

GA/14-1/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **ARNÓTH FERENC sz.n.** (sz. _____, személyi azonosító: _____ an. _____, adóazonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____ (Lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: _____ szám alatti lakos, mint **eladó**----- száma: _____

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

1. Eladó tulajdonát képezi II. rész 12. sorszám alatt, 60555/2022/2021.11.22. bejegyző határozattal 1/1 tulajdoni hányadban a **Jászszentandrás belterület, 917 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, Kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1194 négyzetméter területű, 5136 Jászszentandrás, Váci Mihály út 18. szám alatti ingatlan. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes.

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 meg kell küldeni a jegyzőnek és csak a jogszabályban rögzített eljárást követően nyújtható be a hitelintézethez.

2. Eladó eladja, vevő pedig **1/1 tulajdoni hányadban megvásárolja** az eladó tulajdonát képező, 1. pontban részletesen körülírt ingatlant, a vevő által ismert és megtekintett állapotában, az ingatlan értékével arányosan, a kölcsönösen kialakított és elfogadott **27.000.000.- (Huszonhétmillió) Ft** összegű vételár megfizetése ellenében. A fenti vételárból a lakóház hasznos alapterülete 72,63 m2 értéke 26.500.000.- Ft a telek értéke 500.000.- Ft.

Vevő a fenti vételárat az alábbiak szerint fizeti meg eladó részére:

Vevő a közöttük Hevesen, 2025. december 1. napján kelt elő-adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a Ptk. 6:185 § (1) (5) bek. alapján **1.000.000.- (Egymillió) Ft foglalót** – mint saját erőt - megfizetett eladó részére, aki ennek hiánytalan átvételét ezen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.

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.

Az eladó tudomásul veszi, hogy nem minősül a vevő hibájából történő meghiúsulásnak, ha a hitelintézet bármi okból nem nyújtja a kívánt hitelösszeget. Ebben az esetben a foglalót köteles visszafizetni az eladónak.

Vevő további **4.400.000.- (Négymillió-négyszázezer) Ft** vételárrészt – mint további saját erőt - a hitelintézet pozitív bírálatát követően, de az

átutalását **megelőzően** vállalja átutalni eladó édesanyja _____ nevében az _____ vezetett, _____ számú számlaszámra.

Ellenjegyzem: **dr. Franciscusné KASZ: 36062805 dr. PATYI ZSUZSANNA**

Heves, 2026. január 7.
 3360 Heves, Szereli
 0545-155 00

Arnóth Ferenc
eladó

vevő

A hátralékos **4.400.000.- (Négymillió-négyszázezer) Ft** önerő megfizetéséről szóló nyugtát az eladó ügyintéző ügyvédnél letétbe helyezi és ügyintéző ügyvéd kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy ezen nyugtát abban az esetben adhatja át a vevő részére, amikor az eladó ügyintéző ügyvédet e-mail-ben () értesítette, hogy az összeg a számlájára jóváírásra került.

Eladó ezt a teljesítési módot a saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.

Vevő a további teljes hátralékos **21.600.000.- (Huszonegy millió-hatszáz ezer) Ft** vételárat a 227/2025 (VII.31.) Korm. rendelet alapján az () től igényelt

igényelt támogatott

kölcsön igénybevételevel fizeti meg eladó részére.

Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul ahhoz, hogy a fenti kölcsönből származó **21.600.000.- Ft** teljes hátralékos **vételárrészlet megfizetését folyósító hitelintézet** utalja át eladó édesanyja nevében vezetett **fenti számú számlaszámra**.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el, amikor az jóváírásra kerül.

Vevő vállalja, hogy azon esetben, amennyiben az () igényelt lakáshitel nem kerül részére teljes egészében folyósításra a pénzügyintézet által, úgy az igényelt összeg és a folyósításra kerülő összeg közötti különbözetet önerőből - még a folyósítást megelőzően - átutalja eladó részére.

Szerződő felek a teljes vételár eladó részére történő megfizetésének legkésőbbi időpontját **2026. május 31.** napjában határozzák meg.

Az eladó a tulajdonjogát fenntartja. Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár eladó részére történő megfizetését követően lehetséges. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányad vonatkozásában a **tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jogot** vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányuló időponttól számított **hat hónapos időtartamra** szíveskedjék bejegyezni, melyhez eladó **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával. Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a fenti hat hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul a felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a vevő javára szólóan a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak bejegyzés hatályának kezdetére irányuló időponttól számított hat hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

Az adásvételi szerződésre figyelemmel **szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó Hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse** és arról másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse a vevő kölcsönigénylésével a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

3. **vevő 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonjogának** bejegyzését kéri, **adásvétel** jogcímén, az I. pontban részletesen körülírt ingatlanra vonatkozóan a JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-től, (5100 Jászberény, Ady Endre utca 34.) melyhez **eladó** minden jogától mentesen - **de a részére járó teljes vételár átvételétől függően, külön nyilatkozatban** - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárul.

Ellenjegyzem:

KASZ: 36062805

Heves, 2026. január 7.

dr. Fenyvesi
dr. Fenyvesi Zsanna

3360 Hevesi Sz
Tel: 06 36062805

Arnóth Ferenc

eladó

vevő

Eladó ezen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog vevő javára történő átvezetésére vonatkozó nyilatkozatát ügyintéző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezte és kijelenti, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd csak abban az esetben nyújthatja be az ingatlan fekvése szerinti Földhivatalhoz, amennyiben eladó ügyintéző ügyvédnél igazolja, hogy a részére járó teljes vételárat átvette.

Az eladó a folyósítás tényéről haladéktalanul köteles értesíteni az eljáró ügyvédet, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes lakásvásárlási hitel kifolyósítását követő **2 munkanapon belül benyújtja** az illetékes Földhivatalhoz. Felek megállapodnak, 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.

Vevő kötelezettséget vállal 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 bejegyzési engedéllyel, valamint az igazgatási szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

Ügyintéző ügyvéd a jelen okiraton eszközölt aláírásával kijelenti, hogy eladó a tulajdonjog vevő javára történő átvezetésére vonatkozó nyilatkozatát ügyvédi letétbe helyezte a fenti letéti utasítással.

A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát, vagy a letéti igazolást a fenti rendelkezések igazolása érdekében vevő jogosult beszerezni és a hitelintézet részére benyújtani, eljáró ügyvéd ezen dokumentumokat a vevő kérésére jogosult és köteles kiadni.

Felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződést módosítani, a szerződéstől elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez az írásban hozzájárul.

A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés módosítása, felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Amennyiben az adásvételi szerződés bármely okból felbontásra kerülne, eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárnak azt a részét, amelyet a vevőnek nyújtott hitelből a Bank folyósított részére, köteles a hitelező részére egy összegben a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizetni.

Szerződő felek tudomásul veszik és hozzájárulnak, hogy a hitelösszeg erejéig az javára jelzálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

4. Felek megállapodása alapján eladó az ingatlant legkésőbb 2026. március 15. napján vevő birtokába adja, annak ellenére is, ha részére a teljes hátralékos vételár ezen határidő előtt kerül kifizetésre és vevő ezen időponttól jogosult az ingatlan hasznaira és viseli a terheit, tulajdonosként átvétele a teljes vételár eladó részére történő megfizetésével lesz egyidejű.

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

dr. PATYI ZSUZSANNA

Ellenjegyzem:

KASZ: 36062805

Heves, 2026. január 7.

Arnóth Ferenc

eladó

vevő

Vevő az ingatlan kommunális adóját a tulajdonjogának megszerzését követő év január 1. napjától viseli.

5. Az ingatlan a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal által INYER/TULLAP/20260107/13658. szám alatt, 2026. 01. 07. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint tehermentes és eladó az ingatlan valamennyi egyéb teher-, per- és igénymentességéért vállalja a szavatosságot.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semmilyen közüzemi költségtartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adó tartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik.

6. Szerződő felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy belföldi honos, **magyar állampolgárok**, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességüket jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbitatlan.
7. Ezen jogügylet költségei, így az okiratszerkesztés és kapcsolatos eljárások ügyvédi munkadíja, valamint a kiszabásra kerülő visszsterhes ingatlan vagyónátruházási illeték és a tulajdonjog bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díja a vevőt terhelik.
8. Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja az eladót 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 vagyónátruházási jövedelemadó megfizetése alól.
Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy az 1990. évi XCIII. tv. 19 § (1) bek. szerint az ingatlan értékének a 4 % -a a kiszabásra kerülő visszsterhes ingatlan vagyónátruházási illeték.
Ügyintéző ügyvéd tájékoztatta feleket a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletről. Erre tekintettel eladó a 2025. november 28. napján kelt HET-1035-4799 számú hiteles energetikai tanúsítványt átadta vevő részére, mely szerint az ingatlan energetikai minőség szerinti besorolása: D. Vevő ezen okirat aláírásával a fenti azonosító kód szerinti tanúsítványt eladótól átvette.
9. 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. Eladó tájékoztatta a vevőt, hogy lakóházban a villamoshálózat felújítása befejezésre vár. Az EPH hálózat nincs kiépítve és ellenőrizve.
10. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés minden vonatkozásban tartalmazza a jogügyletre vonatkozó legrészletesebb előadásukat, így a szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 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.

Ellenjegyzem:

KASZ: 36062805

Heves, 2026. január 7.

Arnóth Ferenc
eladó

11. Szerződő felek megbízzák dr. Francsicsné dr. Patyi Zsuzsanna ügyvédet (KASZ: 36062805) ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a jogügylettel kapcsolatos további eljárások képviselőjükben történő lebonyolításával. Mint az okiratot szerkesztő ügyvéd az ellenjegyzéssel a meghatalmazást elfogadom.

Ezen ügyvédi 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, 917 hrsz alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést felek elolvasás és megértés után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták.

Kelt.: Heves, 2026. január 7.

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

KASZ: 36062805


Heves, 2026. január 7.

Dr. Francsicsné
Dr. PATYI ZSUZSANNA
Ügyvéd
3360 Heves, Sz
Tel: (06-36)545-15 6-36)545-156

Arnóth Ferenc
eladó

vevő

A kifüggesztés időpontja: 2026. 01. 12
Közlés kezdő napja: 2026. 01. 13
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026. 02. 11
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 02. 12


Dr. NÉMETH ADRIENN
EGYVŐ

Jászszeptandrási Közös Önkormányzati Hivatal

✉ 5136 Jászszeptandrás Rákóczi út 94.

☎ Tel: 57/446-006,

e-mail: jegyzo@jaszszeptandras.hu

TÁJÉKOZTATÁS ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANRÓL

| | |
|--|--|
| Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan hrsz: | 917 |
| Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan címe: | 5136 Jászszeptandrás, Váci Mihály út 18. |
| Ingatlan besorolása: | kivett lakóház, udvar |
| Ingatlan területnagysága: | 1194 |
| Épület nagysága: | 72,63 m ² |
| Értékesítésre kerülő tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Értékesítési összeg: | 27.000.000,- Ft |
| Adásvételi szerződés kifüggesztésének helye: | honlap-hirdetmények (http://www.jaszszeptandras.hu/), hirdetőtábla |
| Adásvételi szerződés kifüggesztésének ideje: | 2026.01.12. |
| Az elővásárlási jognyilatkozat benyújtásának utolsó napja (jogvesztő határidő utolsó napja): | 2026. 02. 11. |

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.