Kifüggesztés: 2026.08.14.
Levétel: 2026.09.14.

Friedrichné dr. Nyolczas Amália
ügyvéd
5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt.4. I.32..
30.4697737
KASZ szám 36060245

FRIEDRICHNÉ
DR. NYOLCZAS AMÁLIA
Ügyvéd
5000 Szolnok, Boldog Sándor I. krt. 4. I/32
Adósz.: 74093663-1-36
Tel.: 30/469-7737

Ingatlan Adásvételi szerződés
a Jászkisér belterület 771 hrsz-u ingatlanra

mely létrejött egyrészről alulírott
szül.neve (aki szül.: , an.:
szig.sz.: ksz.: , sz.sz.: adóa.: h.:
szám alatti lakos, magyar állampolgár)), mint eladó, (a továbbiakban : **Eladó**),

másrészről
szül.neve (aki szül.: , an.:
utlevél száma sz.sz.: adóaz.: h.: külföldi cím (
) magyar állampolgár, mint vevő (a továbbiakban **Vevő**)

továbbiakban együtt **Szerződő Felek** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) Eladó kizárólagos, 1/1-ed tulajdoni hányadú tulajdonát képezi a **Jászkisér belterület 771 helyrajzi számu**, 1174 m2 területű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület rendeltetésű, természetben **5137 Jászkisér, Szarka utca 5 szám** alatt található belterületi ingatlan (a továbbiakban : Ingatlan).

2.) Eladó tulajdonjogát a 2026.07.14.-i E-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta - megrendelés száma : INYER /TULLAP/20260714/21818.-, melyet eljáró ügyvéd a Feleknek bemutatott, annak tartalmát ismertette. Az Ingatlan tehermentes, azon elintézetlen széljegy nem szerepel. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap adataiban változás nem történt, tulajdonjoga jelenleg is fennáll.
Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapját megismerték.

3.) Eladó eladja Vevő pedig 1/1-ed tulajdoni hányadban és tehermentesen megveszi az 1.pontban körülírt Ingatlant a kölcsönösen kialkudott **10.000.000.- Forint** – azaz Tízmillió Forint – vételárért. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban a vételhez szükséges és a Vevő által kért valamennyi felvilágosítást Vevő részére megadta.

4.) A vételár megfizetésére nézve Szerződő Felek az alábbiakban állapodtak meg:
Vevő jelen adásvételi szerződés aláirásával egyidejűleg megfizetett Eladó részére és kezeihez **1.000.000.-Ft** – azaz Egymillió Forintot –, mint vételár előleget. Vevő a vételár fennmaradó részét, 9.000.000.-Ft-ot – azaz Kilencmillió Forintot -,jelen adásvételi szerződésnek a helyi önazonosság védelméről szóló önkormányzati rendeletben előirtak szerinti hirdetményi uton történő közzétételének eredményes megtörténte esetén 2026.szeptember 30..napjáig vállalja megfizetni.
Fizetés módja mind a vételár előleg, mind a vételár hátralék megfizetése átutalással történik az Eladó által megadott számu - és Eladó élettársának tulajdonát képező - bankszámlára, amely teljesitést Eladó saját kezeihez történő teljesitésnek ismer el.
Szerződő felek kikötik, hogy az Eladók késedelmes kiköltözése /az ingatlan birtokba adása esetén 5000 Ft /nap összegű kötbér fizetésére köteles a késedelembe eső fél.

5.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokba adása a vételár teljes összegének megfizetésével egyidejűleg történik, a kulcsok átadásával, és birtokba adási jegyzőkönyvben rögzitettek szerint Vevő a birtokba lépéstől élvezi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Felek a közüzemi órákat a birtokba adás napján leolvassák és a közüzemi órák óraszámát és óraállásait birtokba adási jegyzőkönyvben rögzitik. A jegyzőkönyvben rögzített óraállásokra esetlegesen még fennálló tartozások az Eladót terheli, a tulfizetés Eladónak visszajár, egyébként az Ingatlannal kapcsolatos terhek fizetése a birtokba adás napjától a Vevő kötelezettsége.

6.) Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlant a helyszínen megtekintette, annak állapotát megismerte, és ezen jelenlegi megismert állapotában, valamint az ezen szerződésben foglalt feltételekkel vásárolja azt meg.

7.) Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher és az ingatlan nyilvántartásból ki nem tűnő minden korlátozástól való mentességéért. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlannak semminemű fogyatékossága nincs, amely Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, és köztartozás nem áll fenn.

8.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket a jelen jogügylet adó vonzatáról, az illeték és az SZJA szabályairól, melyet a felek tudomásul vettek és kijelentik, hogy megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó- és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.

9.) Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatban felmerülő illeték- és adófizetési kötelezettségükről, az esetleges kedvezmények igénybevételi feltételeiről továbbá a teljes ügymenetről megfelelő tájékoztatást kaptak. Felek tudomásul vették ugyanakkor azt is, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatása az adó és illeték vonatkozásában csak tájékoztató jellegű, ezért annak saját eljárásukon kötelesek eleget tenni.

10.)Szerződő felek rögzitik, hogy a 176/2008. (VI.30.) korm. rendelet alapján az 1. alatti ingatlan tulajdonjogának átruházása a lakóingatlan alapterületére tekintettel energetikai tanúsítvány készítési kötelezettség alá esik. Eladó vállalja, hogy átadja Vevő részére a jelen szerződésben irt végső fizetési határidőig a hiteles energetikai tanusitványt.

11.)Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1.mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat értelmében a lakóépületben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor. Eladó kifejezetten tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlanban lévő villanyhálózat felülvizsgálatát elvégeztette, erről a tanusitványt birtokba adáskor átadja Vevő részére.

12.)Eladó a tulajdonjogot a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, és Felek közösen kérik a t. Ingatlanügyi hatóságot, hogy szíveskedjen az Ingatlanra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási bejegyzéséhez pedig Eladó külön íven foglalt nyilatkozatban adja hozzájárulását a vételár teljes összegének a megfizetését követően. Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a vételár teljes összegének Vevő általi igazolását követően eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt köteles a Földhivatal részére 8 napon belül benyujtani. Vevő jelen adásvételi szerződés és a tulajdonjog bejegyzési engedély alapján szerzi meg az Ingatlan tulajdonjogát. Eladó és Vevő azaz szerződő felek már most együttesen kérik a t. Földhivatalt, hogy **Jászkisér belterület 771 helyrajzi szám** alatt felvett,1174 m2 területű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület rendeltetésű, természetben 5137 Jászkisér, Szarka utca 5.szám alatt található belterületi ingatlannak 1/1-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában a vételár teljes összegének megfizetését követően jegyezze be Vevő javára a tulajdonjogot 1/1-ed tulajdoni arányban és adás-vétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba.

13.)Szerződő felek kérik a Földhivatalt, hogy a jelen szerződés alapján tulajdonjog bejegyzése iránt indult ingatlan-nyilvántartási eljárást az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény 48. §. (1) bekezdés a) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozatuk becsatolásáig, (de legfeljebb a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem földhivatali benyújtásától számított 6 hónapig) függessze fel.

14.)Az Ingatlan megszerzésével kapcsolatosan felmerülő ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat és a jelen Szerződés elkészítésével és a földhivatali ügyintézéssel összefüggésben felmerülő ügyvédi munkadíj számla szerinti összegét Vevő viseli.

15.)Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara és a Szolnoki Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai alapján ügyfeleiket ellenőrizni kötelesek. Ezen ellenőrzés során az ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésére bocsátott

azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni és az adatokat a JÜB rendszeren keresztül ellenőrizni.
Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben és személyi azonosságukat érvényesen igazoló okiratok bemutatásával járnak el. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat eljáró ügyvéd kezelje.

16.) Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az adásvétel szerződés tárgyát képező ingatlan, valamint a jelen szerződés szerinti vételár is átlátható, törvényes forrásból származik, az ügylettel nem kívánnak más jogviszonyt leplezni, nem követik el a Büntető törvénykönyvről szóló 2012. évi C. tv. (Btk.) 399-400. § szerinti pénzmosás, a Btk. 318-318/B. § szerinti terrorizmus finanszírozása büntettét.

17.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven irni és olvasni tudó, nagykoru és cselekvőképes, magyar állampolgárok, és kijelentik, hogy jelen jogügylet megkötésének törvényes akadálya nincs.

18.) Szerződő felek másnak az írásba foglalását nem kérik, - a szerződés szövege egyben az ügyvédnek adott tényvázlatul is szolgál és a Felek aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatosan a szerződésben leirt nyilatkozatokat tették meg.

19.) Szerződő felek ezen szerződésben megbizzák Friedrichné dr. Nyolczas Amália ügyvédet (Szolnoki Ügyvédi Kamara174.sz., 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4.sz. 1.32., kamarai azonositó száma : 36060245),jelen adásvételi szerződés elkészitésével, és ellenjegyzésével, továbbá meghatalmazzák, hogy őket jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban a JNSZV KH FFO Földhivatali Osztály 1. (Jászberény) előtt induló ingatlan nyilvántartási eljárásban, az Ügyvédi Rendtartásban irt teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd a megbizást elvállalja, a meghatalmazást elfogadja.
A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy eljáró ügyvéd az Ingatlant, és az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse (eB400-as adatlap) illeték kiszabásra, - az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem.

20.) Felek kifejezetten és egybehangzóan rögzitik, hogy tudomásuk van arról, hogy Jászkisér Város Önkormányzatnak a helyi önazonosság védelméről szóló 2025.évi XLVIII. törvényben foglalt felhatalmazása alapján megalkotott és hatályos helyi rendelete az 1/2026.(I.23.) bevezette a Hövtv-ben meghatározott elővásárlási jogot, az ugyanott irt sorrendben. Az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet a törvény végrehajtási rendeletének előirásai alapján be kell nyujtani az önkormányzat részére az ingatlan tulajdonosnak.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv előírásai az irányadók.
Szerződő Felek jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és együttes értelmezést követően az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag és saját kezűleg aláírták.
Kelt. : Jászladány, 2026.augusztus 13.

eladó -

vevő -

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK
Készítettem és ellenjegyzem, Jászladány, 2026.08.13.

Friedrichné dr.Nyolczas Amália
ügyvéd
5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt.4. I.32.
KASZ: 36060245

FRIEDRICHNÉ
DR. NYOLCZAS AMÁLIA
Ügyvéd
5000 Szolnok, Boldog Sándor I. krt. 4. 1/32.
Asz.sz.: 74003663-1-36
Tel.: 30/389-7737