

Kifüggetlen: 2026. 10. 02.

Levetel: 2026. 11. 03.

Adásvételi szerződés

mely alulírott napon és helven létrejött egyrésről:

sz. (szül hely és idő: , anyja neve:
személyi azonosítója: állampolgársága: adóazonosító jel:
lakóhely:) az ingatlan egészének tulajdonosa, mint eladó

(továbbiakban: eladó)

másrésről:

sz. (szül hely és idő: , anyja neve:
személyi azonosítója: állampolgársága: adóazonosító jel:
lakóhely:) 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 Jászkisér belterület 745 hrsz. alatt felvett, kivett/lakóház, udvar megnevezésű, 1413 m2 területű ingatlan, mely természetben 5137 Jászkisér, Deák Ferenc u. 30. szám alatt található.

2./ Eladó eladja, míg vevő megtekintett és ismert állapotban megvásárolja adásvétel jogcímén a jelen okirat 1./ pontjában körülírt ingatlan egészét.

3./ Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező teleptülésen a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hővtv.) szerinti jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet van hatályban. Jászkisér Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026. (I.23.) önkormányzati rendelete alapján a Képviselő-testület a Jászkisér Város közigazgatási területén a helyi önazonosság védelme érdekében bevezeti a Hővtv-ben meghatározott elővásárlási jogot, a Hővtv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott sorrendben.

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

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-részletet eladó köteles vevő részére visszafizetni a jegyzői értesítés kézhezvételét követő 2 napon belül.

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.

eladó

vevő

DR. KÁRCSIK HENRIETTA
ügyvéd
5100 Jászberény, Zichy u. 4.
Mobil: 06 20 351-3970
KASZ: 16063283

Szerződő felek rögzítik, hogy a betelepülő betelepülési hozzájárulást köteles fizetni. Ingatlan tulajdonának adásvétel útján történő megszerzése esetén a betelepülési hozzájárulás összege 100.000,- Ft. Lakcímlétesítés esetén a betelepülési hozzájárulás összege nagykorú személyenként 50.000,-Ft. Kiskorú betelepülő mentesül a betelepülési hozzájárulás megfizetése alól. A betelepülési hozzájárulást Jászkisér Város Önkormányzata költségvetési elszámoló számlájára történő átutalással kell teljesíteni. Ingatlan tulajdonának adásvétel útján történő megszerzése esetén a betelepülő a betelepülési hozzájárulás összegét az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő 5 munkanapon belül köteles átutalni, az átutalás elmulasztása esetén a kötelezettséget az önkormányzat végrehajtás útján érvényesíti.

4./ Szerződő felek az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vételárát **5.500.000,-Ft**, azaz Ötmillió-ötszázezer forintban határozták meg, mely vételárát vevő az alábbiak szerint fizeti meg eladó részére:

4.1. Vevő **5.000.000,-Ft**, azaz Ötmillió forint összegű vételárreszt korábban már megfizetett eladó részére készpénzben. Eladó ezen vételárreszt hiánytalan átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg is elismeri és nyugtázza. Szerződő felek ezen összegből 550.000,-Ft összeget foglalónak minősítenek.

Szerződő felek közösen és kölcsönösen nyilatkozzák, hogy ismerik a foglalo, mint szerződést biztosító mellékkötelezettség Ptk-beli szabályait, mely alapján – Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalo összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.

4.2. Vevő a vételárból fennmaradó **500.000,-Ft**, azaz Ötszázezer forintot a közzétételi eljárás lejárta követően kiadott jegyzői igazolás kézhezvételét követő 5 napon belül fizeti meg eladó részére készpénzben.

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

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 birtokbaadáskor 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 tulajdonosváltozás bejelentéséről. Szerződő felek tudnak arról, hogy a közművek átiratását 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 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

vevő

DR. KALÉCZIK HENRIETTA
ügyvéd
5100 Jászberény, Zoltán u. 4.
Mobil: 06 30 351 39 10
KASZ: 30663783

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, melyért eladó szavatosságot vállal.

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 Jászkisér belterület 745 hrsz-ú ingatlan egészére szíveskedjen bejegyezni vevő javára a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb 2026. december 31. 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. december 31. napjáig szükséges benyújtani.

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

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 jogcímen – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan egészére eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

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 4 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezett, melyet a teljes vételár megfizetését követő eladói vagy vevői értesítést követően haladéktalanul köteles a földhivatalhoz benyújtani, **mely kérelemben ügyvéd kéri vevő tulajdonjogának bejegyzését adásvétel jogcímen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.**

eladó

vevő

Dr. KMECZIK HENRIETTA
ügyvéd
100 Jászberény, Zoltán u. 4.
Móbr. 06 20 351-39-10
KASZ-55063283

Felek rögzítik, hogy eladó a 4.2. pontban meghatározott vételár részlet megfizetéséről haladéktalanul köteles írásban tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a vételár részlet 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 drkmeczik@gmail.com alatti címre lehetséges.

Szerződő felek és Dr. Kmeczik Henrietta ügyvéd kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a bejegyzési engedély letétbe helyezéséről szóló letéti szerződésnek is tekintik.

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 bérbeadásakor 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 érzékenységsű 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 visszerthes vagyonátruházási illeték vevőt terheli.

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.

eladó

vevő

Dr. KMÉCZIK HENRIETTA
 ügyvéd
 5100 Jászberény, Zoltán u. 4.
 Mobil: 06 20 351-39-10
 E-mail: 3606328@

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.

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 képviselőt ellátásával, továbbá a közzétételi eljárásban Jászkisér Város Jegyzője előtt jogi képviselőt ellátásával, aki ezen meghatalmazást elfogadja. Jelen meghatalmazás az illeték esetleges kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre 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 8 egymással mindenben megegyező példányban készült okiratot a felek elolvasás és kellő megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag okiratszerkesztő ügyvéd előtt aláírták.

Jászberény, 2026. szeptember 24.

eladó

vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem

Jászberényben, 2026. szeptember 24. napján:

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

KASZ: 36063283

DR. KMECZIK HENRIETTA
Ügyvéd
5100 Jászberény, Zoltán u. 4.
Mobil: 06 20 351-39-10
KASZ: 36063283