

Jászszeptandrásí 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:	49
Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan címe:	5135 Jászivány, Jász u. 21.
Ingatlan besorolása:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan területnagysága:	1505 m2
Épület nagysága:	92 m2
Értékesítésre kerülő tulajdoni hányad:	1/1
Értékesítési összeg:	8.400.000,- Ft
Adásvételi szerződés kifüggesztésének helye:	honlap-hirdetmények (https://www.jaszivany.hu/b-20-hirdetmenyek.html), hirdetőtábla
Adásvételi szerződés kifüggesztésének ideje:	2026.07.30.
Az elővásárlási jognyilatkozat benyújtásának utolsó napja (jogvesztő határidő utolsó napja):	2026. 08.31.

Tájékoztatás: 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 alulírott napon és helyen létrejött egyrésről:

Nagy Imre sz. (szül. hely és idő: , anyja neve: , személyi azonosítója: adóazonosító jel: állampolgársága: magyar, lakik:) **az ingatlan egészének tulajdonosa, mint eladó (továbbiakban: eladó)**

(szül. hely és idő: , anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jel: állampolgársága: magyar, lakik:) **mint holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja (továbbiakban: holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja)**

másrészről:

(szül. hely és idő: , anyja neve: , személyi azonosítója: adóazonosító jel: állampolgársága: magyar, lakik:) **mint vevő (továbbiakban: vevő)**

között az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek megállapítják, hogy eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. Ingatlan-nyilvántartásában **a Jászivány belterület 49 hrsz.** alatt felvett, kivett/lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1505 m2 területű ingatlan, mely természetben 5135 Jászivány, Jász u. 21. szám alatt található. Az ingatlant terheli Nagy Imre javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.

2./ Eladó eladja, míg vevő megtekintett és ismert állapotban megvásárolja adásvétel jogcímén a jelen okirat 1./ pontjában körülírt ingatlan egészét. Holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja ellenérték nélkül lemond holtig tartó haszonélvezeti jogáról.

3./ Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező településen a helyi önkormányzatok jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet van hatályban. Jászivány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (IX.11.) önkormányzati rendelete alapján 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) Jászivány Község Önkormányzatát,

b) az ingatlanallal telekhatáros ingatlan tulajdonosát,

c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyt.

Vevő előadja, hogy betelepülőnek minősül, így az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet a helyi önkormányzatok jogvédelmi eszközök alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet előírásai alapján kell benyújtani a jegyző részére.

Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés közvetlen közlése és hirdetményi úton történő közzététele során az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő alatt valamely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult a 30 napos jogvesztő határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja, így a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. Ebben az esetben a megfizetett vételár részlet visszajár vevő részére a jegyzői értesítés kézhezvételét követő 2 napon belül.

Nagy Imre
eladó

holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja

vevő

§ D. MÉCZIK HENRIETTA
ügyvéd
10 Jászberény, Zoltán u. 4.
Tel: 06 20 351-39-10
KASZ: 36063283

Felek tudnak arról, hogy a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére.

4./ Szerződő felek az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vételárát 8.400.000,-Ft, azaz Nyolcmillió-négyszázezer forintban határozták meg, mely vételárát vevő az alábbiak szerint fizeti meg eladó részére:

4.1. Vevő 840.000,-Ft, azaz Nyolcszáznegyvenezer forint összegű vételárreszt foglaló jogcímén jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg eladó részére készpénzben. Eladó ezen vételárresztlet hiánytalan átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek közösen és kölcsönösen nyilatkozzák, hogy ismerik a foglaló, mint szerződést biztosító mellékkötelezettség Ptk-beli szabályait, mely alapján –

Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

4.2. Vevő a vételárból fennmaradó 7.560.000,-Ft, azaz Hétmillió-ötszázhatvanezer forintot a közzétételi eljárás lejárta követően kiadott jegyzői igazolás kézhezvételét követő 10 munkanapon belül fizeti meg eladó részére részben átutalással 5.000.000,-Ft összeget az eladó nevében álló

vezetett

számú bankszámlájára és 2.560.000,-Ft összeget készpénzben.

A vételár fennmaradó részének megfizetése abban az esetben történik meg, ha a közvetlenül történő közlés és kifüggesztés eredményeképpen senki sem élt elővásárlási jogával.

Eladó a jelen szerződésben megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került.

5./ Eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant a teljes vételár megfizetésének napján adja vevő birtokába. A kárveszély ekkor száll át vevőre. A birtokbaadás napjáig eladó, majd ettől a naptól kezdődően vevő viseli az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan terheit és illetik annak hasznai.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásakor átadási, birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel a mérőórák állásáról. Szerződő felek vállalják továbbá, hogy közösen gondoskodnak az ingatlanhoz tartozó mérőórák tekintetében a szolgáltató társaságok felé a tulajdonosváltás bejelentéséről. Szerződő felek tudnak arról, hogy a közművek átíratását és adatváltozás bejelentését intézhetik díjmentesen online a <https://e-bejelento.gov.hu/> oldalon, vagy személyesen a kormányablakokban.

6./ Eladó szavatosságot vállal az általa jelen adásvételi szerződés keretében eladott ingatlan tulajdonjogáért, annak – 1./ pontban meghatározott holtig tartó haszonélvezeti jog törlését követő – teher-, per- és igénymentességéért, továbbá eladó nyilatkozza, hogy nincs az ingatlanon az eladón kívül harmadik személynek olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, illetve birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát és nincs olyan kiegyenlítetlen vagy rendezetlen tartozása, melynek jogosultja az ingatlan tulajdonosával szemben igényt érvényesíthetne, továbbá az ingatlan vonatkozásában nincs folyamatban peres eljárás.

Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs a szerződés tárgyát képező ingatlant terhelő köztartozása, közüzemi díjtartozása vagy bármilyen jogcímen alapuló egyéb tartozása. Amennyiben bármilyen ilyen természetű igény felmerülne, úgy azt költségvonzatával együtt eladó köteles rendezni.

A lekért tulajdoni lapon széljegy nem szerepel. Eladó előadja, hogy az ingatlanon álló felépítmények az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázisában rögzített állapotnak mindenben megfelelnek.

Nagy Imre
Eladó

holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja

vevo

KMÉCZIK HENRIETTA
ügyvéd
100 Jászberény, Zoltán u. 4.
Mobil: 06 20 351-39-10
KASZ: 36063283

7./ Eladó és vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le, melyre tekintettel szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és engedélyüket adják ahhoz és kérik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Inyvtv. Vhr.) 45. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Földhivatal a Jászivány belterület 49 hrsz-ú ingatlan egészére szíveskedjen bejegyezni vevő javára a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb 2026. október 24. napjáig.

Felek tudnak arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vagy jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog esetén a tulajdonjog, jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog esetén pedig a társasházi építményi jog vagy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vagy a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

Felek rögzítik, hogy a vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez szükséges úgynevezett bejegyzési engedélyt egy későbbi időpontban, de legkésőbb 2026. október 24. napjáig szükséges benyújtani.

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

holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja ellenérték nélkül lemond holtig tartó haszonélvezeti jogáról, és külön okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét ahhoz, hogy a holtig tartó haszonélvezeti joga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban a Jászivány belterület 49 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.

Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a 4 eredeti, egymással mindenben megegyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon engedélyét, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan egészére eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg. Holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja ugyanezen okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását holtig tartó haszonélvezeti jogának törléséhez.

Dr. Kméczik Henrietta ügyvéd az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedélyt az ügyvédi letét szabályai szerint kezeli. Dr. Kméczik Henrietta ügyvéd igazolja, hogy eladó a bejegyzési engedélyt, holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja ugyanezen okiratban a törlési engedélyt 4 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyeztek, melyet a teljes vételár megfizetését követő eladói vagy vevői értesítést követően haladéktalanul köteles a földhivatalhoz benyújtani, **mely kérelemben ügyvéd kéri vevő tulajdonjogának bejegyzését adásvétel jogcímén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, továbbá kéri a javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog törlését.**

Felek rögzítik, hogy eladó a 4.2. pontban meghatározott vételárrészlet megfizetéséről haladéktalanul köteles írásban tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a vételárrészlet megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Az ügyvéd felé történő igazolás vagy postai úton az 5100 Jászberény, Zoltán u. 4. szám alatti címre, vagy e-mailben a alatti címre lehetséges.

Szerződő felek és Dr. Kméczik Henrietta ügyvéd kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a bejegyzési engedély és a holtig tartó haszonélvezeti jog törlését tartalmazó okirat letétbe helyezéséről szóló letéti szerződésnek is tekintik.

nagy Imre
Eladó

holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja

vevo

§ DR. KMECZIK HENRIETTA
ügyvéd
51. Jászberény, Zoltán u. 4.
t: 06 70 351-39-10
ASZ: 36063283

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítvánnyal kapcsolatban az eljáró ügyvédtől a tájékoztatást megkapták, így tudomásuk van arról, hogy az önálló, más épülethez nem csatlakozó, 50 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű épület energetikai jellemzőit a vonatkozó Korm. rendelet előírásai szerint - amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal - tanúsítani kell az ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás esetén oly módon, hogy az eladónak a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a leendő vevőnek, és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a vevőnek.

Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezéseinek felülvizsgálatával kapcsolatban az eljáró ügyvédtől a tájékoztatást megkapták, így tudomásuk van arról, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2.f. pontjának értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése szükséges 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.

A vonatkozó 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 jelen pontban meghatározott tájékoztatásait megértették és tudomásul veszik.

9./ Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, valamint a visszterhes vagyonátruházási illeték vevőt terheli. Az ingatlan értékesítésével járó esetleges adóterheket eladó viseli.

10./ Szerződő felek írni-olvasni tudó cselekvőképes **magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességük korlátozva nincsen. Felek között vitás kérdés nincsen. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötése során a saját nevükben járnak el, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Szerződő felek személyes adataik valódiságát személyi igazolványuk / lakcímgazolványuk / adóigazolványuk bemutatásával igazolták okiratszerkesztő ügyvéd előtt a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban: Pmt.) foglaltak szerint. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt-ben foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően a felmutatott személyi igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján azonosította. Felek megértették azt a tájékoztatást, mely szerint a jelen ügyben az ügyvéd rendelkezésére bocsátott adatokat a 2011. évi CXII. törvény alkalmazásával eljáró ügyvéd kizárólag a jelen okiratszerkesztéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan vételára a Pmt. szerinti törvényes forrásból származik.

11./ A jelen adásvételi szerződésből eredő netáni per esetére felek kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét és annak az okirat aláírásával egyidejűleg alávetik magukat.

Nagy Imre
Eladó

holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja

vevő

§ KMÉCZIK HENRIETTA
ügyvéd
100 Jászberény, Zoltán u. 4.
Mobil: 06-20 351-39-10
KASZ: 36063283

12./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Kméczik Henrietta okiratszerkesztő ügyvédet (5100 Jászberény, Zoltán u. 4.) a tulajdoni lap letöltésével, a B400 nyomtatvány kitöltésével és benyújtásával, az adásvételi szerződés és mellékleteinek elkészítésével, ellenjegyzésével, vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése-, eladó tulajdonjogának törlése-, vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése iránti ügyben a földhivatal előtt jogi képviselet ellátásával, továbbá a közzétételi eljárásban Jászszenandrás Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője előtt jogi képviselet ellátásával, aki ezen meghatalmazást elfogadja. Jelen meghatalmazás az illeték esetleges kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre nem terjed ki.

Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket a hatályos polgári jogi-, adó- és illetékszabályokról, melyet felek, mint tájékoztatást tudomásul vettek. Jelen okirat tényvázlatnak is minősül.

A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A jelen 5 számozott oldalból álló és 10 egymással mindenben megegyező példányban készült okiratot a felek elolvasás és kellő megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag okiratszerkesztő ügyvéd előtt aláírták.

Jászberény, 2026. július 24.

Nagy Imre
eladó

holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja

vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem

Jászberényben, 2026. július 24. napján:

Dr. Kméczik Henrietta ügyvéd 5100 Jászberény, Zoltán u. 4.

KASZ: 36063283

§ DR. KMÉCZIK HENRIETTA
ügyvéd
Jászberény, Zoltán u. 4.
tel: 06 20 351-39-10
KASZ: 36063283

Jászszenandrás Közös Önkormányzati Hivatal
Jásziványi Kirendeltsége
Jászivány, Fő út 4.
5135

A kifüggesztés időpontja: 2026.07.30
Közlés kezdő napja: 2026.07.31
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026.08.31
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026.09.01

Dr. NEMETH ADRIENN
MEGYÉZŐ

