

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 m ²
Épület nagysága:	48 m ²
Értékesítésre kerülő tulajdoni hányad:	1/1
Értékesítési összeg:	22.000.000,- Ft
Adásvételi szerződés kifüggesztésének helye:	honlap-hirdetmények (,http://www.jaszszeptandras.hu/), hirdetőtábla
Adásvételi szerződés kifüggesztésének ideje:	2026.03.05.
Az elővásárlási jognyilatkozat benyújtásának utolsó napja (jogvesztő határidő utolsó napja):	2026. 04.07.

Tájékoztítás: 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.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

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

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

és _____ f (születés kori neve: _____, anyja neve: _____, született: _____, 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 **Jászszentandrás, belterület, 297 hrsz alatt nyilvántartott 205 m² alapterületű, kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű belterületi ingatlan** – mely természetben 5136 Jászszentandrás, Rozmaring utca 17. szám alatt található. – továbbiakban: Ingatlan. Az Ingatlan álló hétvégi házas felépítmény alapterülete kb. 48 m²., 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 huszonkétmillió forint**.

Mihályi István Péter
Eladó

Vevő

Haszonélvező

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

DR. GYÖNGY MÓNIKA
ÜGYVÉD
KARTALON
KARTALON, 2026.03.02-án

A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a teljes vételár kialakításánál minden általuk ismert, vagy megismerhető körülményt figyelembe vettek. **Szerződő felek** rögzítik, hogy az Ingatlan vételára megfelel az Ingatlan tehermentes forgalmi értékének.

4. **A Szerződő felek az alábbi fizetési feltételekben állapodtak meg.**

A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a **Vevő** a teljes vételárát, azaz **22.000.000,- Ft-ot, azaz huszonnégy millió forintot vételár jogcímén az elővásárlásra jogosultak ezen joga gyakorlásának hiányát igazoló okiratok (hatósági bizonyítvány) kézhezvételét követő 3 munkanapon belül, az ingatlan birtokba adásával egyidejűleg** fizeti meg az Eladó részére úgy, hogy azt részben, 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint összeg erejéig készpénzben, részben 17.000.000,- Ft, azaz tizenhétmillió forint erejéig banki utalással teljesíti Eladó nevében az _____ bankban vezetett, _____ számú bankszámlára utalja, melyet az Eladó jelen szerződés aláírásával saját kezéhez történő teljesítésnek fogad el. A felek megállapodnak, hogy a vételár megfizetésének előfeltétele, hogy a Vevő tulajdonszerzését Jászszentandrás Község Önkormányzata jóváhagyja. A birtokba adás felajánlásával Eladónak kell elől járnia. A vételár megfizetés eljáró ügyvéd előtt, annak irodájában történik.

Az **Eladó** a teljes vételár megfizetéséről a megfizetéssel egyidejűleg nyilatkozatot tesz, melyet a Vevőnek átad, aki eljuttatja azt eljáró ügyvéd részére.

5. A felek rögzítik a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényre tekintettel, hogy a tárgyi ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat esetében VAN a helyi önzonosság védelmére vonatkozó rendelete: 14/2025 (X.31) ÖK rendelet, mely a tárgyi adásvétel kapcsán elővásárlási jogról rendelkezik:

„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

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

Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a tárgyi jogügylet vonatkozásában a Vevő tulajdonszerzését, és az elővásárlásra jogosultak felhívását a rendeletben előírtak szerint intézze.

6. **A Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladó** az Ingatlanon fennálló tulajdonjogról a teljes vételár megfizetésekor mond le.

Eladó és Vevő kéri a T. Földhivalt, és **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára **a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén jegyezze be és ezt követően érkező jog és tény bejegyzés iránti kérelmek elbírálását függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.**

Felek kéri az illetékes földhivalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Mihályi István Péter
Eladó

Vevő

Haszonélvező

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

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a **Vevő** adásvétel jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő letéti szerződés szerinti külön, eljáró ügyvéd által **5 (öt) példányban** ellenjegyzett okiratban adják meg azzal, hogy annak két eredeti példányát eljáró ügyvéd a teljes vételár Eladó részére történő megfizetése esetén, a teljes vételár megfizetésének **bármely fél általi** igazolását követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. Eladó a teljes vételár megfizetéséről haladéktalanul köteles értesíteni dr. Gyöngy Mónika eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az eljáró ügyvéd felé.

Eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat megőrzi, és azokat a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén a teljes vételár megfizetésének igazolását követően haladéktalanul az illetékes földhivatali osztályhoz a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal, a szükséges példányszámban benyújtja.

Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az **Eladó** részére (eljáró ügyvéd irodájában) visszaszolgáltatja. **Eladó** tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig, illetve a szerződés fennállása alatt az átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozatok példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozatok elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért. A felek jelen szerződést egyben letéti megállapodásnak is tekintik.

Felek továbbá jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, és a felek közösen kérik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az 1. pontban jelölt Ingatlan Vevő által megvásárolt 1/1 tulajdoni hányadára a **Haszonélvező javára szóló holtig tartó haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön**, ezen jog megalapítására tekintettel és jogcímen.

7. Az **Eladó** a birtokba adásig az Ingatlan rendeltetésszerű és kíméletes használatára köteles.

A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladó** az Ingatlant a **teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, megtekintéskori állapotban adja a Vevő birtokába akként, hogy az abban jelenleg bérleti jogviszony alapján lakó személyek is a birtokba adásig elhagyják és kiüritik saját ingóságaitól az ingatlant.** A **Vevő** a birtokbaadás időpontjától szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, és e naptól száll át rá a kárveszély. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi számlákat a birtokbaadás napjáig hiánytalanul, és határidőben megfizeti.

Eladó köteles az Ingatlan birtokba adását a Vevő tulajdonszerzésének engedélyezése esetén legkésőbb az **elővásárlásra jogosultak ezen joga gyakorlásának hiányát igazoló okiratok (hatósági bizonyítvány) kézhezvételét követő 3 munkanapon belül** felajánlani. Eladó birtokba adási késedelme esetén, illetve Vevő fizetési késedelme esetén napi 30.000,- Ft összegű késedelmi kötbér fizetésére köteles.

A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy **Eladó** az ingatlant megtekintéskori állapotban, kulcsaival együtt, a közüzemi mérőműszerek állásának rögzítése mellett köteles birtokba adni. A **Szerződő felek** a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel. Az **Eladó** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a birtokbaadást követően ingatlanba engedélyével sem állandó, sem ideiglenes jelleggel senki nem lesz

Mihályi István Péter
Eladó

Vevő

Haszonélvező

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

bejelentve. **Eladó** kijelenti, hogy gazdasági társaság, sem telephelyként, sem pedig fióktelepként nem használja. Vevő a birtokba adást követő 15 napon belül köteles a közüzemi szerződések átírását kezdeményezni.

8. Az **Eladó** szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli. Az **Eladó** feltétlen szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy az ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt. **Eladó** jótáll azért, hogy az Ingatlanon nem áll fenn harmadik személy(ek)nek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely a **Vevő** birtokba lépését, és/vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná.

9. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a **Vevő** jelen adásvételi szerződés 4. pontjában vállalt fizetési kötelezettségével 30 napos késedelembe esne, úgy a **Vevő** ezen késedelmének 31. napjától **Eladó** az adásvételi szerződéstől írásban, egyoldalú nyilatkozattal elállhat.

A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben **Eladó** a jelen adásvételi szerződés 7. pontjában vállalt birtokba adás felajánlási kötelezettségével 30 napos késedelembe esne, úgy **Eladó** ezen késedelmének 31. napjától **Vevő** az adásvételi szerződéstől írásban, egyoldalú nyilatkozattal elállhat.

10. **Felek** kijelentik, hogy teljes cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési és ingatlan elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

11. **Vevő és Haszonélvező** a B400E sz. nyomtatvány kitöltésére és benyújtására felhatalmazzák eljáró ügyvédet, Vevő tudomással bír róla, hogy vagyonszerzési illeték fizetésére köteles, míg Haszonélvező illetékmentességet kér a házastársi kapcsolatra tekintettel. **Eladó** tudomással bír arról, hogy 5 éven túli értékesítés esetén a vételár SZJA-mentes. A **Szerződő felek** a jogi fogalmakkal, adóval és illetékkel kapcsolatos ügyvédi kioktatást megértették, valamint tudomásul vették, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben az eljárást és a felelősséget nem vállalja.

12. A **Szerződő felek** az adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint az illetékes Földhivatal, illetékes önkormányzat előtti eljárással dr. Gyöngy Mónika ügyvédet (2173 Kartal, Rákóczi út 42., PMÜK: 13-XII/1183, KASZ: 36060958) bizzák meg, aki a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadta. Az ügyvédi munkadíj, vagyonszerzési illeték és a földhivatali eljárás díja (2 x 10.600,- Ft) a **Vevőt** terheli. Felek kifejezetten meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy az adásvételi szerződésben esetlegesen előforduló hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, más hasonló elírás vagy helytelen megjelölés kijavítása során helyettük és nevükben is eljárjon, és a javítást az érintett okiraton saját kézjeggyével ellátva és a javítás tényét feltüntetve javítson, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

13. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a 176/2008 (VI.30) Korm.rendelet alapján jelen adásvételi szerződéssel érintett Ingatlanra vonatkozóan energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.

14. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadóak. Jelen adásvételi szerződést a **Szerződő felek** egyben tényvázlatul is elfogadják.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás, azt megmagyarázás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag saját kezűleg írták alá.
Kartal, 2026.03.02.

Mihályi István Péter
Eladó

Vevő

Haszonélvező

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

A kifüggesztés időpontja: 2026. 03. 05.
Közlés kezdő napja: 2026. 03. 06.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026. 04. 07.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 04. 08.

4

DR. VÉNETH ADRIENN
JEGYZŐ