

Jászszeptandrási Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől

✉ 5136 Jászszeptandrás Rákóczi út 94.

☎ Tel: 57/446-006,

e-mail: jegyzo@jaszszeptandras.hu

TÁJÉKOZTATÁS ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANRÓL

Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan hrsz:	546
Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan címe:	5136 Jászszeptandrás, Jókai út 23.
Ingatlan besorolása:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan területnagysága:	727 m2
Épület nagysága:	55 m2
Értékesítésre kerülő tulajdoni hányad:	1/1
Értékesítési összeg:	16.700.000,- Ft
Adásvételi szerződés kifüggesztésének helye:	honlap-hirdetmények (,http://www.jaszszeptandras.hu/), hirdetőtábla
Adásvételi szerződés kifüggesztésének ideje:	2026.07.29.
Az elővásárlási jognyilatkozat benyújtásának utolsó napja (jogvesztő határidő utolsó napja):	2026. 08.28.

Tájékoztatás: Elővásárlási joggal való élés esetén az elővásárlási nyilatkozatot tevő az eladó és a vevő között létrejött és közzétett szerződést teljeskörűen magáénak ismeri el, magára nézve kötelezően fogadja el.

Felhívom Érintett figyelmét arra, hogy jelen tájékoztatás nem minősül az adásvételi szerződés közzétételének, az csupán az Ön tájékoztatásra szolgál.



Székely Ügyvédi Iroda

Dr. Székely Virág ügyvéd

Irodacím: 1136 Budapest, Tátra u. 6. I. emelet 6., tel.: 780-8400, fax: 780-6400, mobil: 20/918-2016,
privát e-mail: szeky@szeky.hu, központi e-mail: iroda@szeky.hu, honlap: www.szeky.hu

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Cox Magdolna (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyi
azonosító jel: _____, adóazonosító szám: -, sz.ig.szám: _____, lakcíme: _____
, magyarországi értesítési címe: 5136 Jászszentandrás, Munkácsy utca 14., állampolgársága: magyar),
mint Eladó (továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

(születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____
személyi azonosító jel: _____, adóazonosító szám: _____, sz.ig.szám: _____, lakcíme: _____
, állampolgársága: magyar),
mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

Eladó és Vevő együtt: Szerződő felek (a továbbiakban: **Szerződő felek**) között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

I. Az adásvétel tárgya:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 arányban a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatalnál nyilvántartott, **Jászszentandrás belterület 546 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben a **5136 Jászszentandrás, Jókai út 23. szám** alatt található, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 727 m² alapterületű, tehermentes belterületi ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlanon álló lakóház felépítmény hasznos alapterülete 55 m², állapota: közepes.

2.1./ A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által az E-ING rendszeren keresztül 2026. július 22. napján lekért tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Eladó tulajdonjoga 1/1 arányban adásvétel jogcímen 40315/4/2016.08.10. határozatszám alatt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A tulajdoni lapon el nem bírált széljegy nem található. A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

2.2./ Az Ingatlan tulajdoni lapjának I. része egy bejegyzést tartalmaz:

Az ingatlan nyilvántartási adatok szerint az Ingatlanra vonatkozóan 33765/1999.04.07. határozatszám alatt „Az ingatlan címe Jókai utca 14-ről Jókai utca 17-re változott.” **önálló szöveges bejegyzés** található.

2.3./ Eladó az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések valóságtartalmáért teljes körű felelősséget vállal Vevő felé. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap adattartalma minden tekintetben megfelel a valóságnak, pontos, és az Ingatlanra vonatkozóan nincs tudomása olyan teherről vagy tulajdonjogi korlátozásról, ami az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, azaz a tulajdoni lap teljeskörűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó jogilag releváns tényeket és körülményeket. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a tulajdoni lap a kiállítását megelőző munkanapig tanúsítja a benne foglalt tények valóságát.

1

Budapest, 2026. július 22.

Cox Magdolna Eladó

Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten a mai napon, azaz 2026. július 22. napján, azzal, hogy a szerződő felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása dr. Dusza Bianka ügyvédjelölt (KASZ: 36084697) eljárásán alapul.

Dr. Székely Virág ügyvéd
Székely Ügyvédi Iroda
1136 Budapest, Tátra utca 6. I. emelet 6.
KASZ: 36069373



Székely Ügyvédi Iroda

Dr. Székely Virág ügyvéd

Irodacím: 1136 Budapest, Tátra u. 6. I. emelet 6., tel.: 780-8400, fax: 780-6400, mobil: 20/918-2016,
privát e-mail: szeky@szekely.hu, központi e-mail: iroda@szekely.hu, honlap: www.szekely.hu

2.4./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy Jászszentandrás Község Önkormányzata megalkotta a helyi önzonosság védelméről szóló 14/2025. (X.31.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: **Rendelet**) a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: **Hövtv.**) 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva. A Rendelet 2025. december 1. napjától hatályos, és vonatkozik az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra. A Rendelet 3. § (1) bekezdése szerint Jászszentandrás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elővásárlási jogot biztosít a Rendelet 3. § (1) bekezdésében meghatározottak javára.

Vevő nyilatkozik, hogy esetében nem állnak fenn a Hövtv. 6. § (1) bekezdésében biztosított mentességek, ezért betelepülőnek minősül.

A Hövtv. 9. § szakaszában meghatározottak szerint az adásvételi szerződést az Eladónak az aláírástól számított 8 napon belül a jegyző részére meg kell küldenie a közlés, közzététel érdekében, melynek teljesítésére az Eladó kötelezettséget vállal. A jegyző az adásvételi szerződést közvetlenül közli a Hövtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott elővásárlásra jogosultakkal, valamint hirdetményi úton közli az Ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyekkel. A jelen pontban rögzített elővásárlási jogosultak megelőzik a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultakat. Az elővásárlási jog jogosultja az értesítéstől/hirdetményi közzétételtől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a 30 napos határidőn belül nem nyilatkozik.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak a 30 napos határidőn belül nem nyilatkoznak, a Jászszentandrás Község Önkormányzata hatósági bizonyítványt állít ki ennek igazolására. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a levéletről küldött igazolással együtt megküldi az Eladó részére. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jegyző által készített iratjegyzéket a közzétételről, valamint a levéletről küldött igazolással együtt átadja az Eljáró ügyvéd 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. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik tulajdonostárs elővásárlási jogával élni kíván, akkor jelen szerződést közös megegyezéssel felbontják, és az eredeti állapotot helyreállítják, melynek során egymással elszámolnak, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül.

Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Eljáró ügyvédet arra, hogy a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul a Hövtv. és annak végrehajtására kiadott kormányrendelet előírásának megfelelően küldje meg postai vagy elektronikus úton az adásvételi szerződést Jászszentandrás Község Jegyzője részére a közlés és a közzététel érdekében, illetve, hogy az ügyvel kapcsolatban minden dokumentumot, iratjegyzéket vagy más iratot átvegyen.

Budapest, 2026. július 22.

2

Cox Magdolna Eladó

Vevő

Jelen okíratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten a mai napon, azaz 2026. július 22. napján, azzal, hogy a szerződő felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása dr. Duszka Bianka ügyvédjelölt (KASZ: 36084697) eljárásán alapul.

Dr. Székely Virág ügyvéd

Székely Ügyvédi Iroda

1136 Budapest, Tátra utca 6. I. emelet 6.

KASZ: 36069373



Székely Ügyvédi Iroda

Dr. Székely Virág ügyvéd

Irodacím: 1136 Budapest, Tátra u. 6. 1. emelet 6., tel.: 780-8400, fax: 780-6400, mobil: 20/918-2016,
privát e-mail: szeky@szekely.hu, központi e-mail: iroda@szekely.hu, honlap: www.szekely.hu

II. Vételár, vételár kiegyenlítése:

- 3./ Az Eladó eladja, a Vevő pedig jelen szerződés aláírásával, megtekintett állapotban, tehermentesen megvásárolja 1/1 tulajdoni arányban az Ingatlant, annak valamennyi alkotórészeivel és tartozékával együtt, a kölcsönösen kialakított **16.700.000,-Ft**, azaz Tizenhatmillió-hétszázezer forint **vételárért** (a továbbiakban: teljes vételár).

Felek rögzítik, hogy a vételár az Ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az Ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten értékarányosnak fogadják el. Felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják a Ptk. 6:98.§. (2) bekezdése alapján.

- 4./ Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladónak:

- 4.1./ Szerződő felek közös megegyezéssel a teljes vételárból **1.670.000,-Ft**-ot, azaz Egymillió-hatszázhetvenezer forintot **foglalónak** (első vételárrészlet) tekintenek, mely összegből Vevő **700.000,-Ft**-ot **jelen szerződés aláírását megelőzően**, 2026. július 14. napján, vételi szándéka jeléül, **készpénzben** megfizetett Eladó részére, a foglalóból fennmaradó **970.000,-Ft**-ot pedig Vevő **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg indított banki átutalással** megfizeti Eladó részére, Eladó _____ vezetett _____ számú bankszámlájára. Eladó a foglaló készpénzben megfizetett rész-összegének átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri. Eladó a fenti módon és a fenti bankszámlára történő teljesítést szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Szerződő felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, arról teljes körű tájékoztatást kaptak. A foglaló összegével a vételár csökken. A foglalót, amennyiben a szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani, meghíúsulás esetén a teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít, a kártérítésbe és a kötbérbe azonban a foglaló összege beszámít. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

- 4.2./ Szerződő felek megállapodása alapján Vevő a 3. pontban megjelölt teljes vételárból fennmaradó **15.030.000,-Ft**-ot, azaz Tizenötmillió-harmincezer forintot **második (utolsó) vételárrészlet** jogcímén **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg indított banki átutalással** megfizet Eladó részére, Eladó _____ vezetett _____ számú bankszámlájára. Eladó a fenti módon és a fenti bankszámlára történő teljesítést szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Felek a vételár megfizetését azon a napon tekintik teljesítettnek, amikor a foglaló utalással fizetett részösszegét és a második (utolsó) vételárrészletet az Eladó által megjelölt, fent rögzített bankszámláján hiánytalanul jóváírták.

Budapest, 2026. július 22.

3

.....
Cox Magdolna Eladó

.....
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten a mai napon, azaz 2026. július 22. napján, azzal, hogy a szerződő felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása dr. Dusza Bianka ügyvédjelölt (KASZ: 36084697) eljárásán alapul.

Dr. Székely Virág ügyvéd
Székely Ügyvédi Iroda

1136 Budapest, Tátra utca 6. 1. emelet 6.
KASZ: 36069373



Székely Ügyvédi Iroda

Dr. Székely Virág ügyvéd

Irodacím: 1136 Budapest, Tátra u. 6. 1. emelet 6., tel.: 780-8400, fax: 780-6400, mobil: 20/918-2016,
privát e-mail: szeky@szeky.hu, központi e-mail: iroda@szeky.hu, honlap: www.szeky.hu

III. Elállás:

- 5.1./ Vevői fizetési késedelem esetére a késedelmi kamat tekintetében a Ptk. 6:48.§-át kell alkalmazni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó abban az esetben jogosult egyoldalú nyilatkozattal elállni jelen szerződéstől, amennyiben Vevő a jelen szerződésben megjelölt bármely fizetési határidőt önhibájából elmulasztja, és Eladó írásbeli felszólítását követő **15 napon belül** sem teljesíti. Az Eladó fenti ok miatti elállása esetén az Eladó a foglaló összegét megtarthatja, az ezen felül esetlegesen átvett vételárreszleteket azonban az elállás közlésével egyidejűleg köteles a Vevőnek visszafizetni.
- 5.2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő abban az esetben jogosult elállni jelen szerződéstől, amennyiben Eladó bármely jelen szerződésben vállalt kötelezettségét megszegi, és Vevő írásbeli felszólítását követő **15 napon belül** sem teljesíti. A Vevő fenti ok miatti elállása esetén az Eladó a foglaló összegének kétszeresét, valamint az ezen felül esetlegesen átvett vételárreszlet egyszeres összegét, az elállás közlését követő 3 banki napon belül köteles a Vevőnek megfizetni.

IV. Szavatosság:

6.1./ Jogszatosság:

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan per-, igény-, teher- és harmadik személy jogától mentes tulajdonát képezi; senkinek nincsen semmilyen joga, igénye, illetve nincs olyan „de facto” helyzetben, hogy megszerezze az Ingatlant (ideértve jogcímre nem alapított tényleges birtokát, használatát, hasznosítását is) vagy az Ingatlanhoz kapcsolódó bármely jogot (ideértve az Ingatlan tulajdonát másként érintő jogot, vagy igényt is, mint a kártérítési, kártalanítási, kielégítési igény). Eladó kifejezetten szavatolja, hogy az Ingatlant közüzemi és köztartozás nem terheli. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan gazdasági társaság vagy egyéb szervezet székhelyét, telephelyét vagy fióktelepét nem képezi, és abba magánszemély nincs hatóságilag bejelentkezve.

6.2./ Jogsértés hiánya:

Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződésnek az Eladó által történő aláírása és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz, és nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, ami az Eladó ellen az Ingatlanra vonatkozóan folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, és a jelen szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az Ingatlant, vagy annak jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét. Eladó jóáll azért, hogy az Ingatlan házastársi vagyontöredéke részét nem képezi, és az Ingatlan nem szolgál állandó lakhelyül házastársának, vagy volt házastársának, élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetve 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség, továbbá a bíróság a 4:94. § szerinti lakáshasználatra vonatkozó felhatalmazást nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs, és annak megindítására nincs is kilátás.

6.3./ Kellékszavatosság:

Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan úgy fizikai, mint jogi értelemben használatra alkalmas állagú, és rejtett hibájáról nincs tudomása.

Budapest, 2026. július 22.

4

.....
Cox Măgdoľna Eladó

.....
Vevő

Jelen okíratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten a mai napon, azaz 2026. július 22. napján, azzal, hogy a szerződő felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása dr. Dusza Bianka ügyvédjelölt (KASZ: 36084697) eljárásán alapul.

Dr. Székely Virág ügyvéd

Székely Ügyvédi Iroda

1136 Budapest, Tátra utca 6. 1. emelet 6.

KASZ: 36069373

Székely Ügyvédi Iroda

Dr. Székely Virág ügyvéd

Irodacím: 1136 Budapest, Tátra u. 6. I. emelet 6., tel.: 780-8400, fax: 780-6400, mobil: 20/918-2016,
privát e-mail: szeky@szeky.hu, központi e-mail: iroda@szeky.hu, honlap: www.szeky.hu

V. Birtokbaadás:

- 7.1./ Szerződő felek megállapodása alapján Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetését követően, a hatósági bizonyítvány kiállításával egyidejűleg köteles a Vevő birtokába adni a felek által egyeztetett ingóságokkal együtt, egyebekben a személyes ingóságaitól kiürített állapotban. Az Ingatlan birtokbaadására birtokbaadási jegyzőkönyv felvételével kerül sor. A birtokbaadás során a felek közösen rögzítik a közműorák állását és gyári számát. Eladó kötelezi magát, hogy a közműszolgáltatók által nyilvántartott, az Ingatlan tekintetében a birtokbaadásig keletkező, esetlegesen fennálló közműtartozásokat az erről szóló számlák/díjbekérők kézhezvételétől számított 3 napon belül rendezi.
- 7.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladó a teljes vételár megfizetését követően, a hatósági bizonyítvány kiállításával egyidejűleg nem adja birtokba Vevő részére az Ingatlant, köteles minden késedelemmel érintett nap után 10.000,-Ft /nap, azaz naponta Tízezer forint összegű kötbért fizetni Vevő részére, melynek megfizetése naponta esedékes.
- 7.3./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a megtekintéskor fennállt műszaki tartalommal, a Vevő által megismert és elfogadott állapotban adja Vevő használatába. Vevő a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlan terheit, húzza azok hasznait, és viseli a kárveszélyt. Vevő a birtokbaadást követő 15 napon belül köteles az Ingatlan közműveit saját nevére íratni, a közműszolgáltatókkal saját nevében szerződést kötni.

VI. Tulajdonjog bejegyzés:

- 8.1./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a Vevő javára a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó, határozott időre, 6 hónapra szóló vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Szerződő felek erre figyelemmel a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog intézményét alkalmazzák, így a Vevő javára határozott, 6 hónapos időtartamra, és a szerződés tárgyát képező egész ingatlan tekintetében tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot alapítanak.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával ezúton közös kérelemmel kérik az illetékes földhivatalt, hogy a Vevő javára alapított tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező egész Ingatlanra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése alapján határozott, 6 hónapos időtartamra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, „tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog alapítása” jogcímén.

Budapest, 2026. július 22.

5

.....
Cox Magdolna Eladó

.....
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten a mai napon, azaz 2026. július 22. napján, azzal, hogy a szerződő felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása dr. Dusza Bianka ügyvédjelölt (KASZ: 36084697) eljárásán alapul.

Dr. Székely Virág ügyvéd
Székely Ügyvédi Iroda
1136 Budapest, Tátra utca 6. I. emelet 6.
KASZ: 36069373



Székely Ügyvédi Iroda

Dr. Székely Virág ügyvéd

Irodacím: 1136 Budapest, Tátra u. 6. I. emelet 6., tel.: 780-8400, fax: 780-6400, mobil: 20/918-2016,
privát e-mail: szeky@szekely.hu, központi e-mail: iroda@szekely.hu, honlap: www.szekely.hu

Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó a teljes vételár megfizetése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár kifizetését követően az Ingatlan vonatkozásában **Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Felek megértették Eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése és a Vevő tulajdonjogának bejegyzése díjköteles (2 x 10.600,- Ft). Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételt bejegyezhető. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése a későbbiekben benyújtásra kerülő esetleges végrehajtási jog bejegyzési iránti kérelem elbírálását nem akadályozza. A tulajdonjog megszerzésekor Vevő tulajdonjogát a vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni. Szerződő Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha jelen adásvételi szerződéstől bármelyik fél jogszerűen eláll, vagy a jelen szerződés közös megegyezéssel felbontásra kerül, vagy bármely más okból kifolyólag megszűnik, Szerződő felek előzetesen hozzájárulnak a fenti esetben a vevői jog törléséhez az Ingatlan tulajdoni lapjáról, és a törlési kérelem illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával az Ellenjegyző ügyvédet bízák meg.

8.2./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi dr. Székely Virág ügyvédnél (Székely Ügyvédi Iroda, irodacím: 1136 Budapest, Tátra utca 6. I. emelet 6., a továbbiakban: Letéteményes ügyvéd) 6 (hat) példányban a vételár teljes megfizetésének elismeréséről, valamint az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának a Vevő javára való bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: **Nyilatkozat**).

Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes ügyvéd a Nyilatkozatokat kizárólag akkor jogosult és köteles kiadni:

- (i) Vevő részére, ha a vételár megfizetését az Eladó írásban (ideértve e-mail címről történő elektronikus levelet) igazolja Letéteményes ügyvéd részére a második (utolsó) vételár-részlet megfizetését követő 3 munkanapon belül. Amennyiben Eladó ezen igazolási kötelezettségét elmulasztja, Vevő jogosult a teljes vételár megfizetését a foglalt utalással fizetett részösszegének és a második (utolsó) vételár-részlet összegének átutalásáról szóló hivatalos banki átutalási igazolás eredeti példányának átadásával igazolni Letéteményes ügyvéd felé. Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a Letéteményes ügyvéd a Nyilatkozatokat a Vevő részére kiadja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt az illetékes földhivatalnál eljárjon. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzését azt követően tudja Letéteményes ügyvéd kezdeményezni, hogy a jelen szerződés 2.4. pontjában hivatkozott hatósági bizonyítványt a Jászszentandrás Község Önkormányzata kiállította annak igazolására, hogy az elővásárlásra jogosultak nem éltek az elővásárlási jogukkal.
- (ii) az Eladó részére a Vevő a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén, ha Vevő elállását Eladó a Letéteményes ügyvéd részére az elállásról szóló eredeti nyilatkozat bemutatásával igazolja;
- (iii) az Eladó részére, az Eladó a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén, ha Eladó a Vevő által kiadott, vagy a Vevő által igazoltan átvett nyilatkozat eredeti példányával vagy tértivevénnyel igazolja, hogy a Vevő az Eladó elállását átvette;

Budapest, 2026. július 22.

6

Cox Magdolna Eladó

Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten a mai napon, azaz 2026. július 22. napján, azzal, hogy a szerződő felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények fennállása dr. Duszka Bianka ügyvédjelölt (KASZ: 36084697) eljárásán alapul.

Dr. Székely Virág ügyvéd

Székely Ügyvédi Iroda

1136 Budapest, Tátra utca 6. I. emelet 6.

KASZ: 36060272



Széky Ügyvédi Iroda

Dr. Széky Virág ügyvéd

Irodacím: 1136 Budapest, Tátra u. 6. I. emelet 6., tel.: 780-8400, fax: 780-6400, mobil: 20/918-2016,
privát e-mail: szeky@szeky.hu, központi e-mail: iroda@szeky.hu, honlap: www.szeky.hu

(iv) az Eladó részére, ha a jelen szerződés bármilyen okból kifolyólag megszűnik, és a megszűnés tényét Eladó vagy Vevő hitelt érdemlően igazolja Letéteményes ügyvéd felé.

8.3./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a hatályos jogszabályoknak megfelelően az Ingatlan értékesítéséhez Eladó a Vevő részére az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően elkészített **ún. energetikai-tanúsítvány** átadására köteles. Eladó az energetikai-tanúsítvány eredeti példányát (ref.szám: HET-1047-1864) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő részére átadja, melynek átvételét Vevő jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

VII. Egyéb rendelkezések:

- 9./ Eladó és Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, nyilatkozattételi, tulajdonszerzési és szerződéskötési képessége korlátozva nincsen.
- 10./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., és a hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzésének költségei, valamint a visszatérő vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Szerződő felek kijelentik, hogy az illetéktörvény rendelkezéseit ismerik. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását az adásvételi szerződésből fakadó jogaikkal és kötelezettségeikkel kapcsolatosan megértették, és tudomásul vették. Jelen szerződést tényvázlatként elfogadják.
- 11./ A Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák **dr. Széky Virág ügyvédet** (Széky Ügyvédi Iroda, irodacím: 1136 Budapest, Tátra u. 6. I. emelet 6., továbbiakban és fent: Eljáró ügyvéd) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartás előtti eljárás lefolytatásával, illetve az ONYA rendszeren keresztül a B400E NAV-adatlap benyújtására, aki a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a jelen szerződésben meghatározott jogok, tények és adatok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, feljegyzése, módosítása, átvezetése vagy törlése iránti kérelem aláírására is, valamint az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető minden olyan magán- és közokirat, hatósági határozat tartalmának megismerésére, amely az Ingatlan tekintetében a Felek javára szóló jogok, tények és adatok bejegyzése, feljegyzése, módosítása, átvezetése vagy törlése alapjául szolgált vagy szolgálhat. A meghatalmazás kiterjed az esetleges név-, adat-, szám-elírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba kijavítására oly módon, hogy közvetlenül, a szerződés szövegében, kézírással, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátva kerül sor a kijavítására; az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.
- 12./ Felek kijelentik, hogy a korábban szóban, írásban, vagy elektronikus úton egymásnak, vagy jogi képviselő részére eljuttatott ajánlataikat, javasolataikat, a szerződés tartalmára vonatkozó nyilatkozataikat visszavonják, azokat nem tartják fent. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatuk a végleges szerződéses akaratukat tartalmazza. Jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd felek nyilatkozatai alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felek teljes felelősséget vállalnak, egymástól további biztosítékot nem kérnek.

Budapest, 2026. július 22.

7

Cox Magdolna Eladó

Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten a mai napon, azaz 2026. július 22. napján, azzal, hogy a szerződő felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása dr. Dusza Bianka ügyvédjelölt (KASZ: 36084697) eljárásán alapul.

Dr. Széky Virág ügyvéd

Széky Ügyvédi Iroda

1136 Budapest, Tátra utca 6. I. emelet 6.

KASZ: 36069373



Székely Ügyvédi Iroda

Dr. Székely Virág ügyvéd

Irodacím: 1136 Budapest, Tátra u. 6. I. emelet 6., tel.: 780-8400, fax: 780-6400, mobil: 20/918-2016,
privát e-mail: szeky@szeky.hu, központi e-mail: iroda@szeky.hu, honlap: www.szeky.hu

- 13./ Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki az szerződés egészére, és ilyen esetben az érvénytelen pont helyett a jelen szerződés megkötésénél irányadó akaratuknak megfelelően fognak haladéktalanul az érvénytelen rész helyett érvényesen megállapodni. Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezésének jogellenessége, érvénytelensége vagy kikényszeríthetatlensége valamely jogszabályi rendelkezés alapján megállapítást nyer vagy a törvény erejénél fogva ilyennek tekintendő (részben vagy teljes egészében), a Felek a szerződés vonatkozó rendelkezését, illetve részét úgy tekintik, mint ami nem képezi részét a szerződésnek, azonban ez nem érinti a szerződés fennmaradó részének jogszerűségét, érvényességét, illetve kikényszeríthetőségét. Az érvénytelen, vagy hiányzó rendelkezést olyan rendelkezéssel kell felcserélni, illetve pótolni, amely a kieső, vagy hiányzó rendelkezés értelmének és céljának, vagy a szerződés egyéb rendelkezéseinek a legmesszebbmenően megfelel.
- 14./ Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.
- 15./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben szabályozott jogviszony keretében felmerülő vitákat elsősorban békés úton próbálják meg rendezni. Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Minden olyan körülményről, akadályról, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul kötelesek értesíteni.
- 16./ Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként küldték el. Felek megállapodnak, hogy a küldeményt a második, bármilyen okból sikertelen kézbesítést követő 5. napon kézbesítettnek tekintik.
- 17./ Felek kijelentik, hogy Eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta a Feleket az ügyvédekéről szóló törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés kötelezettségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. A Felek hozzájárultak ahhoz, hogy Eljáró ügyvéd a személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. A Felek továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a Székely Ügyvédi Iroda az adatok ellenőrzését a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében végzendő ellenőrzés keretében elvégezze, az adatokat lekérdezze és kezelje.

Felek a szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Háttérkép: Magyar Köztársaság
Jelen szerződés, Rákóczi út 94.
5136

A kiűggesztés időpontja: 2026. 07. 29.
Közlés kezdő napja: 2026. 07. 30.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026. 08. 28.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 08. 31.

Budapest, 2026. július 22.

DD. NEMETH ADRIENN
SEGYZS

Cox Magdolna Eladó

Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, a mai napon, azaz 2026. július 22. napján, azaz, hogy a szerződő felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsításra dr. Dusa Bianka ügyvédjelölt (KASZ: 36084697) eljárásán alapul.

Dr. Székely Virág ügyvéd
Székely Ügyvédi Iroda

1136 Budapest, Tátra utca 6. I. emelet 6.
KASZ: 36069373