

Jászszentandrási Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől

✉ 5136 Jászszentandrás Rákóczi út 94.

☎ Tel: 57/446-006,

e-mail: jegyzo@jaszszentandras.hu

TÁJÉKOZTATÁS ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANRÓL

Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan hrsz:	607
Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan címe:	5136 Jászszentandrás, Munkácsy út 37.
Ingatlan besorolása:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan területnagysága:	975 m ²
Épület nagysága:	100 m ²
Értékesítésre kerülő tulajdoni hányad:	1/1
Értékesítési összeg:	21.500.000,- Ft
Adásvételi szerződés kifüggesztésének helye:	honlap-hirdetmények (,http://www.jaszszentandras.hu/), hirdetőtábla
Adásvételi szerződés kifüggesztésének ideje:	2026.06.29.
Az elővásárlási jognyilatkozat benyújtásának utolsó napja (jogvesztő határidő utolsó napja):	2026. 07.29.

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 tájékoztatására szolgál.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: TORBA PÁL sz.n. (sz. _____)
személyi azonosító: _____ an. _____ adóazonosító jele: _____
személyi igazolvány száma: _____, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: _____
és TORBA CSABA sz.n. (sz. _____) személyi
azonosító: _____ an. _____ adóazonosító jele: _____ I. személyi
igazolvány száma: _____ lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: _____
szám alatti lakos, eszmei 4/6 részben tulajdonosok, mint

eladók-----

másrészről: _____ SZ.N. _____ (sz. _____)
személyi azonosító: _____ an. _____
adóazonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____) (Lakcímet igazoló
hatósági igazolvány száma: _____ szám alatti lakos, mint
vevő között, az alul megjelölt helyen és időpontban az alábbi feltételek szerint:

1. Eladók tulajdonát képezi a II. rész 3. és 5. sorszám alatt, 32053/1998.02.09., a II. rész 6. sorszám alatt, 44953/2001.12.17. és a II. rész 7-8. sorszám alatt, INYER/2025/674274/4/2025.12.19. bejegyző határozattal a fenti tulajdoni hányadban a Jászszentandrás belterület, 607 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 975 négyzetméter területű, 5136 Jászszentandrás, Munkácsy út 37. szám alatti ingatlan.
Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes.

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. XLVIII. tv. 3 § a) pontja értelmében vevő betelepülőnek minősül. A törvény 8 §-a lehetőséget biztosított, hogy az önkormányzatok rendeletet hozzanak, amelyben elővásárlási jogot biztosít a betelepülőkkel szemben. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy Jászszentandrás Község Önkormányzata 14/2025. (X.31) szám alatt hozott rendeletet a helyi önazonosság védelméről szólóan, amely rendelet 2025. december 1. napján hatályba lépett. Erre tekintettel az adásvételi szerződést nyolc napon belül meg kell küldeni a jegyző részére és a törvény 9 §-ában részletezi az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó lehetőségeket. Csak a jogszabályban rögzített eljárást követően nyújtható be a szerződés a Földhivatalhoz. A 9 § (10) bekezdése rögzíti, hogy elővásárlási jog gyakorlása esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult, az elfogadó nyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be.

2. Eladók eladják, vevő pedig 1/1 tulajdoni hányadban megvásárolja az eladók tulajdonát képező 1. pontban részletesen körülírt ingatlant, a vevő által ismert és megtekintett állapotában, a kölcsönösen kialakított és elfogadott 21.500.000.- (Huszonegymillió-ötszázezer) Ft. összegű vételár megfizetése ellenében, amely vételárból tulajdoni hányada szerint Torba Pál eladót 7.166.667.- (Hétmillió-egyszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhét) Ft, Torba Csaba eladót 14.333.333.- (Tizennégymillió-háromszázharmincháromezer-háromszázharminchárom) Ft vételár illet meg.

Szerződő felek megállapodása alapján vevő a fenti vételárból a Ptk. 6:185 § (1) (5) bek. alapján 2.500.000.- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft foglalót Jászszentandrás Község Önkormányzata 8/2025. (X.25) szám alatt hozott rendelete alapján kelt jóváhagyó határozat kézhezvételét követő három napon belül fizeti meg eladók által közölt alábbi számlaszámokra és megbontásban:

Torba Pál eladó nevében az _____ vezetett, _____ számú számlaszámra 833.334 (Nyolcszázharmincháromezer-háromszázharmincnégyszázötven) Ft-ot,
Torba Csaba eladó nevében a _____ vezetett, _____ számú számlaszámra 1.666.666.- (Egymillió-hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhat) Ft-ot.

Mindkét eladó ezt a teljesítési módot a saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.

Szerződő feleket ügyintéző ügyvéd a foglaló jogi jellegéről kioktatta és tájékoztatta. A Ptk. 6:185 § (2) bek. rögzíti. „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.” A (3) bek. rögzíti. „A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Amennyiben vevő a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő **három napon belül** nem fizeti meg eladók részére a 2.500.000.- Ft foglalót, **eladók a Ptk. 6:213 § alapján jogosultak a szerződéstől elállni.**

Az elállás azt jelenti, hogy az eladók e jogukat a vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatják. Ezen elállásra vonatkozó eladói nyilatkozat jelen adásvételi szerződést felbontja.

Vevő a további **teljes hátralékos 19.000.000.- (Tizenkilencmillió) Ft vételárat** legkésőbb 2026. augusztus 15. napjáig vállalja átutalni eladók által közölt alábbi számlaszámokra és megbontásban:

Torba Pál eladó nevén az	vezetett,	számú
számlaszámra	6.333.334.-	(Hatmillió-háromszázharmincháromezer-háromszázharmincnégy) Ft-ot,
Torba Csaba eladó nevén a	vezetett,	számú számlaszámra
		12.666.666.- (Tizenkettőmillió-hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhat) Ft-ot.

Mindkét eladó ezt a teljesítési módot a saját kezébe történő teljesítésnek fogadja el.

Amennyiben 2026. augusztus 15. napjáig vevő nem fizeti meg eladók részére a teljes hátralékos 19.000.000.- Ft vételárat, úgy **eladók a Ptk. 6:213 § alapján jogosultak a szerződéstől elállni.**

Az elállás azt jelenti, hogy az eladók e jogukat a vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatják. Ezen elállásra vonatkozó eladói nyilatkozat jelen adásvételi szerződést felbontja.

3. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen adásvételi szerződésüket csak az önkormányzati határozat kézhezvételét követően nyújthatják a tulajdonjog bejegyzésének érdekében az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek megfelelően okiratot szerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy az önkormányzati határozat részére történő kézhezvételét követően és a teljes hátralékos vételár megfizetéséről szóló eladói közlésektől függően haladéktalanul be kell nyújtania az illetékes földhivatal részére a vevő tulajdonjog bejegyzése érdekében. Eladók a hátralékos vételár számlákra történt jóváírásról ügyintéző ügyvédet e-mail-ben () értesítik.

4. **vevő 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonjogának** bejegyzését kéri. **adásvétel** jogcímén, az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanra vonatkozóan a JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-től, (5100 Jászberény, Ady Endre utca 34.), melyhez eladók már most, minden további nyilatkozatuk nélkül és minden jogától mentesen - **de a jóváhagyó önkormányzati határozat és az eladók részére történő teljes vételár kifizetésétől függően** - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulnak.

Eladók ezen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a **tulajdonjog vevő javára történő átvezetésére vonatkozó nyilatkozatukat ügyintéző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezték** és kijelentik, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd csak abban az esetben nyújthatja be az ingatlan fekvése szerinti Földhivatalhoz, amennyiben eladók ügyintéző ügyvédnél igazolják, () hogy a részükre járó teljes hátralékos vételárat átvették.

5. Eladók az ingatlant a **teljes hátralékos 19.000.000.- Ft vételár kiegyenlítését követő három napon belül vevő birtokába adják** és vevő tényleges birtokbavételének napjától lesz jogosult az ingatlan hasznaira és viseli a terheit, tulajdonosként átvétele a teljes vételár eladók részére történő kifizetésével lesz egyidejű.

Felek a hirtokbaadáskor leolvassák a közüzemi mérőórák (villany, gáz és víz) állását, az addig mért fogyasztást eladók megfizetik, vevő pedig, mint jövőbeni fogyasztó a tulajdonjogának bejegyzését követő 8 napon belül írásban bejelentkezik a közüzemi szolgáltatóknál és új fogyasztói szerződést köt.

Vevő az ingatlan kommunális adóját 2027. január 1. napjától viseli.

Vevő kötelezettséget vállal, hogy az adásvételi szerződés keltét követő év január 1. napját követően, de legkésőbb január 15. napjáig az ingatlanra vonatkozó építményadó bevallási kötelezettségének az önkormányzatnál előírt módon és formában eleget tesz.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlant semmilyen közüzemi költségartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adóartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a hirtokbaadást megelőző időszakra nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az eladók saját pénzeszközeik felhasználásával helytállni tartoznak.

6. Az ingatlan a JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által INYER/TULLAP/20260622/29399. szám alatt, 2026. 06. 22. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint tehermentes és eladók az ingatlan valamennyi egyéb teher-, per- és igénymentességéért vállalják a szavatosságot.
7. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlanra vonatkozó jogügylet létesítési jogukat és képességüket jogszabály vagy tiltó rendelkezés nem korlátozza.
8. Ezen jogügylet költségei, így az okiratszerkesztés és kapcsolatos eljárások ügyvédi munkadíja, valamint a kiszabásra kerülő visszerhes ingatlan vagyónáruházási illeték és a tulajdonjog bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díja a vevőt terheli.
9. Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja az eladókat az 1995. évi CXVII. tv. (Szja.tv.) 62 § (4) bek. 5. pontjáról. Az ingatlan átruházásából származó jövedelem az átruházásból származó bevétel (1-3) bekezdések szerinti összegekkel csökkentett fennmaradó összegének 0 %-a a megszerzés évét követő ötödik és további évben mentes a vagyónáruházási jövedelemadó megfizetése alól.
Tudomásul veszik továbbá, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatása az illetékekről csak tájékoztató jellegű és a felek itt felsorolt kötelezettségeiknek saját eljárásukon kötelesek eleget tenni.
Okiratot szerkesztő ügyvédet tájékoztatta a vevő, hogy 2026. június 19. napján adásvételi szerződéssel eladta a tulajdonában volt Monor belterület, 8033 hrsz alatt nyilvántartott, Kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű, a valóságban Monori Polgármesteri Hivatal hatósági igazolása szerint lakáscélú ingatlanból őt megillető 378/672 tulajdoni illetőségét, mely vételár felhasználásával kívánja megvásárolni a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlant.
- Ügyintéző ügyvéd tájékoztatta feleket a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletről, mely szerint használt lakás esetén az eladók energetikai tanúsítványt mutatnak be a vevőnek. Vevő nem igényli az energetikai tanúsítványt.
10. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatta őket a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.6. 1.13.2. és 1.13.3. pontjaiban írt előírásokról.
11. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés minden vonatkozásban tartalmazza a jogügyletre vonatkozó legrészletesebb előadásukat, így a szerződés egyben ügyvédi tényvázlathoz is minősül.

12. Szerződő felek meghízzák dr. Francicsné dr. Patyi Zsuzsanna ügyvédet (KASZ: 36062805) ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a jogügylettel kapcsolatos további eljárások képviseletükben történő lebonyolításával. Mint az okiratot szerkesztő ügyvéd az ellenjegyzéssel a meghatalmazást elfogadom. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pnt.) alapján a jelen jogügyletre és abban résztvevő felekre tekintettel szükséges ügyfél-átvilágítást elvégezte, melyhez a felek a szükséges adatokat, okiratokat rendelkezésre bocsátották és beleegyezéseket jelen okirat aláírásával is megadták.

Ezen meghatalmazás nem terjed ki a jogügyletre vonatkozó illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos eljárásokra, illetve a földhivatali határozatok és iratok átvételére

A jelen lappal összekapcsolt és a Jászszentandrás belterület, 607 hrsz alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozó hét eredeti példányban készült adásvételi szerződést felek elolvasás és megértés után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Kelt.: Heves, 2026. június 25.

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

KASZ: 36062805

Heves, 2026. június 25. dr. Francicsné

dr. PATYI ZSUZSANNA

ügyvéd

3300 Heves, Szerepér

Tel.: (06-36)545-155 (06)

Torba Pál

eladó

Torba Csaba

eladó

vevő

Heves Megyei Kormányhivatal
Jászszentandrás, Rákóczi út 94
5136

A kifüggesztés időpontja: 2026.06.29

Közlés kezdő napja: 2026.06.30

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő

utolsó napja: 2026.07.29

E határidő jogvesztő.

Levétel napja: 2026.07.30

Dr. NÉMETH ADRIENN

MEGYÉSI