

9022 Győr, Bakcsy-Zs. u. 44 II/217
+36-70-4511006
Adószám: 53045555-128

önkormányzati rendelet) alkotott, amely jelen szerződés aláírásának időpontjában hatályban van. Szerződő felek megállapítják, 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: elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz).

Az önkormányzati rendelet szerint:

2. § A település közigazgatási területén lévő az 1. §-ban meghatározott ingatlan mentességet nem élvező betelepülőnek történő eladása esetén a helyi önazonosságról szóló 2025. évi XLVIII. törvényben (a továbbiakban: Hővtv.) meghatározottak szerint elővásárlási jog illeti meg:

- a) Tiszaroff Községi Önkormányzatot,
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosát,
- c) Tiszaroff településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyt.

C) A felek rögzítik, hogy az 5./A) pont szerinti vételár rész esedékességének feltétele a birtokba adás mellett, hogy a jelen szerződés vonatkozásában elővásárlásra jogosult(ak)tól származó érvényes elfogadó nyilatkozat nem érkezett, továbbá az elővásárlási jog gyakorlása körében tett jognyilatkozatokról a jegyző által készített iratjegyzék eredeti példányának és a közzétételéről, valamint a levételéről küldött igazolás alapján elővásárlásra jogosult ezen jogát nem gyakorolta.

Az Eladó az 5./A) pont szerinti vételár rész esedékességének jelen pontban részletezett feltételét elfogadja.

A felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult él ezen jogával, az addig a Vevő által az Eladónak megfizetett vételár részt közvetlenül a Vevőnek köteles megfizetni.

A felek azt is rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, abban az esetben a foglaló jogkövetkezményeit **nem** alkalmazzák, így annak teljes összege visszajár a Vevő részére.

6./A) A felek megállapodnak, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:216. § (1) bekezdése alapján az **Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja**, amelyre figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. törvény 48. § (1)** bekezdésének a) pontja alapján **kéri** az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy az ingatlan egészére a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** jegyezze be a tulajdoni lapra a Vevő javára **1/1** arányban a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig és erre tekintettel az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást függessze fel, amelynek bejegyzéséhez a felek feltétlenül és visszavonhatatlanul **hozzájárulnak**.

B) A szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átvezetésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozat **5 (öt)** eredeti **példányát (Bejegyzési engedély)** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **letétbe helyezik** ezen szerződést szerkesztő ügyvédnél azzal, hogy azt az ügyvéd a teljes vételár igazolt kiegyenlítésétől számított **2** azaz **kettő** napon belül benyújtja az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Az okirat letétbe vételét az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés aláírásával **igazolja**.

C) A Bejegyzési engedélynek az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtása érdekében Eladó köteles a vételár teljes összegének részére történő megfizetését követően, ennek tényéről az adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet **2** azaz **kettő** naptári napon belül írásban – a fulop.denes.dr@gmail.com levélcímre megküldött levélben – értesíteni, illetve ennek hiányában teljes bizonyító erejű magánokiratban elismerni a teljes vételár kiegyenlítését.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a vételár teljes összegének Vevő általi megfizetése ténye tekintetében - a megfizetés teljesítésének ellenére - ezt követő **2** azaz **kettő** napon belül letéteményes ügyvédnek nem nyilatkozik, úgy ebben az esetben letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a vételár teljes összegének Vevő általi megfizetését hitelesen igazoló pénzügyi (banki) igazolás eredeti példány alapján Eladó hozzájáruló nyilatkozatát tartalmazó Bejegyzési engedélyt a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani papír alapon, vagy az E-Ing rendszeren keresztül.

7./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, melynél fogva az Eladó elidegenítési, valamint a Vevő tulajdonszerzési képessége jogszabályi korlátozás alá nem esik.

8./ Az Eladó szavatosságot vállal az 1./ pontban körülírt ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, továbbá kijelenti, hogy azon semminemű köztartozás nem áll fenn.

Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fent (az ingatan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fent olyan jogosultság, melyből a birtokba adást megelőző időszakból származóan bármely jogcímen fizetési kötelezettségük keletkezne.

Az Eladó azt is kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaság, vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

9./A) A Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant ismeri és azt – **megtekintett és egyeztetett** – állapotában vásárolja meg, az ingatan elhelyezkedésével, műszaki állapotával tisztában van, az Eladó az ingatlan bejárásának lehetőségét biztosította számára.

10./ A szerződő felek megállapodnak, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant az Eladó a **teljes vételár kiegyenlítése esetén legkésőbb 2026. szeptember 15. napján** bocsátja a Vevő **birtokába**, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

A felek megállapodnak, hogy a **birtokba adás késedelme** esetén az Eladó **napi 10.000.-Ft.** azaz **tízezer forint kötbért** köteles fizetni a Vevő részére.

A felek rögzítik, hogy legkésőbb a birtokba adástól számított **15** azaz **tizenöt** napon belül az Eladó köteles lakcímét, kijelenteni az ingatlanból és ezt igazolni a Vevő részére, amelynek elmaradása esetén a Vevő a tulajdonjog bejegyzést követően jogosult az Eladót kijelenteni az ingatlanból.

11./ A felek megállapodnak, hogy a Vevő a **birtokba lépés napjától** szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, közüzemi és egyéb költségeit, valamint a kárveszélyt.

A felek a birtokba lépéskor rögzítik a közüzemi mérőállásokat, valamint a tulajdonosváltást átjelentik a **szolgáltatóknál**, amely **eljárással** kapcsolatban a **felek** kölcsönösen **meghatalmazzák egymást** jelen okiratban a teljes körű **képviseléssel**.

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan ivóvíz, földgáz, villamos áram és szennyvíz csatorna bekötéssel rendelkezik.

12./A) A vételár **4%-ának** megfelelő mértékű visszerthes vagyonátruházási **illeték a Vevőt** terheli.

B) Az Eladó **tudomásul veszi** a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvénnyel kapcsolatban az alábbi **tájékoztatást**:

8. § (1) Az e törvény hatálya alá tartozó jövedelem után az **adó mértéke** – ha e törvény másként nem rendelkezik – az **adóalap 15 százaléka**.

62. § (1) Az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételből (a szerzés időpontja szerint megosztott bevételből) le kell vonni az átruházó magánszemélyt terhelő következő igazolt költségeket, kivéve azokat, amelyeket valamely tevékenységéből származó bevételével szemben költségként elszámolt:

a) a megszerzésre fordított összeget, és az ezzel összefüggő más kiadásokat;

b) az értéknövelő beruházásokat;

c) a szerzési időponthoz tartozó bevételrész arányában az átruházással kapcsolatos kiadásokat, ideértve az adott ingatlannal kapcsolatban az állammal szemben vállalt kötelezettség alapján igazoltan megfizetett összeget is.

(2) A megszerzésre fordított összeg

a) az átruházásról szóló szerződés (okirat, bírósági, hatósági határozat) szerinti érték;

(4) Az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)–(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)

1. **100 százaléka** a megszerzés évében és az azt követő évben,

2. **90 százaléka** a megszerzés évét követő második évben,

3. **60 százaléka** a megszerzés évét követő harmadik évben,

4. **30 százaléka** a megszerzés évét követő negyedik évben,

5. **0 százaléka** a megszerzés évét követő ötödik és további évben.

13./A) A szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak jelen szerződéssel kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az illetékfizetéről és az adózással kapcsolatban, valamint a helyettes ügyvéd (Dr. Bagoly Beáta, 9022 Győr, Bisinger sétány 10. Fszt. 2.) személyéről az intézkedő ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették, és azt megértették, továbbá jelen szerződést úgyis, mint ügyvédi tényvázlatot és úgyis, mint letéti szerződést is aláírják.

B) Az okiratszerkesztő ügyvéd **tájékoztatja** a feleket az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 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, melyek szerint:

1.6. A villamos berendezésnek az e rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát ellenőrizni kell

e) bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor az 1. pont 1.13.2. alpont f) alpontjában meghatározott esetekben.

1.13.2. A használatbavételt követően a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről az üzemeltető a következők szerint gondoskodik:

f) a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor,

amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre;

1.13.3. 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.

1.13.2. fb) pontja alapján a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén **kötelező** felülvizsgálatot elvégezni tulajdonosváltáskor. A villamos biztonsági felülvizsgálat akkor hagyható el, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

A fentiek ismeretében felek kifejezetten rögzítik, hogy az Eladó által készítendő villamos biztonsági felülvizsgálattól eltekintenek és ennek hiányára figyelemmel sem egymással, sem az okiratszerkesztő ügyvéddel szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak.

C) Ez eljáró ügyvéd tájékoztatja az ügyfeleket, hogy a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerint a Kormány által rendeletben kijelölt szerv adatváltozás-kezelési szolgáltatóként ellátja az adatváltozás-kezelési szolgáltatás (a továbbiakban: AVSZ) e törvényben vagy e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatokat, illetve az AVSZ útján történő adattovábbítási szolgáltatásokat a <https://e-bejelento.gov.hu/> oldalon.

D) Az okiratszerkesztő ügyvéd **tájékoztatja** a feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján a kötelező az Eladó által történő **hiteles energetikai tanúsítvány készítése**.

A fentiek ismeretében felek kifejezetten rögzítik, hogy a hiteles energetikai tanúsítvány készítésétől eltekintenek és ennek hiányára figyelemmel sem egymással, sem az okiratszerkesztő ügyvéddel szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak.

14./ A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény (a továbbiakban Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. (VII. 10.) szabályzata alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A szerződő felek adatai a személyazonosságuk igazolására alkalmas okirat és a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) tartalma alapján történt és az adatok a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, amely jogszabályi kötelezettség alapján történik.

15./A) A szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízzák és **meghatalmazzák Dr. Fülöp Dénes** (Győri Ügyvédi Kamara, KASZ: **36072290**) 9022 Győr, Bajcsy-Zs. u. 44. II/212. sz. alatti székhelyű **ügyvédet**, hogy őket jelen jogügylettel kapcsolatos eljárásokban, az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság (földhivatal) és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt is, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározott jogkörrel képviselje, aki a megbízást és meghatalmazást **elfogadja**.

A felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása és a meghatalmazása kizárólag az iratoknak az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz és a NAV B400E jelű nyomtatványnak az illetékes Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz történő **benyújtására** szól azon kikötéssel, hogy az **nem** terjed ki az ügyben keletkezett iratok kézbesítésére, illetve nem minősül kézbesítési megbízásnak vagy meghatalmazásnak, amelyre figyelemmel kéri, hogy az eljárás során hozandó határozatokat az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal a jogi képviselőnek és a **feleknek is közvetlenül** szíveskedjen megküldeni.

B) A szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízzák és **meghatalmazzák Dr. Fülöp Dénes** (Győri Ügyvédi Kamara, KASZ: **36072290**) 9022 Győr, Bajcsy-Zs. u. 44. II/212. sz. alatti székhelyű **ügyvédet**, hogy őket jelen jogügylet vonatkozásában a helyi önkormányzat védelméről szóló előírások teljesítésével kapcsolatos eljárásokban, az **illetékes önkormányzat** (Tiszaroff Községi Önkormányzat, cím: 5234 Tiszaroff, Szabadság út 22.) előtt az ügyvédi

tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározott jogkörrel képviselje, aki a megbízást és meghatalmazást **elfogadja**.

Ennek körében a meghatalmazott ügyvéd 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 5 munkanapon belül postai úton megküldi, 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 5 munkanapon belül megküldi elektronikus úton az Eladónak a _____, a Vevőnek a _____ címre, amelyet a felek elfogadnak joghatályos kézbesítésnek, továbbá ezen iratokat az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban benyújtja az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság részére.

16./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései irányadóak.

17./ Jelen szerződést a szerződő felek magyar nyelven elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt – az ellenjegyző ügyvéd előtt – helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Győr, 2026. július 14.

.....
Karádi László
Eladó

Szerkesztettem és ellenjegyzem Győr, 2026. július 14. napján:

DR. FÜLÖP DÉNES
Ügyvéd
9022 Győr, Bajcsy-Zs. u. 44. II/212
+36-70/4511006
Adószám: 53045555-128 **Dr. Fülöp Dénes &**
Ügyvéd/Rechtsanwalt/Lawyer
9022 Győr, Bajcsy-Zsilinszky u. 44. II/212.
Győri Ügyvédi Kamara, KASZ: **36072290**
E-mail: fulop.denes.dr@gmail.com
WEB: www.drfulopdenes.com
Tel.: +36/70/4511006

Karádi László
Eladó

ellenjegyzem:
KASZ: 36072290