

Adásvételi szerződés

Létrejött egyrészről **Évinger Judit** /szn.: _____, született: _____, anyja neve: _____,
szsz.: _____, adóazonosító jele: _____, szem.az.ig.szám: _____, lakcímkártya
száma: _____) ;
másrészről _____, szám alatti lakos, *1/1 arányban tulajdonos, mint eladó,*

/ szn: , született: szsz: an:
adóazonosító jele: szem.az.ig.sz: , lakcímkártya száma /
szám alatti lakos, mint **vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1./ Eladó per- teher- és igénymentesség szavatolása mellett eladja a kizárólagosan tulajdonát képező **Tiszaroff belterület 266. hrsz.** alatt nyilvántartott, lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1948 m2 területű, természetben 5234 Tiszaroff, Temesvári út 32 szám alatti ingatlanát vevőnek.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon gazdasági épület már nem található, ezért eladó nyilatkozza, hogy a gazdasági épület 2006.évben összedőlt és annak maradványait elszállíttatta, azonban az ingatlan-nyilvántartási adatbázisban a változás nem került átvezetésre.

Az eladó szavatol saját korlátozásmentes tulajdon- és birtokjogáért, jogszerű tulajdonszerzéséért, valamint kijelenti, hogy az ingatlan szabadon rendelkezik. Szavatolja tehát azt, hogy a vevő az ingatlan, az ingatlan tulajdonjogát korlátozásmentesen és akadálymentesen szerzi meg. Az eladó teljes szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan nem terheli semmiféle közüzemi díj, adó, vagy bármilyen más ingatlanra terhelhető, vagy közadó módjára végrehajtható tartozás.

Eldadó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlant magánszemély állandó lakcímként vagy tartózkodási helyként nem jelölte meg, oda senki nincs bejelentkezve, azt harmadik személy nem használja, illetve senki nem jelölte meg és nem használja azt székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként.

Eladó kijelenti és szavatolja hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a jelen szerződésben foglaltak teljesülését akadályozná vagy ellehetetlenítené.

Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlanra harmadik személynek semmilyen igénye nem áll fenn.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy vevő a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher-, igény- és szolgalmmentes tulajdonjogát szerzi meg tőle.

Eladó tudomásul veszi és elfogadja, hogy a vevő adásvételi szándéka a szavatossági nyilatkozatok valóságára tekintettel áll fenn.

Felek a Helyi önkormányzatok közérkeztetéséről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hkötv.) rendelkezéseire tekintettel nyilatkozzák, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti Tiszaroff település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó 7/2026.(V.26.)számú önkormányzati rendelet van hatályban.

Szerződő felek megállapítják továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik, arra a Hővtv.szerinti elővásárlási jog vonatkozik.

Szerződő felek rögzítik, hogy az önkormányzati rendelet a helyi önazonosság védelme érdekében az alábbi jogvédelmi eszközt alkalmazza:

a.) elővásárlási jog(dologi jogvédelmi eszköz)

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti és nyilatkozza, hogy

-a Hövtv. 3.§.a.) pontja szerint betelepülőnek minősül,

-a Hövtv. 6.§-ában foglalt mentességek és kedvezmények vele szemben nem állnak fenn.

2./ Vevő az 1./pontban irt ingatlant kívül-belül megtekintette, ezért azt úgy és abban az állapotban ahogyan az jelenleg is van , a megtekintett állapotban , minden alkotórészével és tartozékaival együtt, 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén, tehermentesen megvásárolja.

Eladó szavatolja hogy az ingatlan állagára vonatkozóan semmilyen információt nem titkolt el, továbbá az ingatlan esetleges rejtett hibáiról nem tud.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát 11.000.000-Ft-ban azaz tizenegymillió forintban határozzák meg. Vevő a teljes vételárát , 11.000.000.-Ft-ot azaz tizenegymillió forintot ezen szerződés vonatkozásában elővásárlási jogosulttól 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 8 munkanapon belül

A fűggesztés időpontja: 2016. június 14. A 240/2015. (XIII. 31.) önk. rendelet 8. §-ának bekezdése szerint a fűggesztést megtehetőre nyitva a 2016. június 15., utolsó napja: 2016. augusztus 13.) és katarinát megelőző időpontok. Tíznapos, 2016. 07. 14. Dr. Márton János
 2016. június 15.

fizeti meg eladó részére azonképpen, hogy ezen összeget közvetlenül átutalja az eladó részére az eladó OTP Banknál vezetett 11773023-10014736.számú lakossági számlájára.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fent megjelölt bankszámlán jóváírásra került.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárát értékarányosnak fogadják el és a Ptk. 6:98.§.(2) bekezdése alapján kizárják mind eladó, mind vevő, feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést az aláírást követően a Hótv és annak végrehajtására kiadott 240/2025.(VII.31.) kormányrendelet előírásainak megfelelően az ingatlan fekvése szerinti település (Tiszaroff) jegyzője részére a közlés, közzététel érdekében haladéktalanul, de legkésőbb 8 munkanapon 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 munkanapon belül átadja a vevő és a jelen okiratszerkesztő ügyvéd részére az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való felhasználás, benyújtása céljából.

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

4./ Eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül adja a vevő birtokába, mellyel egyidejűleg eladó az ingatlan birtokát a vevőre átruházza.

Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt és húzza annak hasznait. Felek a közüzemi órák állását birtokba adáskor írásban rögzítik.

Eladó tudomásul veszi, hogy a birtokbaadás napján leolvasott mérőórák állásának megfelelő állapot szerint, a közüzemi szolgáltatók részéről esetleg még ki nem állított számlákat ő köteles kiegyenlíteni, mely kötelezettség teljesítésének a közműszolgáltatók számlájának megküldése alapján késedelem nélkül eleget tesz.

Vevő az ingatlan birtokának az átruházást követő 15 napon belül a közüzemi mérőórák átírását kezdeményezni.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi mérők vevő nevére történő átírása érdekében a szükséges nyilatkozatokat megteszi.

5./ A felek megállapodnak, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz **külön nyilatkozatban**, hogy tulajdonjogának egyidejű törlése mellett az 1./pontban körülírt ingatlanra a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Ennek érdekében eladó az 1./ pontban írt ingatlan tekintetében jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, az okiratot szerkesztő ügyvédnél –mint letéteményesnél- a bejegyzési engedélyt 3 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi. Felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt az utolsó vételárrész átutalását követően jogosult és köteles a Földhivatalnak a vevő tulajdonjogának bejegyeztetése érdekében benyújtani.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a vételár megadott bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb a fenti számlára érkezést követő 2 napon belül köteles írásban értesíteni az eljáró ügyvédet, melynek módja az eladó által megadott

az ujfalusiugyvediroda@gmail.com e-mail címére történő értesítés.

Az eladó a tulajdonjogát fenntartja, vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan (annak jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada) vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

6./ A szerződéssel kapcsolatos ügyintézés és költségviselés valamint a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos további költségeket a vevő viseli.

7./ Eladó és vevő, mint felek, az adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, s az ingatlan-nyilvántartásban történő változások bejegyeztetésével (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésével és törlésével, az eladó tulajdonjogának törlésével, valamint a vevő tulajdonjogának

bejegyzésével, bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtásával) kapcsolatos mindennemű földhivatali eljárásban való képviseléssel, Tiszaroff Község Önkormányzat Jegyzője előtti képviseléssel az adásvételi szerződés elővásárlásra jogosultakkal való közlése kapcsán, a B400E adatlap NAV felé történő benyújtásával meghatalmazzák Abádszalókon az Ujfalusi Ügyvédi Irodát /székhelye: 5241 Abádszalók, Széchenyi út 13/1.sz./ ügyintézőként Kacsóné dr. Ujfalusi Valéria ügyvédet /, aki a meghatalmazást ezen okirat aláírásával elfogadja.

A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen okirattól fakadó jogairól és kötelezettségeikről maradéktalanul és részletesen tájékoztatta Őket és erre figyelemmel kijelentik, hogy jelen okiratot kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszövegezni, és azt, mint a szerződési akaratukat tükröző dokumentumot egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Ennek alapján egybehangzóan nyilatkoznak, hogy jogaikkal élni tudnak, és kötelezettségeiket teljesíteni tudják.

8./ Felek egybehangzóan kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes, magyar állampolgárok, akik szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

9./ A jelen szerződés elkészítésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződéskötő felek adatai vonatkozásában. Az ehhez történő hozzájárulásukat eljáró ügyvéd részére jelen szerződés aláírásával megadják, mely alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

10./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-a alapján 2022. január 1-től ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviseletre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység (azaz tipikusan adásvételi szerződés ellenjegyzése) során tájékoztatni kell az ügyfelet az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezés alapján a vevő kijelenti, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a megfelelő tájékoztatást megadta a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, ahol a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérheti.

11.) Okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az 1/ pontban hivatkozott ingatlan vonatkozásában a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet, valamint a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet alapján eladó ún. *energetikai tanúsítvány* készíttetésére köteles. Felek nyilatkozzák, hogy az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették.

12.) Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017 (XII.4.) NGM rendelet 1. melléklet 1.6. pont e) alpontja alapján kötelező az ingatlan elektromos felülvizsgálata.

A 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1.13.3. pontja szerint lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül:

a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és

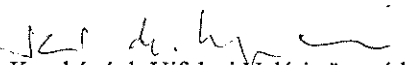
b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Szerződő Felek kijelentik és jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd fenti tárgyban tett tájékoztatását megértették és azt tudomásul vették.

Jelen adásvételi szerződést értelmezés, majd felolvasás és áttanulmányozás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt az okiratot készítő ügyvéd jelenlétében helyben hagyólag aláírják.

Abádszalók, 2026. július 10.

Évinger * írt eladó

A szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Abádszalók, 2026. július 10.


Kacsóné dr. Ujfalusi Valéria ügyvéd

Irodája és székhelye: Ujfalusi Ügyvédi Iroda 5241 Abádszalók, Széchenyi út 13/1.
kamarai azonosító száma (KASZ): 36062403

 Kacsóné Dr. Ujfalusi Valéria
Ügyvéd
5241 Abádszalók
Széchenyi út 13/1.
Tel.: 30/3494.291
KASZ: 36062403

