

Kifüggesztés ideje: 2026. 07. 27. Közlés kezdő napja: 2026. 07. 28.
Levétel ideje: 2026. 08. 27.
A Hővtv. 8 §(1) bekezdés a), b), c) pontjában meghatározott az elővásárlásra
jogosult jognyilatkozatainak megküldésére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026. 08. 26. E határidő jogvesztő!

mely létrejött egyfelől: **RÉTI KRISZTIÁN GERGŐ** szül. név: _____ szül.: _____
an.: _____ szám alatti lakos,
szem.szám. _____ ig.: _____ adóazonosító jel: _____) mint **eladó**

és másfelől: _____ szül. név: _____ (szül.: _____ an.: _____
szám alatti állandó lakos, tartózkodási hely: _____
, szem.szám. _____ l, szig.: _____ adóazonosító
jel: _____) mint **vevő**, együtt: **felek** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan

1.1. Eladó kijelenti és szavatolja, továbbá a Földhivatal által _____ negrendelési számon
kiadott tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **3565
Tiszalúc, Alkotmány utca 160. szám alatt lévő, Tiszalúc, belterület, 93 hrsz.** alatt
nyilvántartott, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1335 m² területű ingatlan, mely jelen
szerződés tárgyát képezi.

1.2. Az ingatlant III/4 alatt az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára a vázrajz szerinti
tartalommal vezetékJog és III/5 alatt Réti Zoltán jogosult javára a II/6 alatti hányadra vonatkozóan
holtig tartó haszonélvezeti jog terheli. Eladó nyilatkozik, hogy Réti Zoltán jogosult 2020.01.12.
napján elhunyt. **Felek a jelen szerződéshez csatolt halotti anyakönyvi kivonat másolata
alapján kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a Réti Zoltán jogosult javára bejegyzett, III/5
alatti holtig tartó haszonélvezeti jogot törölje az ingatlan-nyilvántartásból.**

1.3. Eladó tájékoztatja vevőt továbbá, hogy

- Tiszalúcon a helyi önkormányzat jogáról szóló **15/2025. (X. 13.) önkormányzati rendelet**
(módosítva a **16/2025. (XI. 25.) rendelettel**) szigorú feltételekhez köti a lakcím létesítését és
az ingatlanok adásvételét a településen, jelen szerződéssel vásárolt ingatlan tekintetében is.
- Vevő nyilatkozik, hogy betelepülőnek minősül, a vásárolt ingatlanba be kíván jelentkezni.
- **Lakcím létesítése és betelepülési hozzájárulás:**
Új lakcím létesítése esetén az érintettnek **50.000 Ft/fő** összegű betelepülési hozzájárulást kell
fizetnie, kivéve a törvényben meghatározott mentesülési köröket.
- **Igazolások:**
A lakcím bejelentéséhez az önkormányzat jóváhagyó nyilatkozata szükséges. Ennek feltétele
az erkölcsi bizonyítvány, a köztartozás-mentesség, valamint a meglévő biztosítási vagy
tanulói jogviszony igazolása
- **Elővásárlási jog:**
Az önkormányzat elővásárlási jogot alapított minden eladó tiszalúci ingatlanra. A sorrend a
következő: elsőbbséget élvez az Önkormányzat, majd a szomszédos ingatlanok tulajdonosai,
végül a településen már ingatlannal rendelkezők.
- Vevő nyilatkozik, hogy vonatkozásában a fenti törvényben leírt egyik mentességi körülmény
sem áll fenn.
- Eladó köteles kérni az Önkormányzatot, hogy a jelen adásvételi szerződés kifüggesztésével
értesítse az elővásárlásra jogosultakat a helyi önkormányzat jogáról szóló 2025. évi XLIII.
törvényben meghatározottak szerint. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a Hővtv és annak
végrehajtására kiadott Korm. rendelet előírásainak megfelelően az adásvételi szerződést a
jegyző részére a közlés, közzététel érdekében benyújtja, továbbá az elővásárlási jog
gyakorlása körében tett jognyilatkozatokról a jegyző által készített iratjegyzéket a
közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt átadja a vevő részére. Eladó
köteles kérni az Önkormányzatot, hogy a jelen adásvételi szerződés kifüggesztésével
értesítse az elővásárlásra jogosultakat a helyi önkormányzat jogáról szóló 2025. évi XLIII.
törvényben meghatározottak szerint. Vevő nyilatkozik, hogy megfelel az összes, az

önkormányzat által előírt feltételeknek és kötelezettséget vállal, hogy a beköltözés érdekében beszerzi és benyújtja az előírt igazolásokat.

1.4. Eladó szavatol a tulajdonjog per-, teher és igénymentes átruházásáért. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, ami a vevő korlátozásmentes tulajdon- és birtokszerzését akadályozná, veszélyeztetné vagy hátrányosan befolyásolná. Eladó szavatol az ingatlan az ingatlan-nyilvántartáson kívüli per-, teher- és igénymentességéért is.

1.5. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy:

- az ingatlan semmilyen köztartozás, vagy adók módján behajtható más tartozás nem terheli, továbbá, hogy az ingatlanon a birtokbaadás napjáig bezárólag semmilyen közüzemi hátralék nincs, tartózkodik minden olyan nyilatkozat megtételétől, ami a vevő tehermentes tulajdon- és birtokszerzését akadályozná, veszélyeztetné, vagy korlátozná;
- harmadik személynek nincsen ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése, vagy bármely más joga az ingatlan tekintetében; jelen szerződés megkötéséhez - a jelen pontban leírtak kivételével - a harmadik személy hozzájárulásának, jóváhagyásának beszerzésére nincs szükség;
- jelen szerződés megkötése családjogi és hitelezővédelmi igényeket nem sért,
- a vevőt az ingatlan valamennyi lényeges tulajdonságáról tájékoztatta. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az ingatlan közüzemi fogyasztások mérésére szolgáló önálló mérőberendezésekkel felszerelt, az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas és az ingatlan állagát, tulajdonságait, továbbá a megtekintett állapothoz viszonyított használhatóságát érintő rejtett, illetve álcázott hiba nem áll fenn, ilyenről nincs tudomásuk.

1.6. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan megtekintette, annak állapotát szemrevételezéssel megismerte és jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja azt.

2./ Eladó eladja, vevő 1/1 arányban megveszi az 1./ pontban leírt ingatlan annak minden tartozékával és alkotórészeivel együtt, a kölcsönösen elfogadott és értékarányosnak elismert **6.000.000,-Ft, azaz hatmillió forint** vételárért.

3./ Vevő a vételarat az alábbiak szerint fizeti meg:

3.1. A vételár összegéből vevő **6000.000,-Ft-ot, azaz hatszázezer forintot** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg eladó részér átutalással az eladó által teljesítési helyként megjelölt, az eladó nevében az _____-nél vezetett _____ számú számlára. Eladó jelen

szerződés aláírásával a 600.000,-Ft, azaz hatszázezer forint összegű vételárrész jelen pontban megadott számláján történt hiánytalan jóváírásával, vevő általi hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az 1.3. pontban leírtak szerint bármely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával és vevő helyébe lép, úgy köteles a vevő részére a jelen pont szerinti összeget haladéktalanul visszafizetni, vagy visszautalni.

3.2. A vételár összegéből fennmaradó **5.400.000,-Ft-ot, azaz ötmillió-négyszázezer forintot** vevő azt követő 3 munkanapon belül köteles eladó részére átutalással megfizetni, hogy eladó átadta részére az 1.3. pontban leírtak teljesítésére vonatkozó, a jegyző által készített iratjegyzéket a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt. Eladó kéri ezen vételárrészt a 3.1. pontban leírt számlájára átutalással teljesíteni. Eladó nyilatkozik, hogy a jelen pontban leírt vételárrész jelen pontban leírt számláján történő jóváírását saját kezéhez történt joghatályos teljesítésként elfogadja, a teljesítés ezen módjához hozzájárul.

4./ Eladó fenntartja tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig. Eladó jelen szerződés aláírásával bejegyzését adja ahhoz, hogy a fentiekben részletesen körülírt ingatlanra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásba hat hónap határozott időtartamra vonatkozóan bejegyzésre kerüljön a 179/2023 (V.15.) Kormányrendelet 45.§-a alapján. Felek tudomásul veszik, 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 tudomásul veszik, hogy a hat hónap határozott idő lejártával az

ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hivatalból törli az ingatlan-nyilvántartásból.

Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik 6 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt Ingatlanra vonatkozóan – adásvétel jogcímén – 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy az utolsó vételár-részlet megfizetéséről haladéktalanul, de legkésőbb egy munkanapon belül köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatot a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Bármely vételár-részre nézve eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, melyet eladó jogosultak scannelt formában a drdobia@gmail.com e-mail címre elküldeni,
- utalással teljesített vételár-rész tekintetében az utalást teljesítő bank eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

5./ Felek megállapodnak, hogy eladó a teljes vételár megfizetését követő 3 (azaz három napon) belül adja az ingatlant kiürítve, a megtekintéskori állapotban vevő birtokába. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadást követő 15 napon belül az ingatlanból kijelentkezik és gondoskodik arról, hogy az ingatlanból valamennyi, oda esetlegesen bejelentkezett személy kijelentkezzék. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan jogi személy székhelyeként, fióktelepeként vagy telephelyeként a vonatkozó nyilvántartásban feltüntetve nincs, valamint, hogy az ingatlanban nem lakik és nem tartózkodik olyan harmadik személy, aki a birtokbaadást akadályozná. A birtokbaadás napjától vevő viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokbaadása napjáig terjedő időre esedékes, az ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakat saját nevében megfizeti és rendezi esetleges közüzemi díjtartozását is, melyet köteles vevők felé igazolni. A közüzemi órák állását a felek a birtokbaadásokor felvett jegyzőkönyvben rögzítik és az órákról fényképet is készítenek. Amennyiben eladónak nem sikerül a közüzemi díjakat teljes mértékben megfizetni, úgy vállalja, hogy azokat a vevő által bemutatott közüzemi számla alapján, annak bemutatásakor a vevő részére fizeti meg. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jegyzőkönyvben felvett közüzemi mérőórák állását 15 napon belül bejelenti az illetékes szolgáltatókhoz, valamint haladéktalanul intézkedik a közüzemi mérőórák névátírása iránt. Amennyiben vevő ezen kötelezettségnek határidőben nem tesznek eleget, minden esetlegesen ebből eredő kár vagy költség a vevőt terheli. Vevő köteles az adásvételt a helyi adóhatósághoz is bejelenteni a tulajdonjog megszerzésétől számított 30 napon belül. A 2026-ra vonatkozóan előírt helyi adókat az eladó, 2027-től kezdődően a vevő viseli.

6./ Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, akiknek jelen szerződés megkötésekor ingatlanszerzési és ügyleti joguk ill. akaratuk korlátozva nem volt.

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet rendelkezései szerint Eladó köteles az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan energetikai tanúsítványt vevő részére átadni. Vevő jelen szerződés aláírásával az energetikai tanúsítvány kézhezvételét elismerik. Felek rögzítik, hogy a tanúsítvány egyedi azonosító kódja: ;

Eljáró ügyvéd tájékoztatja vevőt, 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. fb/ pontja értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő tulajdonosváltáskor.

7./ Jelen adásvétellel felmerülő minden illetéket és költséget a vevő viseli. Vevő tudomásul veszi, hogy az illeték mértéke 4%.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vagyonszerző felet, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos nyilatkozatát az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (ONYA) B400E jelű adatlapon vagy papír alapon köteles közvetlenül a NAV részére benyújtani.

Eladót jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli tekintettel arra, hogy az ingatlan több, mint öt éve a tulajdonát képezi.

8./ Felek kijelentik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek jelen szerződés megkötésekor ingatlanszerzési és ügyleti joguk ill. akaratuk korlátozva nem volt.

Felek megbízást adnak Dr. Dobi Andrea 3700 Kazincbarcika, Egressy út 15. 1/2. szám alatti székhelyű ügyvédnek (KASZ: 36067050) jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, esetleges egyoldalú kijavítására vagy kiegészítésére, vevő tulajdonjogának bejegyzése, eladó tulajdonjogának törlése iránti földhivatali eljárás lefolytatására, a földhivatali eljárás során képviselőjük ellátására. Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

9./ Szerződő Felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt szerződés minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, továbbá a Polgári Törvénykönyv, valamint az adó-, és illeték jogszabályok jelen jogügyletre vonatkozó rendelkezéseiről, amelyet megértettek és a jelen szerződést ennek tudatában írják alá, valamint a jogi képviselő felelősségét kizárják az ügyvédi munkadíj összegét meghaladóan.

Felek jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljes-körűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Jelen szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kazincbarcika, 2026.07.17.

.....
eladó

.....
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Kazincbarcikán, 2026.07.17-én dr. Dobi Andrea Kazincbarcika, Egressy út 15. 1/2. szám alatti székhelyű ügyvéd (KASZ:36067050):

3700
Egressy B.u.15.1/2.
13-891,20/340-5898
KASZ: 36067050