

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről, **Arnold Jánosné** (szül.: **Gottschall Márton**, an.: **Gottschall Márton**, szül.: **Gottschall Márton**, szem.sz.: **1952.01.15.**, adósz.: **1-1/2-6326 Harta, Petőfi Sándor utca 57. és**
Gottschall Márton (szül.: **Gottschall Márton**, n.: **Gottschall Márton**; szül.: **Gottschall Márton**; szem.sz.: **1952.01.15.**; adósz.: **1-1/2-6326 Harta, Templom utca 56. alatti lakosok, mint Eladók, másrészt**
 § **Gottschall Márton** (szül.: **Gottschall Márton**, an.: **Gottschall Márton**; szül.: **Gottschall Márton**; szem.sz.: **1952.01.15.**; adósz.: **1-1/2-7025 Bölske, Dózsa Gy utca 11., szám alatti lakos, mint Vevő között az**
 alábbi napon, helyen és feltételek szerint.

1./ Az **Eladók** eladják a **Vevőnek** az közös tulajdonukat 1/2-1/2-ed arányban képező hartai belterületi 948 hrsz alatt felvett, természetben 6326 Harta Kossuth Lajos u. 109. alatti 1169m² területű lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant, a kölcsönösen kialakított 30 000 000.- Ft, azaz harmincmillió forint vételárért. Felek a gazdasági épületnek nem tulajdonítanak külön értéket.

2./ Vevő az 1. pontban meghatározott ingatlant, a megtekintett állapotban, az Eladóktól megvásárolja 1/1 arányban. Az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai (2026. február 16-ai) szerint az ingatlant per teher és igénymentes. A Vevő kizárólag tehermentes ingatlant kíván vásárolni.

3./ Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:

- 500 000.- Ft-ot, azaz ötszázezer forintot 2025. 12. 09-én fizetett meg önerőként, készpénzben teljes egészében foglalként. Felek a foglalkó joghatásait, természetét ismerik. Eladók az összeg átvételét aláírásukkal elismerik.
- 6 000 000.- Ft-ot, azaz hatmillió forintot a szerződés aláírásával egyidejűleg fizettek meg készpénzben, melyből 2 500 000.- Ft-ot foglalként. Eladók az összeg kifizetését aláírásukkal elismerik.
- 23.500.000 Ft-ot, azaz huszonhárommillió-ötszázezer forint utolsó vételár-részként legkésőbb 2026. június 30. napjáig az OTP Bank (továbbiakban: hitelintézet) által, folyósításra kerülő lakáshitelből átutalással az eladók alábbi számláira az alább írt arányban:

száma (1/2)
 számú számlára (1/4)
 számú számlára (1/4)

Eladók a számlára történő utalást saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladók fentiekben megadott bankszámláira jóváírásra kerültek.

"A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a hitelintézet bármely okból a Vevő által igényelt hitelnél kevesebb összeg nyújtását vállalná, a vételárnak a hitel összegét meghaladó részének Eladók részére történő megfizetését Vevő saját erőből teljesíti. A bank csak abban az esetben fizet, ha az önerő maradéktalanul kielégítésre került.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a Vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételárrészt a hitelező részére egy összegben, a szerződés felbontására/megszüntetésére tekintettel, hitelező írásbeli hozzájárulásának kiadásával egyidejűleg visszafizetik. Eladók az önerő igazolása során kötelesek együttműködni a feltétel teljesülése esetén és 2 napon belül aláírni az önerő igazolást. Vevő előteljesítésre jogosult.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesítik az eljáró ügyvédet. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtja.

Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő

Arnold Jánosné
 Eladó

Gottschall Márton
 Eladó

Vevő

Dr. Strasszér János
 ügyvéd
 7030 Borsod, Hosszú
 J. u. 37.
 62032450-1-37

benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolja a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

4./ Az Eladók szavatosságot vállalnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, illetve azért, hogy a Vevő az ingatlan per-, teher, és igénymentes tulajdonjogát és birtokát szerzi meg illetve azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy birtoklását akadályozná, illetve korlátozná. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlan kizárólagos használatukban áll. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlant a szerződés aláírásának időpontjáig semmilyen módon el nem idegenítették, meg nem terhelték, és a jövőben sem fogják, illetve harmadik személynek nem áll fenn olyan joga az ingatlan vonatkozásában, amely a Vevők tehermentes tulajdonszerzését gátolná. Vevő, pedig kijelenti, hogy szerzését jogszabály nem zárja ki, és nem korlátozza. A helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján Herta Nagyközség Önkormányzata rendeletet alkotott, száma 1/2026.(I.15). A szerződéskötésnél eljáró ügyvéd ezt megerősíti és igazolja. Vevő betelepülő. A szerződést szükséges a helyi önkormányzatnak jóváhagyásra megküldeni.

5./ Eladók a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg, és ügyvédi letétbe helyezik (megtörtént) azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba legkésőbb 5 napon belül benyújtja. A Felek megállapodnak, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatják. Az Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá.

Az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára, az adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtásától számított 6 hónap időtartamra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a Felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

6./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 1. § (3) bekezdés ba) pontja szerint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra az energetikai jellemzőit tanúsító energetikai tanúsítvány átadása szükséges. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az energetikai tanúsítvány eredeti példányát átadják a Vevő részére, Vevő a tanúsítvány átvételét elismeri és nyugtázza, száma: HET-1038-6632

Felek akként nyilatkoznak, hogy a 40/2017 (XII.04.) NGM rendelet 1. számú melléklet 1.13.3. pontja alapján a lakóház villamos biztonságai felülvizsgálata nem szükséges.

7./ A felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár kifizetése napján kerül sor. A felek rögzítik és a vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan birtokbaadásától kezdve jogosult az ingatlan hasznainak húzására és köteles viselni az azokkal járó terheket. A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanon található közmű mérőórák közös leolvasását követően a szolgáltató társaságoknál eljárva azokat a vevő

Arnold Jánosné
Eladó

Gottscháll Márton
Eladó

Vevő

Dr. Strasszner Tamás
ügyvéd
Arany J. u. 37.
5233450-1-37

nevére átíratja azzal, hogy a birtokbaadás napján fennálló közüzemi óraállást a Felek együttesen leellenőrzik és ezen időpontig felmerülő közüzemi költségek az eladókat terhelik, amelyet legkésőbb az átíratás során kötelesek a közüzemi szolgáltató felé kiegyenlíteni. Szerződő Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi fogyasztásmérők állásait. (Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy ügyfélkapun keresztül is – a <https://e-bejelento.gov.hu> címen – be tudják jelenteni a közüzemi szolgáltatóknak a felhasználó változását. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlant adó, vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozások, közüzemi díjak és díjhátralékok nem terhelik. Kijelentik, hogy az ingatlanra másnak - az ingatlan-nyilvántartáson és a jelen szerződésen kívül - nincs olyan joga, amely annak birtokbavételét, illetve tulajdonba kerülését korlátozná, avagy késleltetné. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlant gazdasági társaságba apportként nem vitték be, azt hitel fedezetül nem ajánlották fel és más módon sem terheltek meg. Az ingatlanba esetlegesen bejelentett természetes személyek és gazdasági társaságok kijelentéséről haladéktalanul gondoskodnak.

9./ Felek egybehangzó akaratnyilatkozáttal megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződésből fakadó kötelezettségének teljesítésével bármelyik fél késedelembe esik, úgy köteles a másik félnek megfizetni a késedelemmel érintett napokra vonatkozóan napi 10.000,-Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbért. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik fél a jelen szerződésen alapuló kötelezettségének teljesítésével 30 naptári napon túli késedelembe esik, az súlyos szerződésszegésnek minősül, ami megalapozza a másik fél szerződéstől való egyoldalú elállási jogát. Elállás esetén felek kötelesek az eredeti állapotot 15 napon belül helyreállítani, és a foglaló, illetve a kötbér jogkövetkezményeit alkalmazni.

Felek rögzítik, hogy ebben az esetben az eladók egyoldalúan jogosultak jelen pontra hivatkozással a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését az illetékes földhivatalnál kezdeményezni.

Bármelyik fél kizárólag ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alaki és tartalmi elemekkel felruházott okiratban gyakorolhatja elállási jogát. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas okirati formában az elállási jog érvényesen nem gyakorolható.

10./ Felek megállapodnak abban, hogy a hitel folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a hitelintézet írásban hozzájárul. A hitelintézet írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

11./ Szerződő felek a hitel folyósítása esetén már most feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a hitelt folyósító hitelező, támogató javára a nyújtott hitelösszeg és járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

12./ Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz (ideértve a jelen szerződésnek az hitelintézet által megkívánt tartalmú esetleges módosítását, amennyiben a módosítás nem érinti a vételárat és annak megfizetési határidejét) annak érdekében, hogy a Vevő hitel felvételét és az abból finanszírozandó vételár-részlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

13./ A szerződő felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így szerződéskötési képességük semmilyen módon nem korlátozott és nem kizárt.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevők adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a

Arnold Jánosné
Eladó

Gottschall Márton
Eladó

Vevő

Dr. Strassó Zoltán
Dr. Strassó Zoltán
Ügyvéd
2017. 04. 27.
5233199-1-37

tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § adta azon lehetőségéről, mely szerint a jelen szerződést készítő ügyvéd megkeresheti a személyi adat és lakcímnnyilvántartást a szerződő felek személyazonosságukat igazoló okiratokban szereplő adatokkal való egyezés és érvényesség megállapítása céljából. A szerződést kötő felek kijelentik, hogy ezen lehetőséggel élni nem kívánnak, ezért erre tekintettel ezen megkeresésre nem tartanak igényt.

A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.

14./ A szerződés megkötésével, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségek a Vevőt terhelik.

15./ Felek meghatalmazzák és megbízzák Dr. Strasszer Tamás ügyvédet jelen okirat elkészítésével és a földhivatalhoz történő benyújtásával, aki azt elfogadja. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd, adó és illeték szabályokról tájékoztatást adott. Szerződő Felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet arra is, hogy a jelen Szerződésben és a kapcsolódó okiratokban (bejegyzési engedély, letéti szerződés stb.) esetlegesen előforduló név-, adat- vagy száméírást, elütést, illetve nyilvánvaló számítási vagy egyéb hibát helyettük és nevükben is eljárva a szerződés illetve okirat szövegén javítsa, a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntetve. Az ilyen javítás nem módosítja a szerződő Felek ügyleti akaratát, illetve nem minősül szerződésmódosításnak.

16./ A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó szabályait és az ahhoz kapcsolódó jogszabályi előírásokat, valamint a Földforgalmi törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

A szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződésbe foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, jelen szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek és nem adnak. Felek a jelen adásvételi szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik, ideértve a jogügylet tárgyát képező ingatlanilletőségre és a jelen adásvételre vonatkozó valós adatok (vételár, terhek, stb.) közlését is. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ügyintéző ügyvéd az adatok nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért sem anyagi, sem pedig büntetőjogi felelősséget nem vállal.

A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásakor nem állnak tévedés, megtévesztés, fenyegetés hatása alatt, nem tudnak olyan körülményről. A Felek az ingatlan vételárát a kialakult piaci viszonyoknak megfelelően közösen állapították meg.

Alulírott szerződő felek ezen szerződést – úgy is, mint ügyvédi tényvázlatot – elolvastuk, közösen értelmeztük, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg Dr. Strasszer Tamás ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírtuk.

Ezen adásvételi szerződés 4 oldalból, 16 pontból áll és 9 példányban készült.

Paks, 2026. február 17.

Közzététel napja: 2026. 02. 19.

Jogvesztő határidő első napja: 2026. 02. 20.

Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 03. 23.

E határidő jogvesztő!

Levétel napja:

Arnold Jánosné
Eladó

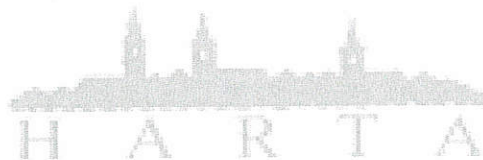
Gottscháll Márton
Eladó

Vevő
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Dr. Strasszer Tamás
egyéni ügyvéd
7030 Paks, Arany J. u. 37.
Tel.: 20/44-33-334
Adószám: 52963469-1-37

„ellenjegyzem”: Dr. Strasszer Tamás ügyvéd (KASZ: 36068689)
Székhely: Paks, Kereszt u. 25/A.
Paks, 2026. február 17.

Harta Nagyközség Önkormányzata
6326 Harta, Templom u. 68.
Tel.: (06)-78/507-070
Fax: (06)-78/507-079
E-mail: harta@harta.hu
Szám: 1912-2/2026



H I R D E T M É N Y

A Képviselő-testület megalkotta Harta nagyközség tekintetében a helyi önazonosság védelméről szóló 1/2026.(I.15.) önkormányzati rendeletét, mely rendelet 1.§-ban az ingatlanokra elővásárlási jogot vezetett be. Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzat mellett a szomszédos ingatlanok tulajdonosait és a településen ingatlantulajddonnal rendelkező személyeket.

Ezen rendelkezés alapján megvásárolható a
6326 Harta belterület 948 hrsz-ú, természetben 6326 Harta, Kossuth L. u. 109. alatti 1169 m²
nagyságú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan.

Vételár: 30.000.000,-Ft

Határidő: 2026. március 23.

A határidő jogvesztő.

Amennyiben Ön a fenti rendelet alapján élni kíván elővásárlási jogával, azt egy elfogadó jognyilatkozattal megteheti. Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá azt, hogy az elővásárlási jogosult a jogszabályban meghatározott sorrend mely ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

Elővásárlási jogát az önkormányzati hivatalban személyesen, vagy a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvényben meghatározott úton, illetve postai úton ajánlott levél formájában kell megküldeni.

További információ kérhető a 06/78 507-070-es telefonszámon, vagy személyesen a Hartai Közös Önkormányzati Hivatalban.