INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Magyarné Illés Andrea szül.:**
An.:
Sz.:
Személyi azj.:
Lakcím:
mint **eladó**



másrészről: **szül.:**
An.:
Sz.:
Személyi azj.:
Lakcím:
mint **vevő**
között az alulírott napon, helyen és feltételekkel:

1/ A felek tényként rögzítik, hogy a 2026. 10. 14. napján beszerzett tulajdoni lap alapján, az eladó 1/1 arányban kizárólagos tulajdonosa, az ingatlan-nyilvántartásban Tiszaroff, belterület, 1224 hrsz. alatt felvett, természetben 5234 Tiszaroff, Vörösmarty Mihály út 31. szám alatt található, beépítetlen terület megnevezésű ingatlannak, mely 1430 m2 nagyságú.
Az eladó kijelenti, hogy tudomása szerint a fenti ingatlan nem minősül az ÁFA tv. 259. § 7. pontja alapján építési teleknek.
Abban az esetben ha a telek mégis építési teleknek minősülne az eladó kijelenti, hogy az ÁFA tv. 5. § (1) alapján nem minősül adóalanynak azaz „ saját neve alatt gazdasági tevékenységet nem folytat, tekintet nélkül annak helyére, céljára és eredményére."
Az eladó kijelenti továbbá, hogy beépítetlen területeket nem értékesített sorozat jelleggel az értékesítés nem meríti ki az Áfa tv. 259. § 18. pontját:
„sorozat jelleg: ha 2 naptári éven belül negyedik vagy további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek, valamint a rá következő 3 naptári éven belül további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek azzal, hogy ha olyan építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek"

Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással vannak arról, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a Tiszaroff Község Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2026. (V. 26.) önkormányzati rendeletet fogadott el, mely szerint a helyi önkormányzatot, az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosait és a településen legalább ingatlantulajdonnal rendelkező személyt elővásárlási jog illeti meg.
Tekintettel arra, hogy a rendelet az elővásárlási jog gyakorlására részletszabályt nem tartalmaz, így annak gyakorlására a 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
A felek elfogadják azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy a jelen szerződést annak megkötésétől számított 8 napon belül a jegyző részére meg kell küldeni.
A jegyző az adásvételi szerződést – kormányrendeletben meghatározottak szerint – közvetlenül közli a rendelet 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal, illetőleg hirdetményi úton közli a 8. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a közvetlen közlést vagy a szerződés közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

Magyarné Illés Andrea eladó

A felek megállapítják azt is, hogy a 2026. 10. 14. napján beszerzett tulajdoni lap alapján, az ingatlant sem bejegyzett, sem széljegyzett teher nem terheli.

2./ A fenti megállapítások után, a szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja, az 1. pontban részletesen leírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjogát, a vevő által megtekintett és megismert állapotában.

A felek az ingatlan tehermentes vételárát 1.250.000 Ft-ban azaz egymillió-kettőszázötvenezer forintban állapítják meg, mely összeget a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, átutalás útján fizeti meg az eladó részére, az eladó nevén lévő és az Banknál vezetett számú bankszámlára és aki a fenti összeg hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

A felek rögzítik, hogy az ingatlanon csak a vízközmű található meg, amely önálló mérőórával rendelkezik. A többi közmű bevezetéséről a vevő köteles gondoskodni.
Eladó kijelenti, hogy az ingatlan műszaki és egyéb állapotáról a vevőt a valóságnak megfelelően tájékoztatta, az ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincs. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása olyan körülményről, amely az ingatlan állagát veszélyezteti vagy használatát akár jogilag, akár műszaki szempontból akadályozná.
A felek kijelentik, hogy a vételárat az ingatlan műszaki állapotával arányban állónak tartják, erre tekintettel a Ptk. 6:98. § (2) alapján kizárják, hogy akár az eladó akár a vevő feltűnő értékaránytalanság jogcímén megtámadják az adásvételi szerződést.

3./ A felek az ingatlan birtokba adásának végső határidejét, az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napjától számított 15. napban határozzák meg. A birtokba adáskor az eladó köteles az ingatlant, a felek által egyeztetett módon kiüríteni és azt a vevő birtokába adni. A felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházásakor az ingatlan birtoka is átruházásra kerül.

A felek a birtokba adásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a mérőóra-állásokat is.
A vevő a birtokba adás napjától jogosult az ingatlan hasznainak szedésére de köteles azonban annak terheinek viselésére is.
A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az eladó birtokba adási kötelezettségének a fenti határidőben nem tesz eleget, úgy a tényleges birtokba adásig, napi 5.000 Ft késedelmi kötbért köteles fizetni.

A felek rögzítik, hogy a jelen jogügylethez, a 176/2008. (VI.30) Korm.r. 1. § (2) alapján az un. energetikai tanúsítványt beszerezni nem kellett.

4./ Az eladó kijelenti, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlan per,-teher és idegen igénytől mentes és az ingatlant nem terheli más olyan tény vagy eljárás, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy lehetetlenné tenné.

Eladó kijelenti azt is, hogy az ingatlan apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, gazdasági társaság, vagy egyéb cég székhelyéül, telephelyéül, fióktelepéül nem szolgál, továbbá, hogy az ingatlannak nincsenek ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosai illetőleg használói.
Az eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlanra harmadik személlyel előszerződést, vagy adás-vételi szerződést nem kötött, harmadik személytől előleget, foglalót a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében el nem fogadott.

Eladó a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő által, a jelen adásvételi szerződés megkötése előtt megtekintett és a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanat, annak alkotórészeivel és tartozékaival együtt a birtokba adásig megőrzi abban az állapotban, ahogy azok a megtekintés napján álltak.
A fenti rendelkezéseket a felek a vételár meghatározása, fizetés ütemezése, az ingatlan szerződésben meghatározott módon történő birtokba adása mellett a szerződés lényeges elemének tekintik.
Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában, 1/1 tulajdoni hányadban, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásomat adom ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga bejegyzésekor, az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában, 1/1 tulajdoni hányadom törlésre kerüljön.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok és a feleknek az ingatlanszerzési jogosultsága nem korlátozott.
Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az ügyfelek adatai vonatkozásában.
Ügyfelek adatai az okiratban kerülnek rögzítésre, Ügyfelek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján.
Ügyfelek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az okiratokat szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni.
A felek kijelentik, hogy személyi adataik az okiratban helyesen szerepelnek, a szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyi adataikat a JÜB rendszer alkalmazásával ellenőrizze.
Az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kizárólag a szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti a felek adatait.

6./ A jelen adás-vételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő vagyonátruházási illetéket és ingatlan-nyilvántartási költségeket kizárólag a vevő viseli, míg az ingatlanértékesítéssel kapcsolatosan esetlegesen kiszabandó adófizetési kötelezettségnek az eladó köteles eleget tenni.

7./ A felek meghatalmazzák a jelen szerződést készítő Dr. Gerecs Tamás ügyvédet (1055 Budapest, Honvéd u. 18.), hogy őket a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban, beleértve az elővásárlási jog felhívására és a eB400 adatlap kitöltésére vonatkozó eljárást is, az Ügyvédi Törvényben foglalt jogkörrel képviselje.
Az okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt annak ismertetése, gondos áttanulmányozása, értelmezése és tartalmának teljes megértése után aláírták, azzal, hogy annak egy példánya egyben ügyvédi tényvázlat is.

Budapest, 2026. 10. 14.

Magyarné Illés Andrea eladó

A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. 10. 14.
dr. Gerecs Tamás ügyvéd (KASZ: 36060636)

DR. GERECS TAMÁS
ügyvéd
1055 Bp., Honvéd u. 18.
Tel./fax: 354-0044, 354-0045