



Községi Önkormányzat

Jegyzője

5054, Jászalsószentgyörgy, Fő út 53/a.

Tel/Fax: 06-57/660-635

E-mail: jegyzo@jaszalsoszentgyorgy.hu

Iktatószám: III/96-24/2026.

TÁJÉKOZTATÁS ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANRÓL

Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan hrsz:	221 hrsz.
Adásvételi szerződéssel érintett ingatlan címe:	5054 Jászalsószentgyörgy, Fő út 111.
Ingatlan besorolása:	Kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan területnagysága:	1061 m ²
Értékesítésre kerülő tulajdoni hányad:	1/1
Értékesítési összeg:	18.700.000,-Ft
A kérelem beérkezésének időpontja:	2026. március 02.
Adásvételi szerződés kifüggesztésének helye:	Jászalsószentgyörgyi Polgármesteri Hivatal – Hirdetőtábla
Adásvételi szerződés kifüggesztésének ideje:	2026. március 05.
A közlés kezdő napja:	2026. március 06.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja (jogvesztő határidő utolsó napja):	2026. április 04.
Levétel napja:	2026. április 05.

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.

Kelt: Jászalsószentgyörgy, 2026. március 05.



dr. Kovács Kornél
jegyző

DR. MIKOLA NÓRA
 ügyvéd
 5000 Szolnok
 Boldogasszony körút 100. sz. házszám
 Adószám: 6-0-029
 KASZ: 10000000000000000000

Ingatlan Adásvételi Szerződés

amely létrejött egyrészről alulírott Dravecz Nikolett Julia sz.n. (aki született
 napján, an.: szigsz.: lksz.: szsz.:)
 alatti lakos, magyar
 adósz.:)
 állampolgár), mint eladó, akinek képviseletében eljár teljes bizonyíték magánokiratba foglalt
 meghatalmazás alapján édesanyja a sz.n. (aki született
 an.: szigsz.: lksz.: szsz.:)
 sz. alatti lakos, magyar állampolgárt) (a

adósz.:
 továbbiakban Eladó) másrésztől
 (aki született
 napján, an.:)
 szigsz.: lksz.: szsz.:)
 adósz.:)
 alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban : vevő) együtt
 Szerződő Felek között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

- 1.) Eladó tulajdonát képezi 1/1 - ed tulajdon arányban a Jászalsószentgyörgy 221 hrsz.-ú, 1061 m² területű, kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület rendeltetésű, természetben 5054 Jászalsószentgyörgy, Fő u. 111.szám alatti beltérleti ingatlan. (továbbiakban : Ingatlan) Eladó tulajdonjogát a JNSzolnok Vármegyei Kormányhivatali Földhivatali Osztály 1. (Jászberény) által 2026.02.24.napján kiadott (megrendelés száma : INYER/TULLAP/20260224/139689) E hiteles tulajdoni lappal igazolta. Az Ingatlant terheli:
 - 1.1. jelzálogjog 829.400.-Ft – azaz nyolcszázhuszonkilencezer-négyszáz forint – családi otthonteremtési kedvezmény erejéig a Magyar Állam jogosult javára (bejegyző határozat kelt: 2023.01.16.),
 - 1.2. elidegenítési és terhelési tilalom az 1.1. pont alatti jelzálogjog biztosítására a Magyar Állam jogosult javára (bejegyző határozat kelt: 2023.01.16.).
 - 1.3. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy, egyéb eljárás nem látható. Eladó kijelenti, hogy tulajdonjoga jelenleg is fennáll, és a tulajdoni lap adataiban változás nem történt.
- 2.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant az 1.1. és 1.2. pontokban írt terhek alól jelen adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül tehermentesíti akként, hogy az 1.1., 1.2. pont alatti terhekkkel biztosított állami támogatást az 5.1. pontban írt foglaló terhére, annak megfizetését követő 3 napon belül visszafizeti a Magyar Állam javára, az illetékes Kormányhivatal által megjelölt bankszámlára.
- 3.) Eladó eladja a Vevő pedig 1/1 - ed tulajdoni arányban, minden teherrel mentesen, megveszi az 1. pontban megjelölt Ingatlant. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant részletesen megtekintette és megismerte, és ennek alapján kerül sor jelen adásvételi szerződés megkötésére Szerződő Felek között.
- 4.) Az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát Szerződő Felek 18.700.000.-Ft – azaz tizennyolcmillió-hétszázézer Forint – összegben határozzák meg. A gazdasági épület forgalmi értéke 100.000.-Ft.
- 5.) Szerződő Felek megállapodása alapján a vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:
 - 5.1. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett Eladó részére 2.000.000.-Ft – azaz kétfélmillió Forint –, vételár részt, amelynek hiánytalan megfizetését Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri. Fizetés módja: banki átutalás, Eladó fia, [név] [születési dátum] számú bankszámlájára. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségvállalásaik megerősítéseként foglaló alkalmazásában állapodtak meg akként, hogy az 5.1. pont szerinti vételár részt foglalónak minősítik. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről részletes felvilágosítást kaptak, tudomásul veszik, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése, vagy kétszeres visszatérítése a szerződésesség következményei alól nem mentesít. Amennyiben a szerződés a Szerződő Feleken kívülről hiúsul meg, úgy a foglaló visszajár. A foglaló a vételárba beszámít.
 - 5.2. Vevő kötelezettséget vállal, hogy 16.000.000.-ft – azaz tizenhatmillió forint – második vételár részt az 1.1. alatti jelzálogjog valamint 1.2. alatti elidegenítési és terhelési tilalom törlési engedély földhivatali szolgálatát követő 10 napon belül. Fizetés módja: banki átutalás, fizetés helye: [név] [születési dátum] számú Banknál vezetett

r – Vevő

képviseletében eljár:

bankszámlájára. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelzálogjog törlési engedély kiadásáról és földhivatali szőljegyre vételéről Vevőt haladéktalanul írásban (e-mailben) értesíti.

5.) Vevő a vételár fennmaradó részét, vagyis 700.000.-Ft – azaz hétszáz ezer forint – vételár hátralékot az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg vállal megfizetni Eladó részére. Fizetés módja: banki átutalás, fizetés helye: [redacted] banknál vezetett

[redacted] számú bankszámlájára.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történt teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az átutalások [redacted] értesítők teljesítettek, amikor azok a fenti bankszámlán jóváírásra kerülnek. Eladó a vételár ekkénti megfizetésével kifejezetten egyetért. Szerződő Felek fizetési késedelem esetére kötbért kötnek ki, amelynek összege a késedelemmel érintett naptári naponként 2.000.-Ft – azaz kétezer forint-.

6.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokbaadására a vételár teljes összegének megfizetése feltételével, 2026.07.15.-ik napjáig, egyeztetett időpontban kerül sor. Vevő a birtokba lépéstől élvezzi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Szerződő Felek birtokbaadási késedelem esetére kötbért kötnek ki, amelynek összege a késedelemmel érintett naptári naponként 2.000.-Ft – azaz kétezer forint-. Felek a közüzemi órákat a birtokba adás napján leolvassák és az órák átírása ügyében a birtokba adást követő 15 napon belül közösen eljárnak. Szerződő Feleket eljáró ügyvéd az Üttv. 45/A§-a alapján szóban tájékoztatta a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. tv. 11. §-ára, amelyet Felek tudomásul vettek.

- 7.) Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan 1. pontban írt jelzálogjogon és elidegenítési és terhelési tilalmon túli, per-, teher és akár az ingatlan nyilvántartásból ki nem tűnő, mindennemű korlátozástól való mentességéért. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlanban lakcím-bejelentett személy a birtokba adásig kijelentkezik és, hogy az nem székhelye, telephelye, fióktelepe jogi személynek.
- 8.) Tekintettel az Ingatlan használt állapotára Eladót a látható hibákért szavatossági felelősség nem terheli, viszonyt az un. rejtett hibákért szavatossági felelősséget vállal. Eladó vállalja, hogy legkésőbb a birtokbaadásig az épület ablakait saját költségen műanyagra cserélteti, beszerelést kivitelezteteti saját költségén. Az új ablakok kartonozása és a falhibák körbejavítása valamint festése Vevő kötelezettsége.
- 9.) Eladó a tulajdonjogot a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és Szerződő Felek együttesen kéri a t. Ingatlanügyi hatóságot, hogy szíveskedjen az Ingatlan [redacted] eladó 1/1- ed tulajdoni hányadára (vagyis az egész Ingatlanra) vevő javára, az 1.2. és 1.2. pont alatti terhek törlését követően, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.
- 10.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg, külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja hozzájárulását (továbbiakban: Bejegyzési Engedély), hogy vevő javára a tulajdonjog, az 1.1. és 1.2. pontban írt terhek törlését követően, minden tehertől mentesen, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén, [redacted] eladó (1/1-ed) tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, adásvétel jogcímén, 1/1 -ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 11.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a bejegyzési engedélyt a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg 5 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi jelen okiratszerkesztő ügyvédnél, aki ezen nyilatkozatot a vételár teljes összegének megfizetésének igazolását követően jogosult és köteles az illetékes földhivatal részére benyújtani.
- 12.) Szerződő felek kéri a Földhivatalt, hogy a jelen szerződés alapján tulajdonjog bejegyzése iránt indult ingatlan-nyilvántartási eljárást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltat alkalmazni a tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozatuk becsatolásáig, (de legfeljebb a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem földhivatali benyújtásától számított 6 hónapig) az „Ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárásokat függeszse fel.
- 13.) Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben az Eladó által megtett, tulajdonjog-bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatnak az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a

Eladó

Vevő

képviselésében eljár.)

DR. MIKOLA
Ügyvéd
8000-S
Bólysi
Adószék

- tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig nem kerül sor, a Felek haladéktalanul ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak az ingatlan szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada vonatkozásában a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.
- 14.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár részlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet e-mailben eljáró ügyvéd dr.nora.mikola@gmail.com e-mail címére. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az Eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi fenti e-mail címre történt igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély földhivatali benyújtására.
- 15.) Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan megfizetésének igazolását követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja.
- 16.) Vevő jelen adásvételi szerződés és a tulajdonjog bejegyzési engedély alapján adásvétel jogcímén szerzi meg az Ingatlan tulajdonjogát.
- 17.) Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés szerződéskötési akaratukat és annak tartalmát teljességében és a jelen szerződés szövegének mindenben megfelelően tartalmazza.
- 18.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Jászalsószentgyörgy Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önzonosság védelméről 13/2025. (XL.14.) sz. rendeletet alkotott. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ezen rendelet alapján Jászalsószentgyörgy Községi önkormányzatot, az Ingatlannal teleshatáros ingatlan tulajdonosát, jászalsószentgyörgy településen ingatlanul rendelkező személyt ebben a sorrendben elővásárlási jog illeti meg. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak hogy az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében eljárnak Jászalsószentgyörgy Községi Önkormányzat előtt.
- 19.) Jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó átadta Vevő pedig átvette az Ingatlan hiteles energetikai tanúsítványát melynek száma: HET-01434825, készítette
ENG.sz.: E3 16-0149, TÉ 16-0149, MS-E 16-0149, ME-M 16-019, MV-É 16-049).
- 20.) Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan teljes elektromos hálózata dobozzal együtt 6 éven belül számlával igazolhatóan áthúzásra került, így a 40/2017.(XII.4.) NGM rendelet szerinti villamosbiztonsági feltülvizsgálat elkészíttetését mellözi. Vevő a tájékoztatást tudomásul veszi és elfogadja.
- 21.) Szerződő felek megbízzák *dr. Mikola Nóra ügyvédet* (Szolnoki Ügyvédi Kamara 374. lajstromsz., kamarai azonosító szám: da székhelye:) jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, és meghatalmazzák a JNSzolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 1. (Jászberény) előtt jogi képviselőjük ellátásával az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárásban. Eljáró ügyvéd a meghatalmazás elfogadja. Szerződő Felek megbízzák *dr. Mikola Nóra ügyvédet* (Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara 374. lajstromsz., kamarai azonosító szám: da székhelye:) a visszterhes vagyonszerzés Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé történő bejelentése, így különösen a B400E adatlap kitöltése, meghatalmazottként történő aláírása és benyújtása során jogi képviselőjük ellátásával. Eljáró ügyvéd a meghatalmazás elfogadja.
- 22.) Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatban felmerülő illeték- és adófizetési kötelezettségükről, az esetleges kedvezmények igénybevételi feltételeiről (amely iránt a felek személyesen vállalnak intézkedni, erre és a kedvezmények eredményes, sikeres igénybevételére ellenjegyző ügyvéd megbízása és felelőssége nem terjed ki), továbbá a teljes ügymenetről megfelelő tájékoztatást kaptak.
- 23.) Vevő kijelenti, hogy 35.-ik életévét be nem töltött, első lakástulajdonszerző, így kéri a t. NAV Illeték Főosztályt, hogy szíveskedjen részére biztosítani az Itv. 25.§ (6), (9) bek. szerinti illeték kedvezményt és az 25.§ (9) és (15) bek. szerint annak megfizetésére 12 havi részletet.
- 24.) Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó és Vevő magyar állampolgárságú, teljesen cselekvőképes nagykorú személyek, továbbá, hogy ingatlanszerzési és ingatlan-elidegenítési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik, így jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésének törvényes vagy egyéb akadálya nincs. Nyilatkoznak továbbá, hogy Eladó és Vevő egymásnak nem közeli hozzátartozói.
- 25.) Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy a jelen jogügylettel, valamint annak előzményeivel kapcsolatban felhasznált pénzeszközök megfelelnek az Európai Unió Pénzmosás és Terrorizmus

- Vevő

képviselőtében eljár;

elleni irányelveinek, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénynek (a továbbiakban: Pmt.).

Szerződő felek azonosítását a Pmt. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolvány (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.

Szerződő Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, a jelen szerződés megkötése Eladót meghatalmazott képviseli, Vevő saját nevében, illetőleg érdekükben jártak el, és kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

A jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést a felek, elolvasás és értelmezés után, mini akaratukkal mindenben megegyezőt mindenfajta kénysertől és befolyástól mentes szabad akarat-elhatározásukból jóváhagyólag írtuk alá.

Kelt. Jászalsószentgyörgy, 2026.02.25.

Eladó

- Vevő

képviselőjében eljár:

Készítettem, ellenjegyzem Jászalsószentgyörgy, 2026.02.25.

- Eladó

vevő

képviselőjében eljár