



dr. Juhász Viktor ügyvéd

Iroda: 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.
Aliroda: 3525 Miskolc, Patak u. 4. I/1.
Tel./fax: 46/ 382-916, Mobil: +36 30 345 1984
E-mail: juvik74@gmail.com

B.sz.: K&H 10400690-06901435-00000000
A.sz.: 49509359-1-25
KASZ: 36062358
Cégkapu: 49509359

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Dékány Dávid

sz.:

szül.:

a.n.:

személyi azonosító:

adóazonosító jele:

szám alatti lakos,

mint eladó, Továbbiakban **Eladó**,

másrészről

sz.:

szül.:

a.n.:

személyi azonosító:

adóazonosító jele:

szám alatti lakos,

mint **vevő**, Továbbiakban **Vevő**

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy **Eladó** 1/1-ed tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a **Tiszaroff, belterület 979. hrsz.** alatt felvett - „*kivett/ lakóház, udvar, gazdasági épület*” megjelölésű, 1016 m² térmértékű, a természetben 5234 Tiszaroff, Dohány út 7. szám alatti - ingatlan.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy **Eladó** az 1/1-ed tulajdoni hányad arányú tulajdonát eladja, **Vevő** 1/1-ed tulajdoni hányad arányban megvásárolja az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant megtekintett állapotban, minden alkotórészeivel és tartozékaival együtt úgy, ahogy az a mai napon a természetben megtalálható.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan teherlapján bejegyzés nem található, **Eladó** az ingatlan per, teher és igénymentességéért szavatosságot vállal. **Vevő** tehermentes ingatlan tulajdonjogát kívánják megszerezni.

4./ Szerződő felek a kölcsönösen kialakult vételárat 4.950.000,-Ft, azaz **Négymillió-kilencszázötvenezer forintban** jelölik meg, melyet **Vevő** az alábbiak szerint fizet meg:

- Szerződő felek rögzítik, hogy **Vevő** a szerződés aláírásával egyidejűleg 500.000,-Ft-ot, azaz **Ötszázezer forint** összeget készpénzben megfizet **Eladó** kezéhez foglalként. **Eladó** a foglalo átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. **Vevő** a vételár átadásával egyidejűleg a készpénz tulajdonjogát átruházza **Eladóra**.

Szerződő felek a foglalo jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak.

Dékány Dávid

eladó

vevő

A jelen ingatlan adásvételi szerződést Miskolcon, 2026. június hó 18. napján szerkesztettem és - az aláírásokat követően - ellenjegyzem:

dr. Juhász Viktor ügyvéd

3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.

Adószám: 49509359-1-25

Tel.: 30/345-1984

K&H: 10400690-06901435

dr. Juhász Viktor - ügyvéd / KASZ: 36062358 / 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77. szám alatti székhelyű



Dr. Halton Viktória ügyvéd
Megjelenés: Kivétel
Tiszaroff, 2026.06.24.

Kivétel és előpénz: 2026.06.24.
A 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet 8 § (4) bekezdése szerint a kivétel napja 2026.06.25., melyet megelőzően a vevőnek meg kell adnia a vételár 30 napos határidőre megfizetését! Kivétel napja 2026.07.24. a határidő jogvesztő!



Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés megkötése Eladó érdekkörébe tartozó okból marad el, a foglalo kétszeres összegét köteles Vevő részére megfizetni. Ha a szerződés megkötése Vevő érdekkörében felmerült okból marad el, Vevő a foglaltot elveszíti. Visszajár Vevőnek a foglalo, ha az adásvételi szerződés megkötése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy mindannyian felelősek. Szerződő felek rögzítik, hogy a Hövtv. szerinti elővásárlási jog gyakorlása esetén a foglalo visszajár Vevőnek.

- Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó vételárat 4.450.000,-Ft-ot, azaz Négymillió-négyszázötvenezer forintot az okiratszerkesztő ügyvédnél jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi.

4.1./ Okiratszerkesztő ügyvéd a letéti számláról történő kifizetést a jelen szerződés vonatkozásában elővásárlási jog jogosult(ak)tól származó érvényes elfogadó nyilatkozat hiányában, továbbá az elővásárlási jog gyakorlása körében tett jognyilatkozatokról a jegyző által készített iratjegyzék eredeti példányának és a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolás átvételét követő legkésőbb 8 munkanapon belül fizeti meg Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú számlájára legkésőbb 2026. szeptember hónap 30. napjáig.

Eladó ezen számlára történő átutalást saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. A számlára történő teljesítéssel Eladó a vételárat megfizetettnek tekinti.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban foglaltak határidőben történő teljesülése érdekében a szükséges iratokat, nyilatkozatokat határidőben a jegyző, illetőleg az ingatlanügyi hatóság rendelkezésére bocsátja.

5./ Az ingatlan birtokba adására vonatkozóan szerződő felek akként állapodnak meg, hogy Eladó az ingatlan teljes vételárának megfizetésével egyidejűleg köteles az ingóságoktól kiürített ingatlant, annak kulcsainak átadásával Vevő rendelkezésére bocsátani.

5.1./ Felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokbaadásának időpontjától kezdődően terhelik a Vevőt az ingatlan fenntartásával járó terhek, és Vevő ezen időponttól kezdődően jogosult az ingatlan hasznaira.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonosváltás tényének bejelentése tárgyában a közüzemi szolgáltatók felé az ingatlan birtokbaadását követő 8 munkanapon belül eljárnak. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan közüzemi átíratása során valamennyi szükséges jognyilatkozatot megteszi, és szükség esetén az átíratás során a Vevővel közösen eljár, az esetlegesen felmerülő tartozásokat rendezik.

6./ Szerződő Felek megállapítják, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján az ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat a helyi önazonosság védelmére vonatkozó, jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó 7/2026. (V. 26.) számú önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) alkotott, amely jelen szerződés aláírásának időpontjában hatályban van. Szerződő Felek megállapítják továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik, arra a Hövtv. szerinti elővásárlási jog vonatkozik. Szerződő Felek rögzítik, hogy az önkormányzati rendelet a helyi önazonosság védelme érdekében az alábbi jogvédelmi eszközöket

Dékány Dávid
eladó

vevő

A jelen ingatlan adásvételi szerződést Miskolcon, 2026. június hó 18. napján szerkesztettem és - az aláírásokat követően -ellenjegyzem:



dr. Juhász Viktor ügyvéd

3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.

Adószám: 49509359-1-25

Tel: 30 345 1984

K&H: 10400690-06901435

dr. Juhász Viktor - ügyvéd / KASZ: 36062358 / 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77. szám alatti székhelyű



alkalmazza:

a) elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz).

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a Hövtv. 3.§. a.) pontja alapján betelepülőnek minősül.

6.1./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződést az aláírását követően a Hövtv. és annak végrehajtására kiadott 240/2025. (VII.31.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője részére a közlés, közzététel érdekében haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül benyújtja, továbbá az elővásárlási jog gyakorlása körében tett jognyilatkozatokról a jegyző által készített iratjegyzék eredeti példányát a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt annak átvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül átadja Vevő és jelen okiratszerkesztő ügyvéd részére az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való felhasználás, benyújtás céljából.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a tulajdonjogát fenntartja, Eladó és Vevő együttesen kéri és hozzájárulnak, hogy a tulajdonjogfenntartással történő adásvételhez kapcsolódóan 6 hónap határozott időtartamra az ingatlanügyi hatóság vevői jogot jegyezzen be az ingatlan-nyilvántartásba.

7.1./ Szerződő felek kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy a vételár maradéktalan megfizetését igazoló és Eladó bejegyzési engedélyét tartalmazó okirat beérkezését követően

- Dékány Dávid Eladó 1/1-ed tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát törölni,

- míg Vevő tulajdonjogát 1/1-ed tulajdoni hányad arányban vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék.

Eladó feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy - a Bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatának beérkezését követően 1/1-ed arányú tulajdonjoga törlésre, míg Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdon-átruházás kapcsán a 176/2008. (VI.30). az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló Korm. rend. alapján energetikai tanúsítvány készítése nem kötelező. Felek a kioktatást tudomásul vették. Érintésvédelmi felülvizsgálati jegyzőkönyv a két fél megállapodása alapján nem készül.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy Dékány Dávid a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot dr. Juhász Viktor ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.

Szerződő felek rögzítik, hogy a letéti szerződés tartalma, amennyiben a vételár átutalása megtörténik Eladó részére, akkor eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a vételár megfizetését követő 8 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

10./ Felek megbízást adnak dr. Juhász Viktor (3700 Kazincbarcika, Csalogány u. 77. sz. alatti székhelyű) ügyvédnek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére és a földhivatali eljárás lebonyolítására, valamint a NAV előtti képviselő ellátására.

Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást, meghatalmazást elfogadja.

11./ Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek Vevőt terhelik.

Dékány Dávid
eladó

vevő

A jelen ingatlan adásvételi szerződést Miskolcon, 2026. június hó 18. napján szerkesztettem és - az aláírásokat követően - ellenjegyzem:

dr. Juhász Viktor ügyvéd
3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.
Adószám: 49509359-1-25
Tel.: 30/345-1984
K&H: 10400690-06901435

dr. Juhász Viktor - ügyvéd / KASZ: 36062358 / 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77. szám alatti székhelyű



dr. Juhász Viktor ügyvéd

Iroda: 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.
Aliroda: 3525 Miskolc, Patak u. 4. I/1.
Tel./fax: 46/ 382-916, Mobil: +36 30 345 1984
E-mail: juvik74@gmail.com

B.sz.: K&H 10400690-06901435-00000000
A.sz.: 49509359-1-25
KASZ: 36062358
Cégkapu: 49509359

12./ Szerződő felek rögzítik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ügyletkötési képessége nincs korlátozva.

12./ Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren keresztül történő személy és okmányellenőrzést végezzen, valamint az Ügyvédi törvényben rögzített adatkezeléshez.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jelen négy oldalból álló okiratot felek azzal írták alá, hogy az abban foglaltak ügyleti akaratuknak mindenben megfelel és egyben azt, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják.

Miskolc, 2026. június hó 18.

Dékány Dávid
eladó

Visóczy László
vevő

A jelen ingatlan adásvételi szerződést Miskolcon, 2026. június hó 18. napján szerkesztettem és - az aláírásokat követően - ellenjegyzem:



dr. Juhász Viktor ügyvéd
3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77.
Adószám: 49509359-1-25
Tel: 30/345-1984
K&H: 10400690-06901435

dr. Juhász Viktor - ügyvéd / KASZ: 36062358 / 3700 Kazincbarcika, Csalogány út 77. szám alatti székhelyű