

## ELŐTERJESZTÉS

### a Jászszentandrás, Rozmaring utca 17. szám alatti ingatlan elővásárlási jog gyakorlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés 2025. július 1. napjától hatályosan megalkotta a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényt (továbbiakban: Höt.v.), mely felhatalmazást ad a helyi önkormányzatoknak arra, hogy helyi önazonosságuk védelme érdekében védelmi jogintézményeket vezessenek be rendelettel.

**Jászszentandrás Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a fenti felhatalmazással élve elfogadta a helyi önazonosság védelméről szóló 14/2025. (X.31.) számú önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Ör.), mely 2025. december 1. napjától hatályos.**

Az Ör. 3. §-a rendelkezik az elővásárlási jog gyakorlásáról, mely alapján (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

- a) Jászszentandrás Község Önkormányzatát
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,
- c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyt.

(2) Az önkormányzati elővásárlási jog célja:

- a) a közösségi célok biztosítása,
- b) a közösségi értékek megőrzése,
- c) a spekulatív célú ingatlanfelvásárlás visszaszorítása,
- d) a település népességmegtartó képességének növelése.

Az (1) bekezdésben részletezett elővásárlási jog sorrendiség szerinti jogosultja első helyen az Önkormányzat, második helyen az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa, harmadsorban pedig az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyek. Az elővásárlási jogosultak a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosultakat megelőzik és az Ör. rendeletben meghatározott sorrendben jogosultak elővásárlási jognyilatkozatot tenni.

Mihályi István Péter eladó az 5136 Jászszentandrás, Rozmaring utca 17. szám alatti ingatlan tekintetében 2026. március 3. napján személyesen nyújtotta be hivatalomhoz a vételi szándékáról szóló adásvételi szerződés egy eredeti példányát kifüggesztés és az elővásárlásra jogosultakkal történő közlés céljából.

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, valamint a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm.rendelet és a hatályos önkormányzati rendelet értelmében az adásvételi szerződést a jegyző közli az elővásárlásra jogosultakkal, valamint hirdetményi úton 30 napra kifüggeszti. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. 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. Tárgyi adásvételi szerződés kifüggesztésének napja 2026. 03. 05. volt az elővásárlási jognyilatkozat benyújtásának utolsó napja 2026. 04. 07., mely határidő jogvesztő. A hatályos jogszabályok és az önkormányzat rendeletet értelmében a képviselő-testületnek döntést kell hoznia, hogy élni kíván e elővásárlási jogával az érintett ingatlan tekintetében.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet a határozati javaslatot megtárgyalni szíveskedjen.

Jászszeptandrás, 2026. március 26.

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

### **Jászszeptandrás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének**

#### **...../2026.(IV. 02.) HATÁROZATA**

#### **a Jászszeptandrás, Rozmaring utca 17. szám alatti ingatlan elővásárlási jog gyakorlásáról**

- 1.) Jászszeptandrás Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önzonosság védelméről szóló 14/2025. (X.31.) számú rendeletében biztosított jogkörében nem kíván élni elővásárlási jogával a Jászszeptandrás, 297 hrsz-ú, természetben a Jászszeptandrás, Rozmaring utca 17. címen található ingatlan tekintetében.
- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármester a lemondó nyilatkozat aláírására és felhívja a jegyzőt a Képviselő-testület nyilatkozatának kezelésére.

Felelős: jegyző

Határidő: azonnal

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Mihályi István Péter** (születés kori neve: \_\_\_\_\_, születési hely és idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár, mint Eladó – továbbiakban **Eladó**

másrészről \_\_\_\_\_ (születés kori neve: \_\_\_\_\_, született: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_), magyar állampolgár, mint Vevő – továbbiakban: **Vevő**

és \_\_\_\_\_ f (születés kori neve: \_\_\_\_\_, született: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_), magyar állampolgár, mint Haszonélvező – továbbiakban: **Haszonélvező** között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

1. Az **Eladónak** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett **1/1 arányú kizárólagos** tulajdonában áll a **Jászszenandrás, belterület, 297 hrsz alatt nyilvántartott 205 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű belterületi ingatlan** – mely természetben 5136 Jászszenandrás, Rozmaring utca 17. szám alatt található. – továbbiakban: Ingatlan. Az Ingatlan álló hétvégi házas felépítmény alapterülete kb. 48 m<sup>2</sup>, állapota: felújított. Az ingatlan össz-közműves, rendelkezik víz-, szennyvíz-, elektromos áram és gáz bekötéssel, mérőórával is.  
Az INYER/TULLAP/20260302/29223 megrendelésszámú E-hiteles tulajdoni lap II. része a fenti tulajdoni viszonyokat igazolja, a tulajdoni lapon terhelés NEM szerepel.  
A tulajdoni lap tehermentes és széljegy-mentes.  
Az **Eladó** kijelenti, hogy a fent hivatkozott tulajdoni lap másolat kiállítására óta nem tett olyan jognyilatkozatot, amely az ingatlan tulajdoni lap másolat szerinti tulajdonjogi, vagy terheltségi állapotán változtatott, vagy változtatható volna. A **Vevő** a fentieket tudomásul vette.
2. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladó** eladja, a **Vevő** megveszi a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt Ingatlant **per-, teher- és igénymentesen**, annak tartozékaival és alkotórészeivel együtt az általa megtekintett, ismert, bútorozott állapotban.  
Felek megállapodnak abban is, hogy az 1. pontban jelölt Ingatlan **Vevő által megvásárolt 1/1 tulajdoni hányadára jelen szerződés aláírásával holtig tartó haszonélvezeti jogot** alapítanak a Haszonélvező javára.
3. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt **Ingatlan vételárát 19.000.000,- Ft, azaz tizenkilencmillió forint** összegben határozzák meg azzal, hogy az Ingatlanban lévő ingóságok vételára további 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint, de révén, hogy az értékesítés ingóságokkal együtt, dologösszességként történik, így a **teljes vételár mindösszesen 22.000.000,- Ft, azaz huszonkétfélmillió forint**.

Mihályi István Péter  
Eladó

Vevő

Haszonélvező

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd  
„ellenjegyzem”  
Kartalton, 2026.03.02-án:



## 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:	297
Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan címe:	5136 Jászszeptandrás, Rozmaring utca 17.
Ingatlan besorolása:	kivett hétvégi ház, udvar
Ingatlan területnagysága:	205
Épület nagysága:	48 m <sup>2</sup>
Értékesítésre kerülő tulajdoni hányad:	1/1
Értékesítési összeg:	22.000.000,- Ft
Adásvételi szerződés kifüggesztésének helye:	honlap-hirdetmények ( <a href="http://www.jaszszeptandras.hu/">http://www.jaszszeptandras.hu/</a> ), hirdetőtábla
Adásvételi szerződés kifüggesztésének ideje:	2026.03.05.
Az elővásárlási jognyilatkozat benyújtásának utolsó napja (jogvesztő határidő utolsó napja):	2026. 04.07.

**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.

