

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Budai-Herkó Lejla** szül. (an.:),
szemsz.: , adóazonosító jele: , 3009 Kerekharaszt, Bugát Pál utca 29/A. szám alatti
lakos. **Herkó Lajos István** szül. (an.:), szemsz.: ,
, adóazonosító jele: , 3281 Karácsond, Viszneki út 4. szám alatti lakos, **Herkó Gergő**
szül. (an.:), szemsz.: , adóazonosító jele:
) 3281 Karácsond, Viszneki út 4. szám alatti lakos és **dr. Herkó Gábor** szül. (an.:),
, szül.: , szemsz.: , adóazonosító jele:) 7694

Hosszúhetény, Zrínyi Miklós utca 19. szám alatti lakos e szerződésben mindannyian mint **eladók**;
másrészről **Varga György** szül. (anya neve: , születési hely, idő: ,
személyazonosító szám: , adóazonosító jel: , 3200 Gyöngyös, Pesti út 31.
5/3 szám alatti lakos e szerződésben mint **vevő** között a mai napon, ügyvédi ellenjegyzéssel az alábbiak szerint:

1.)

Herkó Lajos István 5/8, Budai-Herkó Lejla 1/8, Herkó Gergő 1/8 és dr. Herkó Gábor 1/8 arányú tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a Karácsond belterület 820. hrsz. alatti "lakóház, melléképület, udvar" megnevezésű, 1402 m² alapterületű ingatlan, amely természetben 3281 Karácsond, Mátyás király út 23. szám alatt található. (NYER/TULLAP/20260710/218).

2.)

Az eladók eladják a vevő pedig – megismert és megtekintett állapotában, tehermentesen – 1/1 arányban megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlant.

3.)

A felek az 1.) pontban meghatározott ingatlan vételárát 3.300.000,- Ft, azaz hárommillió-háromszázezer forintban határozzák meg. A felek kijelentik, hogy a vételár az ingatlan forgalmi értékével arányosnak tekintik, azt a jövőben sem kívánják semmilyen jogcímen vitatni és a szerződést erre alapítottan megtámadni. Az ingatlanon található lakóház hasznos alapterülete: 35 m², a melléképület hasznos alapterülete: 9 m². A vételár az eladókat tulajdoni hányad szerint illeti meg. A vevő a vételárát az alábbi módon fizetik meg az eladó részére:

- a.) A vevő a vételár első részletét képező 300.000,-Ft azaz háromszázezer forint összeget ezen szerződés aláírását megelőzően már megfizette az eladók részére oly módon, hogy azt készpénzben átadta Herkó Lajos István részére. Az eladók ezen vételárrész átvételét ezen okirat aláírásával elismerik és kijelentik, hogy ezen összeget kölcsönösen foglalónak tekintik és a foglaló jogi természetét ismerik.
- b.) A vevő a vételár hátralékos részletét képező 3.000.000,-Ft-ot azaz hárommillió forintot tíz egyenlő részletben fizeti meg az eladók részére módon, hogy minden részlet összeget 300.000,-Ft (háromszázezer forint) és az egyes részletek esedékessége minden hónap 15. napja. Az első részlet 2026. augusztus 15. napjáig esedékes. Az egyes részletek megfizetése Herkó Lajos István vezett számú számlájára történik, amelyhez az eladók ezen okirat aláírásával hozzájárulnak.

4.)

Az eladók feltétlen szavatosságot vállalnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért és kijelentik, hogy azon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná és kijelenti, hogy közüzemi díj tartozása nincs. Minden eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlant érintő statikai rejtett hibáról és kijelenti, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas és a vevő kijelenti, hogy a fenti ingatlan céljának (lakhatás biztosítása) megfelel, azt jelen műszaki állapotában kívánja megvásárolni. A felek az ingatlan térképmásolatát megtekintették és a vevő kijelenti, hogy az ingatlant ennek tudatában és ismeretében vásárolják meg.

Minden eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen alapuló, sem egyéb elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Minden eladó kijelenti 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.

5.)

A felek megállapodnak abban is, hogy ha bármelyik fél teljesítésére nyitva álló határidőt – 8 napot meghaladó időtartamban – elmulasztja, akkor a másik fél jogosult arra is, hogy a szigorú teljesítési határidő túllépése miatt, érdekmúlása külön bizonyítása nélkül a másik félhez intézett nyilatkozattal az adásvételi szerződéstől elálljon vagy a másik félnek póthatáridőt nyújtson. Az elállás e szerződést megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbontja. A felek e szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy elállás esetén a Földhivatal a vevő javára az

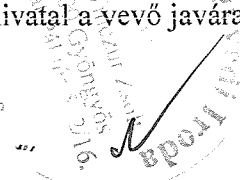
Herkó Lajos István
aladó

Budai-Herkó Lejla
aladó

Herkó Gergő
aladó

dr. Herkó Gábor
aladó

Varga György
vevő



ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogot vagy tényrt törölje abban az esetben, ha benyújtásra kerül a Földhivatalhoz a megküldött elállási nyilatkozat, illetve annak kézbesítését igazoló tértivevény.

6.)

Az eladók tulajdonjogukról csak a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg mondanak le, vagyis azt a teljes vételár megfizetéséig fenntartják. A felek jelen szerződés aláírásával 2027. június 15. napjáig kikötik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot és a felek ezen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kérik a Földhivatalt a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére 2027. június 15. napjáig és a felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön 2027. június 15. napjáig.

Minden eladó ezen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, vagyis a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg – ügyvéd által ellenjegyzett okiratban – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga törlésre kerüljön és az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga Varga György vevő javára 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A felek ezen szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges – ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában megszövegezett – nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy azt a letétkezelő ügyvéd a teljes vételár megfizetésének letétkezelő részére történő igazolását követő 2 napon belül köteles a Földhivatal felé benyújtani. A letét kezelését jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésénél tett aláírásával elvállalja és jelen szerződést a felek egyben letéti szerződésnek is tekintik. A teljes vételár megfizetésének tényét az eladó annak megtörténtét követő egy munkanapon belül köteles az okiratszerkesztő ügyvéd részére írásban (vinczur@ugyveditarsulas.hu úton) bejelenteni. A felek megállapodnak abban is, hogy a teljes vételár kifizetését a 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. Amennyiben a szerződés bármely okból meghíúsul és a tulajdonjog átruházására nem kerül sor, ellenjegyző ügyvéd köteles a letétbe helyezett nyilatkozat valamennyi aláírt példányát Herkó Lajos István eladó lakcímére postai tértivevényes ajánlott levélben megküldeni. A letét kezelését jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésénél tett aláírásával elvállalja.

7.)

Az eladók az ingatlant jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő birtokába adták, aki ezen időponttól szedheti annak hasznait, viseli költségeit és vállalja a kárveszélyt. A birtokbaadásakor a felek leolvasták a közüzemi mérőórákat (vízóra 0 m3 és villanyóra kWh), a tulajdonosváltást a vételár megfizetését követően a szolgáltatók felé a vevő köteles bejelenteni. A felek megállapodnak abban, hogy a szerződés meghíúsulása esetén az addig átvett vételárrészek használati díj jogcímén az eladókat illeti meg. A vevő tudomással bír arról, hogy a teljes vételár megfizetéséig az ingatlanon felújítást, átalakítást saját kockázatára végezhet, vagyis a szerződés meghíúsulása esetén arra semmilyen jogcímen nem formálhat igényt.

8.)

A felek kölcsönösen kötelezettséget vállálnak arra, hogy a szerződés teljesülése érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a szerződés teljesülését elősegítsék.

9.)

A felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, amit magyar személyi igazolvánnyal igazolnak. A felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

10.)

Minden eladó tudomással bír arról, hogy ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási és fizetési kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére az eladó köteles, amellyel kapcsolatos kötelezettség teljesítése érdekében könyvelőt, adótanácsadót célszerű igénybe vennie.

A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján. A felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás

és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. A felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője: (a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és (b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyi adat-, és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés”). A felek tudomással bírnak arról, hogy az ellenőrzéshez a felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A felek, illetve képviselőik az esetleges ellenőrzéshez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak. Az ellenjegyző ügyvéd a felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

11.)

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így különösen a visszterhes vagyonátruházási illetéket, igazgatási díjat a vevő viseli. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján ellenérték fejében történő tulajdonátruházás esetén – a Kormány rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – az átruházandó épület, lakás energetikai teljesítőképességét igazoló energetikai tanúsítványt kell készíteni. Jelen ingatlan állapota 8mos állapotú) és alapterülete alapján nem tartozik a fenti rendelet hatálya alá.

Az adásvétel tárgyát képező település (Karácsond) esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet (10/2025. (X. 31.) önkormányzati rendelet) van hatályban. A rendelet szerint:

3. § (1) Az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetére elővásárlási jog illeti meg Karácsond Községi Önkormányzatot, továbbá a Hővtv-ben felsorolt személyeket az ott meghatározott sorrendben.

(2) Az elővásárlási jog gyakorlásáról a Képviselő-testület egyedi eljárásban dönt.

(3) Az egyedi döntést megelőzően a Képviselő-testület dönt a személyes meghallgatás szükségességéről.

Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő alatt a felek nyilatkozatukhoz kötve vannak.

Az ingatlan adásvétele esetén az ingatlanra vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosoknak a felek aláírásától számított nyolc napon belül a jegyző részére meg kell küldeniük.

Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződést az okiratszerkesztő ügyvéd küldi meg a jegyzőnek az aláírástól számított legkésőbb 8 napon belül. Az ügyvéd kéri továbbá egyidejűleg a jegyzőt, hogy az eladó mellett az okiratszerkesztő ügyvéd részére is küldje meg a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról készült iratjegyzéket, valamint a jognyilatkozatokat és a közzétételről, valamint a levéltérlől küldött igazolással együtt.

A jegyző az adásvételi szerződést – kormányrendeletben meghatározottak szerint –

a) közvetlenül közli a 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal, kivéve azokat a jogosultakat, akik lemondó nyilatkozatát a tulajdonos a szerződéshez mellékelte,

b) hirdetményi úton közli a 8. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a közvetlen közlést vagy a szerződés közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultat – a nyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át.

A jegyző ellenőrzi az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a 8. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultat – személyazonosságát.

Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá azt, hogy az elővásárlásra jogosult az e törvényben meghatározott sorrend mely ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.

Az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza. A visszavonó jognyilatkozat megtételére az elfogadó jognyilatkozat megtételének szabályait kell alkalmazni.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére. Az elővásárlási jog gyakorlása esetében az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be.

Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

Az átvett jognyilatkozatok eredeti példányának őrzéséről a Kormány e törvény végrehajtására kiadott rendeletében foglaltak szerint a jegyző gondoskodik, és az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban eljáró hatóság vagy bíróság megkeresésére azt rendelkezésre bocsátja.

A felek tudomással bírnak arról, hogy tulajdonosváltáskor a lakóépületekben lévő lakás villamos berendezésén felülvizsgálat kötelezően végzendő.

12.)

A felek (eladó és vevők mint meghatalmazók) megbízzák, meghatalmazzák ezen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével a Vinczúr Ügyvédi Irodát meghatalmazottat (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.) és a felek (eladó és vevők mint meghatalmazók) meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzéséig tartó képviseletükkel (ingatlan-nyilvántartásban történő képviselettel), valamint az adóhatóság felé történő bejelentéssel kapcsolatban benyújtandó adatlap aláírásával dr. Vinczúr Zsolt ügyvédet (meghatalmazottat), aki a meghatalmazást elfogadja.

A felek kijelentik, hogy ez a szerződés akaratukkal mindenben megegyezik, annak tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják és helybenhagyólag írják alá és külön tényvázlat készítését nem igénylik.

Gyöngyös, 2026. július 27.

Herkó Lajos István
eladó

Budai-Herkó Lejla
eladó

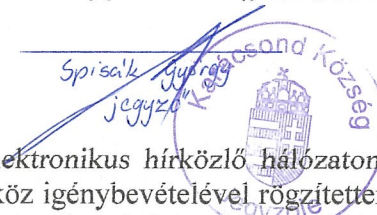
Herkó Gergő
eladó

Varga György
vevő

Pécs, 2026. augusztus 28.

Közzététel időpontja: 2026. 10. 06.
Jognyilatkozat megtételének kezdő napja: 2026. 10. 04.
Jognyilatkozat megtételének határideje: 2026. 11. 05.
A határidő jogvesztő! Levétel napja: 2026. 11. 06.

dr. Herkó Gábor
eladó



Kijelentem, hogy a jelen okirat dr. Herkó Gábor általi aláírását elektronikus hírközlő hálózaton keresztül, a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételevel rögzítettem, a rögzített felvételt az ellenjegyzett okirattal együtt megőrzöm, és ellenjegyzésemmel tanúsítom, hogy az okiraton szereplő aláírást a meghatalmazó előttem sajátjaként ismerte el. A többi aláíró az okiratot előttem írta alá.

Jelen okiratot ellenjegyzem:
Gyöngyös, 2026. szeptember 25.
Kamarai Azonosító Szám: 36071427



Herkó Lajos István
eladó

Budai-Herkó Lejla
eladó

Herkó Gergő
eladó

dr. Herkó Gábor
eladó

Varga György
vevő