

## Jászszeptandrási Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől

✉ 5136 Jászszeptandrás Rákóczi út 94.

☎ Tel: 57/446-006,

e-mail: jegyzo@jaszszeptandras.hu

### TÁJÉKOZTATÁS ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANRÓL

Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan hrsz:	625 hrsz
Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan címe:	5136 Jászszeptandrás, Vörösmarty út 3.
Ingatlan besorolása:	kivett lakóház, udvar
Ingatlan területnagysága:	1079 m <sup>2</sup>
Épület nagysága:	56 m <sup>2</sup>
Értékesítésre kerülő tulajdoni hányad:	1/1
Értékesítési összeg:	14.000.000,- Ft
Adásvételi szerződés kifüggesztésének helye:	honlap-hirdetmények ( <a href="http://www.jaszszeptandras.hu/">http://www.jaszszeptandras.hu/</a> ), hirdetőtábla
Adásvételi szerződés kifüggesztésének ideje:	2026.05.11.
Az elővásárlási jognyilatkozat benyújtásának utolsó napja (jogvesztő határidő utolsó napja):	2026. 06.10.

**Tájékoztatás:** Elővásárlási joggal való élés esetén az elővásárlási nyilatkozatot tevő az eladó és a vevő között létrejött és közzétett szerződést teljeskörűen magáénak ismeri el, magára nézve kötelezően fogadja el.

Felhívom Érintett figyelmét arra, hogy jelen tájékoztatás nem minősül az adásvételi szerződés közzétételének, az csupán az Ön tájékoztatásra szolgál.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről: **Bibók Zsuzsanna**, szn.: \_\_\_\_\_ (szül.: \_\_\_\_\_, an: \_\_\_\_\_),  
szaj.: \_\_\_\_\_, szig.száma: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_,  
mint **eladó**,

**Bibók Katalin**, szn.: \_\_\_\_\_, (szül.: \_\_\_\_\_, an: \_\_\_\_\_), szaj.: \_\_\_\_\_,  
szig.száma: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_,  
mint **eladó**,

**Bibók Szilvia** szn.: \_\_\_\_\_ (szül.: \_\_\_\_\_, an: \_\_\_\_\_), szaj.: \_\_\_\_\_,  
szig.száma: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_,  
mint **eladó**, (továbbiakban: Eladók), másrészről

szn.: \_\_\_\_\_ (szül.: \_\_\_\_\_, an: \_\_\_\_\_), szaj.: \_\_\_\_\_,  
adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, szig.száma: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_

mint **vevő** (továbbiakban: Vevő), (Eladók és Vevő együttesen: Felek) között, az alábbi feltételek mellett:  
**Bevezetőül a Felek rögtik, hogy a Helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. alapján Jászszeptandrás község megalkotta a helyi önzonosság védelméről szóló 14/2025 (X.31) önkormányzati rendeletet. Ennek értelmében jelen adásvételi szerződés csak abban az esetben érvényes, ha 30 napos meghirdetés alatt helyi lakos vagy az Önkormányzat nem él elővásárlási jogával.**

1. Eladók eladják, Vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az Eladók 12/36-12/36-12/36 -od tulajdonában álló, **Jászszeptandrás belterület 625 hrsz-on** nyilvántartott, természetben **5136 Jászszeptandrás, Vörösmarty út 3.** szám alatti, **1079 m<sup>2</sup>** telken felépült, kivett lakóház, udvar, megnevezésű ingatlan, mely összközműves. A felépítmény az ingatlan-nyilvántartás térképi állapotával azonos, egyalakásos ingatlan, a lakóingatlan **56 m<sup>2</sup>** nettó alapterületű, 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből áll. Felújított állapotú.

2. A Szerződő Felek által kölcsönösen kialakított vételár **14.000.000.-Ft** (azaz: Tizennégymillió forint). /Bruttó négyzetméter ár: 250.000.-Ft/m<sup>2</sup>/

3. Vevő a vételárat a következők szerint fizeti meg Eladóknak:

- **3.000.000.- Ft-ot** azaz: Hárommillió forintot - mint **első önrészt** - a szerződés aláírásával egyidőben az Eladók által megadott bankszámlákra utalja az alábbiak szerint:

- **Bibók Zsuzsanna eladó részére 1.000.000.- Ft-ot**, azaz: Egymillió forint, az  
vezetett számú számlájára.

- **Bibók Katalin eladó részére 1.000.000.- Ft-ot**, azaz: : Egymillió forint, az  
vezetett számú számlájára,

- **Bibók Szilvia eladó részére 1.000.000.- Ft-ot**, azaz: Egymillió forint az  
vezetett számú számlájára.

A 3.000,000 Ft önrészből szerződő felek **1.400.000.- Ft-ot** azaz Egymillió-négyszázezer forintot **foglalónak** tekintenek. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy ismerik a foglaló jogi természetét. Kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a banki kölcsön nyújtása bármely okból megghiúsul, az a Vevő felelősségi körén kívül álló oknak minősül, így ezen okból a Vevő a foglalót nem veszíti el.

- **1.500.000.- Ft-ot** azaz Egymillió-ötszázezer forintot -mint **második önrészt- 2026. május 31-ig** az Eladók bankszámlájára utalja a következők szerint:

- **Bibók Zsuzsanna eladó részére 500.000.- Ft-ot**, azaz: Ötszázezer forint, az  
vezetett számú számlájára.

- **Bibók Katalin eladó részére 500.000.- Ft-ot**, azaz: : Ötszázezer forint, az  
vezetett számú számlájára,

- **Bibók Szilvia eladó részére 500.000.- Ft-ot**, azaz: Ötszázezer forint az  
vezetett számú számlájára.

Eladók külön íven szerkesztett és ügyvéd által ellenjegyzett okiraton ismerik el, hogy az első és második önerő összege a számlájukon jóváírásra került.

Bibók Zsuzsanna Eladó

**KATALIN**  
Bibók Zsuzsanna Eladó

**SILVIA**  
Bibók Zsuzsanna Eladó

vevő

- **9.500.000 Ft-ot**, azaz: Kilencmillióöttszázezer forintot az \_\_\_\_\_-től igényelt,  
lakáshitelből fizeti meg akként, hogy megbízza a Bankot hogy a hitelösszeget  
közvetlenül az Eladók számlájára utalja a következők szerint:
- **Bibók Zsuzsanna** \_\_\_\_\_ vezetett \_\_\_\_\_ számú számlájára **3.166.670 Ft-ot**,  
azaz: Hárommillió-egyszázhatvanhatezerhatszázhetven forintot,
  - **Bibók Katalin** \_\_\_\_\_ vezetett \_\_\_\_\_ számú számlájára **3.166.670 Ft-ot**,  
azaz: Hárommillió-egyszázhatvanhatezerhatszázhetven forintot,
  - **Bibók Szilvia** \_\_\_\_\_ vezetett \_\_\_\_\_ számú számlájára  
**3.166.660 Ft-ot**, azaz: Hárommillió-egyszázhatvanhatezerhatszázhatvan forintot, **2026. július 15.**  
napjáig. /**Utolsó vételárrész** /

Eladók a vételár ily módon történő megfizetését elfogadják és kijelentik, hogy a fenti bankszámlákra történő teljesítéseket a saját kézhez történő joghatályos teljesítéseknek ismerik el.

Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek

**4.** Amennyiben a Bank kevesebb kölcsön folyósítására vállal kötelezettséget mint a szerződésben rögzített összeg, úgy Vevő a kölcsön folyósítását megelőzően e különbözetet saját erőből megfizeti Eladók részére. A különbözet megfizetésének tényét a kölcsön folyósítását megelőzően, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozattal igazolni kell a Hitelintézet részére.

**5.** Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről, az utolsó részlet bankszámlájukon történő jóváírását követően haladéktalanul értesítik az eljáró ügyvédet [magonyne@dr.gulyaseva.hu](mailto:magonyne@dr.gulyaseva.hu) e-mail címen.

**6.** Szerződő felek hozzájárulnak, hogy a Hitelintézet javára a kölcsönszerződés biztosítására önálló zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

**7.** Szerződő Felek tudják, hogy a hitel folyósítását követően a Hitelintézet előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Vevő kifejezetten elismeri és tudomásul veszi, hogy bármelyik fél elállása esetén az általa kölcsönből/támogatásból kiegyenlített vételárat az Eladók kizárólag a Hitelintézet részére fizetik vissza, a Hitelintézet által megadott számlaszámra

**8.** Eladók szavatolják az ingatlan per-, teher-, és igénymentességét, melyet az eljáró ügyvéd által 2026.04.13-án az INYER/TULLAP rendszerben lekért E-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolnak. Eladók szavatolják, hogy az ingatlan tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincs. Jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási joggal az ingatlanra senki nem rendelkezik.

**9.** Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, oda cég vagy más szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe, más jellegű lerakata bejelentve nincs, abból a birtokátruházásig minden, lakcímnnyilvántartás-szerűen bejelentett személy kijelentkezik. Eladók szavatosságot vállalnak a Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzéséért és birtoklásáért. Szavatolják továbbá, hogy nincs az ingatlanon fenntartási költségekből-, közüzemi díjakból- vagy egyéb kötelezettségből, közteherből keletkező tartozás.

**10.** Eladók a szerződés aláírásával egyidőben átadják az ingatlan HET- 1041-4130 számú energetikai tanúsítványát, melynek átvételét Vevő jelen szerződés aláírásával elismer.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének 1.13.2. fb) pontja alapján tulajdonosváltás esetén a lakás villamos berendezésének biztonsági felülvizsgálata főszabály szerint kötelező, amely mellőzhető, ha a berendezés fázisonként legfeljebb 32 A névleges áramerősségű túláramvédelemmel és legfeljebb 30 mA érzékenységgű áramvédőkapcsolóval védett. Az eladó kijelenti, hogy villamos biztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyv nem készült. A vevő ezt kifejezetten tudomásul veszi, annak elkészítését nem kéri, és az ezzel összefüggő valamennyi kockázatot és jogkövetkezményt viseli. A felek rögzítik, hogy a fenti tájékoztatást megértették és elfogadják, a felülvizsgálattal kapcsolatosan önállóan járnak el, és az okiratszerkesztő ügyvéd

Bibók Zsuzsanna Eladó

**KATALIN**  
Bibók Zsuzsanna Eladó

**SZILVIA**  
Bibók Zsuzsanna Eladó

vevő

21.  
Li 2. sz.  
32-897

felelősségét – a tájékoztatási kötelezettség teljesítésén túl – teljeskörűen kizárják.

Eladók az ingatlant a megtekintett állapottal azonos állapotban a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül, legkésőbb **2026.07.18.** napjáig, közüzemi és egyéb költség hátralék mentesen, kiürítve Vevő birtokába adják. Eladók kötelesek az ingatlan összes kulcsának átadásával Vevőt az ingatlan birtokába bocsátani és ezzel az ingatlan birtokát Vevőre átruházni. A birtokátruházás napjától kezdődően a Vevő szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. A Felek a birtokátruházáskor közösen leolvassák a közüzemi mérőórák állását és azt kölcsönösen aláírt jegyzőkönyvben rögzítik.

Azon lakásfenntartási díjak és költségek, közterhek és ezek járulékai, amelyek a birtokátruházást megelőzően keletkeztek Eladókat terhelik és azokat közvetlenül ők fizetik meg a jogosultaknak. Vevő köteles a tulajdonjog bejegyzést követő 15 napon belül a közüzemi mérőórákat a nevére íratni.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy ezt a <https://e-bejelento.gov.hu/> honlapon is megtehetik.

12. Eladók vállalják, hogy amennyiben a birtokátruházással késedelembe esnek, napi 5.000.- Ft használati díjat fizetnek Vevőnek. A kötelezettség **2026. július 19.** napján kezdődik.

13. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan rejtett hibájáról tudomásuk nincsen, az ingatlan gépészeti berendezései hibátlanul működnek és az ingatlannal kapcsolatos minden lényeges körülményről Vevőt tájékoztatták.

14. Az Eladók a tulajdonjogukat fenntartják, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladók részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, az Inyvtv. 48. § (1). bek. a. pontja és a Vhr. 45. § alapján. A vételi jog bejegyzéséhez Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják jelen szerződés aláírásával.

**15. Szerződő Felek tudják, hogy az ingatlan elővásárlási joggal érintett, ezért az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Hővtv. és annak végrehajtására kiadott Korm. rendelet előírásainak megfelelően az adásvételi szerződést a jegyző részére a közlés, közzététel érdekében benyújtják, továbbá az elővásárlási jog gyakorlása körében tett jognyilatkozatokról a jegyző által készített iratjegyzéket a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt átadják Vevő részére, aki a földhivatal által érkeztetett példányt haladéktalanul benyújtja a bank részére.”**

16. Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben aláírják és okiratszerkesztő ügyvédnél 6 eredeti példányban letétbe helyezik azon nyilatkozatukat (bejegyzési engedély), amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezésére tekintettel felek rögzítik, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésének igazolását követő 5 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz, az érkeztetett példányokat kiadja a feleknek és 3 munkanapon belül benyújtja a hitelező banknak. Felek az iratletéti szerződés feltételeit külön íven szerkesztett letéti szerződésben rögzítik.

Felek tudomással bírnak róla, hogy a bejegyzési engedélynek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahhoz kapcsolódva, de külön kérelemmel és igazgatási díj megfizetésével kerül sor.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról – 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023.(V. Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról – 20. § 1. pontja és a 39. § alapján, a teljes vételár megfizetése esetén a Vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában, a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímen az egész ingatlanra bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Bibók Zsuzsanna Eladó

KATAJIN  
Bibók Zsuzsanna Eladó

ERZSÉBIA  
Bibók Zsuzsanna Eladó

vevő

ZSÓFIA EVA

2023. július 21.  
12:27:12  
179/2023.(V. Korm. rendelet)  
179/2023.(V. Korm. rendelet)  
179/2023.(V. Korm. rendelet)

17. Eladók ismételten kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár számlájukon történő jóváírását a jóváírást követően haladéktalanul közölni fogják e-mail útján / [magonynve@dr.gulyaseva.hu](mailto:magonynve@dr.gulyaseva.hu)/ Letéteményes ügyvéddel.

18. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a hitelt nyújtó Bank esetleges igénye szerint jelen szerződést módosítják. A módosítás nem érintheti a vételár összegét. Az Eladók a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően is vállalják, hogy minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy Vevő a vételárat határidőben kifizesse. Szerződő felek hozzájárulnak, hogy a hitelt folyósító Hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevő hitel igénylésével és folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

19. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy magyar állampolgárok és ügyletkötési képességük nem áll semmiféle korlátozás alatt.

20. E szerződés elkészítésével felmerülő valamennyi költséget Vevő viseli.

21. Az ügyvéd a szerződő feleket az adó- és illetékszabályokról tájékoztatta. Tájékoztatót adott arról is, hogy az illetékkiszabás alapjául szolgáló forgalmi értéket a NAV illetékes hatósága jogosult megállapítani és annak mértéke 4 %.

22. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. szerinti ügyfél átvilágítási kötelezettségének, valamint az okiratszerkesztésről és elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017.( XI.20.) MŰK szabályzat alapján a JÜB rendszeren történő azonosításra vonatkozó előírásoknak eleget tett, ebben a körben Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötése során saját nevükben és javukra járnak el. Okiratot szerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik, hogy ezen személyes adatok biztonságos őrzését vállalja

23. Szerződő Felek valamennyien e szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Magonyné dr. Gulyás Éva /5000 Szolnok Városmajor út. 21. szám, lajstromszám: 09-421, kasz.: 36064824/ ügyvédet a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a NAV adatlap benyújtásával és a tulajdonjog változás ingatlanügyi hatóságnál történő bejegyeztetésével.

Meghatalmazott ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai és rendelkezései az irányadók. Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inytv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a joggyakorlat kiforrotlansága okán a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

Szerződő Felek aláírásukkal elismerik, hogy az eljáró ügyvéd az adásvétellel kapcsolatban teljes körű tájékoztatást adott. A szerződésben foglaltak a szándékuknak mindenben megfelel, ellene kifogást nem emelnek. Szerződő felek szerződésbe foglalt nyilatkozata egyben tényvázlatnak is minősül.

Jelen szerződést a Felek felolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Jászszeptandrás, 2026. április 30.

Bibók Zsuzsanna Eladó

Bibók Zsuzsanna Eladó

Bibók Zsuzsanna Eladó

Vevő

Mint az okiratot szerkesztő ügyvéd kijelentem, hogy a Felek a szerződést előttem, (Magonyné dr. Gulyás Éva, kamarai azonosító: 09-241, KASZ: 36064824, iroda cím: 5000 Szolnok, Városmajor u.21.sz.) mint ügyvéd előtt saját kezűleg írták alá, ezért azt ellenjegyzem Jászszeptandrás 2026. április 30-án.

A kifüggesztés időpontja: 2026. 05. 11.

Közlés kezdő napja: 2026. 05. 12.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának

megtételére nyitva álló 30 napos határidő

utolsó napja: 2026. 06. 10.

E határidő jogvesztő.

Lezárt napja: 2026. 06. 11.

Magonyné dr. Gulyás Éva  
Ügyvéd

MAGONYNÉ DR. GULYÁS ÉVA

09-241 KASZ: 36064824

5000 SZOLNOK, VÁROSMAJOR U. 21.

TEL: 06-36-311-56

809