

Szerző

Kifüggesztés ideje: 2026.02.18.

Közlés kezdő napja: 2026.02.19.

Levél ideje: 2026.03.23.

A Hótv. 8. § (1) bekezdés a), b), c) pontjában meghatározott az elővásárlás-
ra jogosult jogszilárd határozat megküldésénél 30 napos hatá-
ridő utolsó napja: 2026.03.20. **ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**
E határozat jogerős!

Amelyet kötöttek egyfelől

Kazai Bertalanné születési név:

(születési hely, idő:

; anyja születési

neve: személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**), másfelől

születési név:

(születési hely, idő:

; anyja leánykori neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

ó szám alatti lakos és

születési név:

(születési hely, idő:

; anyja leánykori neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

szám alatti lakos, mint **Vevők** (a továbbiakban: **Vevők**) – Eladó és Vevők együttesemlítése esetén: **Felek** – között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1/.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó eladja az 1/1 tulajdoni arányú kizárólagos tulajdonát képező a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Tiszalúc, belterület, 8 hrsz.** alatt nyilvántartott, „**Kivett/lakóház, udvar, gazdasági épület**” megnevezésű, **1009 m²** alapterületű ingatlant, mely természetben 3565 Tiszalúc, Alkotmány utca 20. szám alatt található, melyet l'evők megtekintettek és az Adásvételi Szerződés megkötésekor ismert állapotában, az ahhoz tartozó valamennyi természetbeni és jogi alkotórészrel és tartozékkal 1/2-ed-1/2-ed tulajdoni arányban megvásárolnak.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan műszaki állapotáról a tőle elvárható módon Vevőket tájékoztatta, kijelenti továbbá, hogy tudomása szerint az ingatlanban rejtett hibája nincs. Vevők kijelentik, hogy az ingatlant a szerződés megkötése előtt megtekintették, annak műszaki és esztétikai állapotát felmérték, és azt szerződés-kötéskori állapotban kívánják megvásárolni. Felek az ingatlan tekintetében a lekért tulajdoni lapot megtekintették, annak tartalmát ügyvédi tájékoztatást követően tudomásul vették.

2/.

Felek az 1/1. pontban körülírt ingatlan vételárát, melyet egyben az ingatlan forgalmi értékének is tekintenek – kölcsönösen kialakított módon – **5.000.000,- Ft. azaz Ötmillió forint** összegben határozzák meg. Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

3/.

A vételár megfizetésével kapcsolatosan felek rögzítik, hogy Vevők a 2/1. pontban rögzített vételárból **500.000,- Ft-ot, azaz Ötszázezer forintot** a jelen Adásvételi Szerződés aláírásának napján készpénzben megfizettek Eladó kezéihez **foglaló jogcímén**. Eladó a foglaló hiánytalan megfizetését jelen Szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza, azt saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismerteti el. A foglaló a Felek szerződéses kötelezettségeik teljesítésének megerősítésére szolgál. Felek a foglaló jogi jelentőségével tisztában vannak, az e tárgyban az okiratot szerkesztő ügyvéd által adott tájékoztatást megértették. Mindezek alapján felek kijelentik, hogy ismerik a foglaló azon szabályát, amely szerint: ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár; a teljesítés meghíúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló összege teljesítés esetén a vételárba beszámít. **Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen Adásvételi Szerződés 6/1. pontjában meghatározottak szerint Vevők helyébe elővásárlásra jogosult lép, úgy Eladó a foglaló jogkövetkezményeit Vevőkkel szemben nem alkalmazza, erre tekintettel előbbi tudomásszerzésétől számított 3 napon belül a foglaló összegét Vevők kezéihez készpénzben visszafizetni köteles.**

Felek rögzítik, hogy Vevők a még fennmaradó **4.500.000,- Ft, azaz Négymillió-ötszázezer forint** összegű vételárhátralékot a jelen Adásvételi szerződés 6. pontjában meghatározott jegyző általi értesítést követő három napon belül fizetik meg készpénzben Eladó kezéihez.

Eladó a vételár fent meghatározottak szerint történő megfizetését jelen Adásvételi Szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.

4/.

Az ingatlan birtokának átruházására vonatkozóan szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy Eladó az ingatlan birtokát – a Vevők által megismert, kitakarított, beköltözhető állapotban – a teljes vételár megfizetését követő öt napon belül ruházza át Vevőkre a külön birtok-átruházási jegyzőkönyvben foglaltak szerint, melyben feljegyzik az egyes fogyasztásmérő órák gyári számát és állását. Vevők a birtokátruházás napjától jogosultak az ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Szerződő Felek rögzítik, hogy a birtokátruházás időpontjaig felmerült közüzemi tartozások Eladót, míg a birtokátruházást követően felmerülő valamennyi fent nevezett költség Vevőket terheli. Vevők legkésőbb az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 8 napon belül kötelesek a közüzemi szolgáltatóknak a tulajdonosváltózást

Kazai Bertalanné Eladó

Vevő

Vevő

bejelenteni. Felek rögzítik, hogy késedelmes birtokbaadás esetére, akinek a késedelem felróható napi 20.000,- Ft, azaz Húszezer forint kötbér megfizetésében állapodnak meg, amelynek maximális mértéke a vételár 5 % lehet.

Felek kijelentik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti energetikai tanúsítványát Eladó az Adásvételi Szerződés aláírásának a napján a Vevőknek átadta. Vevők pedig jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy ezen energetikai tanúsítványt átvették. Az energetikai tanúsítvány nyilvántartási száma: **HET-1038-1726**.

Feleknek tudomásuk van a 40/2017 (XII.4.) NGM rendelet 1. számú mellékletét képező Villamos Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontja értelmében arról, hogy a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor. A felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláram-védelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységu áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették.

5/.

Eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, illetőleg azt adó, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely Vevőket az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

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

Eladó kijelenti, egyben szavatol azért, hogy az ingatlan házastársi vagyontöbbség részét nem képezi, és az ingatlan nem szolgál állandó lakhelyül házastársának, vagy volt házastársának, élettársának, vagy volt élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetve 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség, továbbá a bíróság a 4:94. § szerinti lakáshasználatra vonatkozó felhatalmazást nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs, és annak megindítására nincs is kilátás.

6/.

Flek rögzítik, hogy az 1/. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában az ingatlan fekvése szerinti településen **Tiszalúc Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2025. (X. 13.) önkormányzati rendelete van hatályban** (a továbbiakban: **Rendelet**) a helyi önkormányzatok védelméről.

A Rendelet értelmében a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 8. §-ban (továbbiakban: **Hövtv.**) meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társaságát, az ingatlanlall telekhatáros ingatlan tulajdonosát, továbbá az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlanlallal rendelkező személyt.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában a jelen Adásvételi Szerződés 1 példány a Hövtv. 9. § (1) bekezdése alapján a jelen Adásvételi Szerződés aláírásának napjától számított nyolc napon belül Eladó által megküldésre kerül az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzőjének a szerződés elővásárlásra jogosultakkal történő közlése céljából.

A Hövtv. 9. § (2) bekezdése alapján jegyző az adásvételi szerződést az önkormányzattal, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társaságával, továbbá az ingatlanlall telekhatáros ingatlan tulajdonosával közvetlenül, míg az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlanlallal rendelkező személlyel hirdetményi úton közli.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. Az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja. 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, illetve az Eladó képviselőjének eljáró részére.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet hatályosságai feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló időtartam alatt a Hövtv. szerinti

feltételekkel ne éljenek. Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult személy élne az elővásárlási jogával a törvényes határidőn belül, akkor az adásvételi szerződés – változatlan tartalom mellett, a törvény erejénél fogva – akként jön létre, hogy a jelen szerződés szerinti vevők helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

7/.

Felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, eszelekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, akik sem szerzési, sem elidegenítési jogaikban korlátozva nincsenek, és nyilatkozataik megtételéhez harmadik személy, vagy hatóság hozzájárulása nem szükséges.

8/.

Felek jelen Adásvételi Szerződés aláírásával megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz Eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Felek rögzítik, hogy Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésére irányuló jogát - hozzájárulásuk nélkül - nem csorbíthatja. Eladó a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Szerződő felek a jelen Adásvételi Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1/. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában Vevők javára a jelen szerződés aláírásának napjától számított hat hónapos, határozott időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. Felek rögzítik, hogy a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartásban történő benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelem benyújtását követő hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételt benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Adásvételi Szerződés aláírásakor a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, tulajdonjogot átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedély) ügyvédi letétbe helyezi 3 példányban azzal, hogy az eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről – az alábbiak szerint – történő igazolását követően haladéktalanul, de legfeljebb öt munkanapon belül köteles azt az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. Eladó vállalja, hogy a bejegyzési engedély kiadhatóvá válásáról az eljáró ügyvédet haladéktalanul tájékoztatja az iroda@drmeszarosbalazs.hu címre megküldött elektronikus levél útján. Felek rögzítik, hogy az Eladó általi értesítés elmaradása esetén Vevők is jogosultak a teljes vételár kifizetését átvételi elismervény útján igazolni eljáró ügyvéd felé.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd (Letéteményes) a Vevők tulajdonjog bejegyzési engedélyét tartalmazó nyilatkozatot az Eladótól (Letevőtől) jelen Adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg átveszi, azt a fenti cél érdekében őrizni köteles, és a nyilatkozatot kizárólag abban az esetben jogosult az illetékes Földhivatal Osztálya részére kiadni, amennyiben a teljes vételár hitelt érdemlően megfizetésre került. Felek az aláírással és a letéteményes ügyvéd az ellenjegyzéssel rögzítik, hogy a Bejegyzési Engedélyek letétbehelyezéséről az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése alapján külön okiratra foglalt letéti szerződés nem készül, a Bejegyzési Engedélyekre vonatkozó letéti rendelkezéseket a jelen adásvételi szerződés tartalmazza.

Szerződő felek a teljes vételár megfizetésével adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga az 1/. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában 1/2-ed-1/2-ed tulajdoni arányban "adásvétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

9/.

Felek megbízást és meghatalmazást adnak dr. Mészáros Balázs egyéni ügyvédnek (3531 Miskolc, Győri kapu 24/B., kamarai azonosító szám: 36065272) a jelen Adásvételi Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, valamint az Eladó tulajdonjogának a törlésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárásban a jogi képviselőtük ellátására, továbbá az Adásvételi Szerződés közlése iránti kérelem benyújtására Tiszalúc Nagyközség jegyzőjéhez, valamint a B400E jelű adatlap elektronikus úton történő benyújtására a NAV-hoz. A megbízott a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást kifejezetten elfogadja.

Okírat-szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Adásvételi Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Kazai Bertalané Eladó

Vevő

Vevő

