, pontatlanságát jogosult saját hatáskörben, szerződő felek nevében is, kiegészíteni, javítani a jelen szerződésben rögzített szerződéses akarat kiváltása érdekében. Eljáró ügyvéd a fenti megbízást és meghatalmazást elfogadja azzal, hogy jelen meghatalmazás nem terjed ki a NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a szerződő felek részére kéri felek kézbesíteni.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a pénzügyi és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (32-33. §) alapján fennálló kötelezettség teljesítése érdekében, az általuk, a személyi azonosító okmányaik (személyazonosító igazolvány, lakcímkártya) alapján közölt személyi adatokat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JUB) keresztül történő azonosítás céljából felhasználja; és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartja. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket ügyintéző ügyvéd a fent hivatkozott jogszabályokban meghatározott kötelezettségek alapján, annak rendelkezéseivel összhangban és annak megfelelően azonosította. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a Felek adatait az Információs Önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk /1/, bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetéktiszabási eljárások során.

18.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletet érintő valamennyi szükséges tájékoztatást okiratszerkesztő ügyvédtől megkapták, így különösen az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, Vevők tulajdonjogának bejegyzésére, az azzal kapcsolatban felmerülő költségviselésre, a lakóépület feltüntetésére, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 59-64. §-ában és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 18-23. §-ában és 26-26/A. §-ában foglaltakra, illetve az ingatlan birtokbaadására, a kötbér érvényesítésére és az elállási jog gyakorlására vonatkozóan. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat tényleges, befolyásmentes akaratukat rögzíti, melyre figyelemmel külön tényvázzlat felvételét nem kéri.

19.) Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásul vették 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 melléklet 1.13.2. pont (b) pontjában és 1.13.3. pontjában foglalt tájékoztatást, miszerint a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén kötelező villamos biztonsági felülvizsgálat.

20.) Szerződő felek magyar állampolgárok, ügyletkötő képességükben korlátozva nincsenek, jelen jogügyletből eredhető vitás kérdéseik elbírálására kikötik a jogügylet helye szerint illetékes Járásbíróság/Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Tényvázzlati záradék: A szerződő felek jelen okiratot egyben az eljáró ügyvéddel kötött megbízási szerződésnek – tényvázzlat – is tekintik, melynek keretében a felek aláírásukkal egyidejűleg kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződés minden általuk lényegesnek tartott kérdést tartalmaz. Kijelentik a felek, hogy tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől a foglaló és az előleg közötti jogi megítélésbeli különbségekről, s tisztában vannak vele, hogy melyik jogcímnél mi a jogkövetkezménye a szerződési szándékuk módosulás, változás, megszűnése tekintetében, s ezek alapján kerültek bele a szerződésbe a fent részletezett rendelkezések a foglaló tekintetében. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével megbízott ügyvéd károkozásából eredő esetleges felelősségét limitálják az ügyvéd szakmai felelősség biztosítója általi helytállás erejéig. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél rendelkezik felelősségbiztosítással. Azon károkozás esetében, amelyekre a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles, ott az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felelőssége az ügyvédi munkadíj mértékében korlátozott. Amennyiben elutasítás vagy hiánypótlás miatt az okiratok valamelyikének vagy mindegyikének ismételt elkészítése és aláírása válik szükségessé, és az abban való közreműködést bármelyik Szerződő fél elmulasztja vagy megtagadja a Szerződő felek az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédeknek az ebből eredő károkért való felelősségét teljesen kizárják, ellené kártérítés iránt sem peres sem peren kívüli eljárást nem kezdeményeznek. A szerződő felek végezetül együttesen kijelentik, hogy nem állnak sem fizikai, sem pszichikai kényszer, tévedés, fenyegetés vagy megtévesztés alatt, továbbá kijelentik, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen, ezáltal érvényes jognyilatkozat-tételi képességgel bírnak, s nem áll fenn jelen szerződés aláírásakor olyan körülmény, tény vagy állapot, mely jelen adásvételi szerződés érvényességét részben vagy egészben érinthetné. A felek a jelen szerződést annak előolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd

  
Lőrincz Zoltán eladó, ügy is, mint Lőrincz István eladó képv.

  
Ditrich Etelka vevő

  
Csentes Dénes vevő

által ellenjegyzett példányt átvettek egyben tudomásul veszik, hogy a földhivatali határozatból – annak rendelkezésre állását követően – egy példányt az Ügyvédi Irodában átvehetnek. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 2021. évi C. tv. Hatálybalépésével és ezen törvény kapcsán az átmeneti szabályokról rendelkező 2021. évi CXLV. Törvény alkalmazásával felmerültek országos és helyi szinten is anomáliák a jogalkalmazó földhivatali osztályoknál. Eljáró ügyvéd előadja, hogy jelen okiratot a legjobb szakmai tudása és jogszabályi ismerete alapján szerkesztette, azonban ennek ellenére előfordulhat, hogy az a célzott joghatás kiváltására módosítással alkalmas. Felek fentiekre tekintettel kötelezik magukat, hogy eljáró ügyvéd felhívására feltétel nélkül aláírják azon jellegű módosítást, mely a jelen szerződés tartalma szerinti célzott joghatás kiváltására alkalmas. Szerződő fele kijelentik továbbá, s erre kifejezetten kölcsönösen kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen adásvételi szerződés teljesedésbe menetele érdekében egymással együttműködnek Ennek érdekében amennyiben szükséges, akár a Földhivatal, akár az okiratszerkesztő ügyvéd ilyen irányú felhívása esetén a szerződés teljesedésbe menetele érdekében szükségesé váló adásvételi szerződés módosítását, kiegészítését aláírják.

#### Letéti megállapodás

1./ Az okiratszerkesztő ügyvéd, mint Letéteményes a jelen adásvételi szerződés 14. pontjában említett tulajdonjog bejegyzési engedélyeket, mint letéti tárgyat a vevő, mint Kedvezményezett részére, az Adásvételi Szerződésben rögzített Vételár utolsó részletének az eladók, mint Letevők javára történő megfizetéséről rendelkező, az Adásvételi Szerződésben megjelölt teljes vételár megfizetését tanúsító igazolások kézhezvételéig, de legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított hat hónapig köteles őrizni. A szerződő Felek a jelen megállapodásban foglalt letéteményesi kötelezettség teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki, a Letéteményes feladatát ingyenesen, letéti díj nélkül látja el.

#### 2./ A letét kiadása


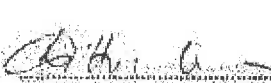

A Letéteményes a letétet a Kedvezményezettek számlavezető bankja által eredeti példányban kiadott, az utolsó vételár rész utalásáról szóló, a pénzügyintézet által eredeti példányban kiadott, az adásvételi szerződés szerinti utolsó vételár rész az eladók, mint Letevők fent rögzített bankszámlájára történő átutalását igazoló nyilatkozatának a kézhezvétele után köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani. Ezen rendelkezés tekintetében a pénzügyintézet írásbeli, cégszerűen aláírt igazolásának az okiratszerkesztő, Letéteményes Ügyvéd részére történő eljuttatásáról a vevő, mint Kedvezményezett köteles gondoskodni. Ezen tájékoztatást követően a Letéteményes köteles a Letevő által letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyeket az illetékes Kormányhivatala illetékes Ingatlan-nyilvántartási Osztályához benyújtani a Kedvezményezett tulajdonjogának bejegyzése végett. Letevők nyilatkoznak, hogy a letét kiadásának ezen feltételével kapcsolatosan kifogásuk nincs. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen, jelen pontban részletezett letétkiadási feltételek bármelyikének teljesülése esetén, teljesül a jelen szerződéssel szabályozott letét kiadásának feltétele.

3./ A Letéteményes köteles és jogosult a letétet megsemmisíteni, amennyiben a jelen szerződésben foglalt fizetési határidő letelt vagy az Adásvételi Szerződéstől bármelyik fél elállt, azt felmondta, illetve ha az Adásvételi Szerződést a felek egyező akaratnyilvánítással megszüntették, felbontották – a Bank hozzájárulásának feltételével -, kivéve, ha az eladók, mint Letevők és a vevő, mint Kedvezményezett között az elállás, felbontás, felmondás, jogszerűségével kapcsolatban jogvita van és emiatt, vagy bármely olyan egyéb okból, amikor a letét jogosultja, a Letéteményes számára kétséget kizáró módon nem állapítható meg. Ebben az esetben a Letéteményes jogosult a letétet bírói letétbe helyezni.

A felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásuk és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

**Mely szerződés felolvasás, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag aláíratott.**

**Cegléd, 2026. február 23.**

Lőrincz Zoltán eladó, úgy is, mint Lőrincz István eladó képv.     Dittrich Etelka vevő     Csénes Dénes vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Cegléd, 2026. 02. 23. dr. Bertók László ügyvéd

2781 Cegléd, Munkácsy utca 14. sz. 1. em. 14. sz. szoba. Tel: 06-76/521-1111 Fax: 06-76/521-1112

Mobil: 06-30-221-1111