

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

vételi ajánlattal egységes szerkezetben

amely létrejött egyrészről **Orosz Ákos Imre** szn.

(szül.:

, an.:

, sz.sz.:

adóazonosító jel:

állampolgár)

szám alatti lakos, mint Eladó (továbbiakban, mint Eladó),

másrészről szn.

(szül.:

, an.:

, sz.sz.:

adóazonosító jel:

állampolgár, tart.hely:

)

szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban, mint Vevő) között az

alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy az Eing rendszeréből számon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonában áll a **tiszalúci belterület 866/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, 504 m2 alapterületű „kivett lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan, amely természetben **3565 Tiszalúc, Dózsa György utca 19.** szám alatt található. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az E-hiteles tulajdoni lap a lekérdezés napját megelőző napig egyezik meg az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A lekért tulajdoni lap szerint az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Felek rögzítik, hogy vevő tudomással bír arról, hogy a lakóépület folytatásában a lakóingatlanhoz hozzáépített melléképület nincs feltüntetve a térképszelvényen, ennek a feltüntetését vevő vállalja, továbbá vevő arról is tudomással bír, hogy a melléképület tetőjén lévő hiba miatt beázás van.
2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, egyben felek a jelen szerződés aláírásával is elismerik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. (Hövtv) alapján Tiszalúc Község Önkormányzatának a **helyi önzonosság védelméről szóló 15/2025. (X.13.)** számú **önkormányzati rendelete** alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlan a rendelet személyi és területi **hatálya alá tartozik**. Vevő akként nyilatkozik, hogy a Hövtv. és a rendelet szerint is betelepülőnek minősül, így nincs mentessége az elővásárlási jog mellőzése érdekében. Vevő akként nyilatkozik, hogy tudomással bír a rendelet szerint bevezetett Hövtv. 8. § szakaszában foglalt **elővásárlásra jogosultak** körével. Mindezek alapján a jelen ügylet vonatkozásában – az itt felsorolt sorrendben – elővásárlási jog illeti meg a helyi önkormányzatot, a telekhatárral szomszédos tulajdonost és a településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyt. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, egyben vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanba lakcímet kíván létrehozni, abban az esetben az önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése alapján egyszeri 50.000 Ft összegű díj megfizetésére köteles, a lakcímlétesítési kérelem benyújtásával egyidejűleg.
3. Tudomással bírnak a felek arról, hogy a jelen szerződés a **település jegyzőjének közreműködésével közzétételre szorul**, továbbá arról is, hogy amennyiben jogszabály szerint bármely elővásárlásra jogosult élne elővásárlási jogával, a szerződés azon elővásárlásra jogosult és az Eladó között jön létre, és ebben az esetben a vételárat az elővásárlásra jogosult az Eladó részére fizeti meg, az Eladó pedig köteles a Vevőnek 5 munkanapon belül egyösszegben visszafizetni a részére már teljesített vételárat.
4. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó köteles ezen szerződés két eredeti példányát 8 napon belül a Hövtv. 9. § (1) bekezdése alapján megküldeni Tiszalúc község jegyzőjének részére a közvetlen és a hirdetményi úton történő közzététel (30 nap) érdekében. A felek a fenti tájékoztatás ismeretében szerződéskötési szándékukat megerősítették.
5. Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban – előzetesen megtekintett és elfogadott állapotban – megvásárolja a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában rögzített ingatlan tulajdonjogát és birtokát a kölcsönösen kialakult összesen **9.500.000 Ft**, azaz **kilencmillió-ötszázezer forint** vételárért.
6. Vevő a jelen szerződés aláírása napjától számított három (3) munkanapon belül ügyvédi letétbe elhelyezi a teljes vételár összegét, a **9.500.000 Ft**, azaz **kilencmillió-ötszázezer forintot** a letéteményes ügyvéd **vezetett** számú bankszámlájára. Letéteményes ügyvéd a teljes vételárat a jegyző jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül, azonban legkésőbb **2026. október 15. napjáig** köteles megfizetni az Eladó **vezetett** számú

Orosz Ákos Imre
eladó

vevő

dr. Szlovenszki Adrienn
ügyvéd

bankszámlájára egyösszegben, átutalással, jóváírólag. Amennyiben bármely elővásárlásra jogosulttól érkezik érvényes ajánlat, és az adásvétel az elővásárlásra jogosulttal jön létre, abban az esetben letéteményes ügyvéd köteles ugyanezen határidőn belül a teljes vételár összegét visszautalni jóváírólag egyösszegben a vevő letéti szerződésben rögzített bankszámlaszámára. Az Eladó ezen teljes vételár fentiek szerinti megfizetését szerződésszerű teljesítésnek fogadja el. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített teljes vételárból 1.000.000 Ft, azaz egymillió forintot **foglalóként**, a további 8.500.000 Ft, azaz nyolcmillió-ötszázezer forintot vételárrészeként kezelnek.

A jelen okiratot készítő ügyvéd a foglaló jogi természetéről tájékoztatta szerződő feleket, akik tudomással bírnak arról, hogy a foglaló Ptk. rendelkezései értelmében: amennyiben az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségeit mindkét fél teljesíti, a foglaló a vételárba beszámít. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötéséért az Eladó felelős, akkor a kapott foglaló kétszeresét köteles Vevőnek visszafizetni, míg amennyiben ugyanezért Vevő felelős, úgy a foglalót elveszíti. Amennyiben a megkötésért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

7. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban rögzített ingatlanra Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

8. Felek rögzítik, hogy Eladó a teljes vételár bankszámlájára történő jóváírástól számított legkésőbb 15 napon belül ruhazza az ingatlan birtokát a Vevőre, a birtokbaadás napjáig Eladó viseli az ingatlan terheit és szedi hasznait, a birtokbaadást követően a közüzemi díjak, a köz- és egyéb terhek a Vevőt terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadástól számított 5 napon belül az ingatlan közműóráit közösen leolvassák, a szolgáltatók felé közösen járnak el, a vég számla alapján fennálló fizetési kötelezettség még Eladót terhel, az azt követően felmerülő közműdíjakat már Vevő viseli. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak nincs lejárt közüzemi tartozása.

9. Eladó az ingatlan per- és igénymentességeért, valamint tehermentességeért szavatol, továbbá azért is, hogy harmadik személynek az ingatlanra nézve nincsen olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy gátolná. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlan olyan hibáiról, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát korlátozná, illetve nyilatkoznak arról is, hogy a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában rögzített ingatlan társaságnak, egyéb gazdálkodó szervezetnek, szervnek nem székhelye, telephelye, fióktelepe, illetve rajta kívül további természetes személyeknek nem bejelentett állandó vagy ideiglenes lakcíme. Eladó kifejezetten szavatol azért, hogy a jelen adásvételi szerződés megszerkesztéséhez lekért tulajdoni lap idejétől a jelen adásvételi szerződés aláírásáig, majd azt követően az illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig nem kerül az ingatlan tulajdoni lapjának széljegyére teher, bejegyzés.

10. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződéssel felmerült ügyvédi munkadíj, tulajdoni lap költsége, vagyonszerzési illeték (4 %), valamint a földhivatali igazgatási szolgáltatási díj a Vevőt terhel.

11. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak dr. Szlovenszki Adrienn (KASZ: 36081122) 4400 Nyíregyháza, Víz utca 31. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédnek – aki azt aláírásával kifejezetten elfogadja –, hogy a jelen adásvételi szerződést elkészítse, ellenjegyezze, az okiratokat az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztálya felé benyújtsa és az ingatlanügyi hatósági eljárásban őket képviselje, helyettük, nevükben teljes körűen eljárjon, az ingatlanügyi hatóság a határozatokat részére kézbesítse, továbbá arra is, hogy eljáró ügyvéd a TiszaLúc Önkormányzat jegyzője felé a kérelmet benyújtsa, továbbá a határozatát neki kézbesítse. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladók és vevő adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személy-azonosság igazolására alkalmas okiratok, valamint a JÜB rendszer alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Szerződő felek azonosítását dr. Szlovenszki Adrienn végzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a szerződő felek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. (Info tv.), valamint a GDPR rendelkezései szerint. A jelen jogügylet kapcsán pénzmosásra utaló körülmény nem merült fel. Felek

tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződéshez tartozó **B400E** adatlapot – az ONYA oldaláról letöltve: <https://onya.nav.gov.hu/#/login> - a Vevő köteles megfelelően kiállítani, és a NAV felé elektronikusan, ügyfélkapun keresztül benyújtani. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ügyvédi meghatalmazás az illetékkiszabási eljárásra nem terjed ki, melyet a szerződő felek jelen okirat aláírásával is tudomásul vesznek, és Vevő ennek megfelelően jár el a NAV felé. Szerződő felek a jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik.

12. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § szerint ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás esetén kötelező a meglévő épület energetikai jellemzőit tanúsítani, amennyiben az önálló épület hasznos alapterülete az 50 m²-t eléri. Felek rögzítik, hogy Eladó a _____ számú energetikai tanúsítványt a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján átadta a Vevő részére, mely átvételét Vevő jelen okirat aláírásával is elismer és nyugtáz.

13. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciális robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1. számú mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.6. alpontja e) alpontjában foglaltak szerint kötelező a villamos berendezésnek az e rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát ellenőrizni tulajdonosváltáskor, amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. A felek a tájékoztatást megértették, tudomásul vették, Eladó nyilatkozik, hogy a villamos-biztonsági felülbírálatot a jelen okirat aláírásának napján átadta Vevő részére, Vevő pedig jelen okirat aláírásával elismeri, hogy azt átvette.

14. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, valamint nyilatkoznak arról, hogy cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatot harmadik személyek, hatóságok hozzájárulása nélkül teljes hatállyal tehetnek.

15. A jelen adásvételi szerződésben esetlegesen nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek (2013. évi V. törvény) az ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezései, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) rendelkezései az irányadók.

Jelen – három (3) oldalon rögzített, 1-15. pontig szövegezett - adásvételi szerződést a szerződő felek, mint amely megfelel nyilatkozataiknak, ügyvédi felolvasást és közös értelmezést követően jóváhagyólag aláírták, egyben a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy abból 1-1 eredeti példányt átvettek.

Miskolc, 2026. július 20.

Kifüggesztés ideje: 2026.07.27.

Közlés kezdő napja: 2026.07.28.

Levétel ideje: 2026.08.27.

Orosz Ákos Imre

eladó

A Hivatal § (1) bekezdés a), b), c) pontjában meghatározott az előváb-
lása jogosult jognyilatkozatának megküldésére nyitva álló 30 napos
határidő utolsó napja 2026.08.26. a határidő jogvesztő!

vevő

A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2026. július 20. napján:

dr. Szlovenszki Adrienn ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Víz utca 31.
(kamarai azonosító szám: 36081122)

Orosz Ákos Imre
eladó

vevő

dr. Szlovenszki Adrienn
ügyvéd

