

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a továbbiakban **Szerződés** mely létrejött egyrészről
Kovácsi Lászlóné (

lakcíme: 1181 Budapest, Fiafalság utca 16, 3/4;

állampolgársága: magyar, tulajdoni hányad: 1/2), mint eladó, a továbbiakban **Eladó 1**
és

Grósz Antal (

lakcíme: 1181 Budapest, Havanna utca 70, 11/41;

állampolgársága: magyar, tulajdoni hányad: 1/2), mint eladó, a továbbiakban **Eladó 2**
Eladó 1 és Eladó 2 a továbbiakban együttesen: Eladók

másrészről

Molnárné Zámbó Andrea (

lakcím: 1138 Budapest, Váci út 165, 9/50;

állampolgársága: magyar), mint vevő, a továbbiakban **Vevő**

a továbbiakban együttesen **Szerződő Felek** vagy **Felek** (vagy ahogy a szövegösszefüggés kívánja Szerződő Fél) között az alább megjelölt helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK

1. Felek rögzítik, hogy Eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdoni hányadát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál (a továbbiakban: Földhivatal) nyilvántartott **Albertirsa zártkert, 5132/6 hrsz alatt felvett**, szántó és gazdasági épület besorolású, természetben a **2730 Albertirsa Ibolya dűlő 18. szám alatt található, összesen 1342 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan)**. Felek rögzítik, hogy a területen egy 50 és egy 17 m² alapterületű gazdasági épület áll.
2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a mai napon lekért tulajdoni lap kivonata az Ingatlan értékesítésére vonatkozóan fel- ill. bejegyzéseket nem tartalmaz (a III. rész 1. pontja alatt határvonal módosítás szerepel).
3. Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan a 2. pontban rögzítettek szerint per-, teher,- és igénymentes, valamint **bejelentett földhasználó az Ingatlanon nincs**. Eladók szavatolják,

Dr. Körmöczi-Kovács Péter

Ügyvéd

H-1137 Budapest, Katona József u. 23/A.I./1

Tel.: +36 1 727 4790 KASZ: 36064000

E-mail: dr.kormoczikovacs peter@gmail.com

Adószám: 53178954-1-41

Molnárné Zámbó Andrea

Vevő

Kovácsi Lászlóné
Eladó 1

Grósz Antal
Eladó 2

Ellenjegyzem

Albertirsán 2026.02.27. napján

KASZ:36064000

hogy az Ingatlannal kapcsolatosan a birtokba adást megelőző időszakból származóan semmiféle további fizetési kötelezettségük vagy köztartozásuk nem áll fenn.

4. Eladók szavatolják továbbá, hogy a Földhivatal előtti eljárás lezárulásáig az Eladók magatartása következtében az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tulajdonszerzését akadályozná.
5. Szerződő Felek polgári jogi és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, nem kiemelt közszereplők és cselekvőképességük, a Szerződés megkötésével kapcsolatos rendelkezési jogosultságuk semmiféle korlátozás alá nem esik. **Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési képessége korlátozva nincs, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási jog gyakorlására nem jogosult.**
6. **Vevő kijelenti, hogy nem földműves és az Ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni. A megvásárlásra kerülő Ingatlan tulajdonának megszerzésével a birtokában álló föld területnagysága - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt - személyenként - nem haladja meg az 1 hektárt (földszerzési maximum).**

ADÁSVÉTEL

7. Eladók eladják, Vevő a megtekintett, megismert és megvizsgált, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban megvásárolja az **Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát** a kölcsönösen kialakított **20.000.000,- Ft-ban, azaz Húszmillió Forint összegű vételárért** (a továbbiakban: **Vételár**).
Az Ingatlanon a szántó ára 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer Forint, az 50 m² alapterületű gazdasági épület ára 16.000.000,- Ft, azaz Tizenhatmillió Forint, a 17 m² alapterületű gazdasági épület ára 3.500.000,- Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer.
8. A Vevő a teljes Vételárat jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladók részére megfizeti – az Eladók rendelkezése szerint – **Grósz Antalné** nevében nyilvántartott, az **MBH Banknál** vezetett **101** számú bankszámlájára, melynek megérkezését Eladók jelen Szerződés aláírásával visszaigazolják, valamint azt a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.
9. Felek vállalják, hogy a jelen Szerződésben meghatározottak szerint egymással együttműködnek abból a célból, hogy a Felek a szerződéses kötelezettségeiknek eleget telessenek.

BIRTOKBA VÉTEL

10. Az Eladók vállalják, hogy az Ingatlant a teljes Vételár megfizetésének napját követő 15 napon belül birtokba adják a Vevőnek vagy meghatalmazottjának. Az eladással kapcsolatos

Dr. Körmöczi-Kovács Péter

Ügyvéd

H-1137 Budapest, Katona József u. 23/A.I./1

Tel.: +36 30 727 4240 KASZ: 36064000

E-mail: drkormocziko Kovacs peter@gmail.com

Adószám: 58178954-1-41

Kovácsi Lászlóné
Eladó 1

Grósz Antal
Eladó 2

Molnárné-Zámbó Andrea
Vevő

Ellenjegyzem

Albertirsán 2026.02.27. napján

KASZ.36064000

birtokbaadás napjáig a tulajdonost terhelő kárveszélyt teljes egészében az Eladók viselik, amely az átadás időpontjában száll át az Eladókról a Vevőre.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

11. Eladók – feltéve, hogy elővásárlási jog gyakorlására jogosult személy az elővásárlási jogával nem élt és az illetékes szervek a tulajdonjog szerzéséhez hozzájárultak - jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanra a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányú tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és a tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (bejegyzési engedély).

ÁTADÁS – ÁTVÉTEL

12. A közüzemi díjak, valamint az Ingatlanra vonatkozó helyi adó a birtokba vétel napjáig az Eladókat terhelik. A Vevő a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlan terheit és élvezi hasznait. Az Ingatlan birtokba adására az Ingatlan valamennyi kulcsának átvételével, és az Ingatlan közműóráinak számát és állását is tartalmazó átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével kerül sor. Eladók (ha szükséges) a Vevő rendelkezésére bocsátják továbbá a közüzemi órák átírásához nélkülözhetetlen, valamint az Ingatlanban található műszaki berendezések használatával összefüggő dokumentumokat. Eladók a birtokbaadáskor igazolni kötelesek, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű tartozásuk nem áll fenn, különös tekintettel a közművekre és egyéb költségre. Eladók vállalják, hogy ha a Vevő jelen Szerződéssel szerzett jogai érvényesítéséhez Eladók közreműködése, vagy nyilatkozatai pótlólag szükségessé válnának (pl. közművek átírása), úgy az Eladók a szükséges közreműködést vagy nyilatkozatot megadják.

KÖLTSÉGEK

13. A Szerződéssel felmerülő visszterhes vagyonaátruházási illeték és bejegyzési költségek a Vevőt terhelik, a Vevő jogosult és köteles a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartásával és illetékkiszabásával kapcsolatos teendőket ellátni.

EGYEBEK

14. Vevő vállalja, hogy az általa megszerzésre kerülő Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni, melynek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlan tulajdonjoga megszerzésének időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve nyilatkozta, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő az ingatlan-

Dr. Körmöczi-Kovács Péter

Ügyvéd

H-1137 Budapest, Katona József u. 23/A.1./1

Tel.: +36 30 722 4790 KASZ: 36064000

E-mail: drkormoczi.kovacs.peter@gmail.com

Adószám: 53178954-1-41

Kovácsi Lászlóné
Eladó 1

Grósz Antal
Eladó 2

Molnárné Zámbo Andrea
Vevő

Ellenjegyzem

Albertirsán 2026.02.27. napján

KASZ:36064000

nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V15.) Kormányrendelet 42. §-a alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

15. Jelen Szerződésnek az elkészítésével, a Földhivatal, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és az Önkormányzat előtti, ezen ügyletkezhez kapcsolódó eljárásban történő képviselésével, az Eladók tulajdonjogának törlésével valamint a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyztetésével, valamint a NAV adatlapnak az adóhatóság részére történő elektronikus benyújtásával kapcsolatban az ellenjegyző Ügyvéd jár el, amelyre a Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten felhatalmazást adnak, továbbá a jelen Szerződést ügyvédi tényvázlatként és megbízási szerződésként is elfogadják. Az ügyvéd a Felek meghatalmazását jelen Szerződés aláírásával elfogadja. A meghatalmazás a kérelemformanyomtatvány és a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat javítására is kiterjed. Felek a jelen jogügylettel összefüggésben eljáró ügyvédet bízzák meg továbbá a kézbesítési meghatalmazotti feladatok ellátásával is. Az Ügyvéd a meghatalmazásokat jelen Szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja, valamint Szerződő Felek jelen Szerződést ügyvédi tényvázlatként és megbízási szerződésként is elfogadják.
16. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a hatályos magyar jogszabályok rendelkezései (így különösen a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó rendelkezései, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény) az irányadóak. A jelen Szerződésre egyebekben a magyar jog - különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvre - irányadó. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanúságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
17. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény törvény (továbbiakban: Pmt), valamint az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény előírása alapján személyazonosság ellenőrzési és ügyfél átvilágítási kötelezettsége van. A Szerződő Felek erre vonatkozóan felhatalmazzák az eljáró Ügyvédet, hogy a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresse, és elektronikus úton a természetes személy Felek, és esetleges képviselőik személyazonosító adataira, állampolgárságára, lakcímére, arcképmására, aláírására igazolványának az okmányazonosító által nyilvántartott tényekre ellenőrzést folytasson le.
18. Felek rögzítik, hogy a Szerződés a hatályos jogszabályi előírások szerint akkor lép hatályba, ha elővásárlási jog gyakorlására jogosult személyek az elővásárlási jogukkal nem éltek és az illetékes szervek a tulajdonjog szerzéséhez hozzájárultak, így a Szerződés is csak akkor nyújtható be a Földhivatalba. Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha a földhivatali bejegyzésnek bármilyen, jelen Szerződés aláírásakor nem látható vagy később ismertté váló akadálya lenne, akkor a Felek ismét adásvételi Szerződést kötnek az Ingatlanra, ha pedig abban az esetben sem lenne lehetséges a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, akkor a megfizetett Vételár a Vevő részére visszajár.

Dr. Körmöczy Kovács Péter

Ügyvéd

H-1137 Budapest, Katona József utca 23/A.1./1

Tel.: +36 30 727 4798 KASZ: 36064000

E-mail: drkormoczko Kovacs Peter@gmail.com

Adószám: 53178954-1-41

Kovácsi Lászlóné
Eladó 1

Grósz Antal
Eladó 2

Molnárné Zámbo Andrea
Vevő

Ellenjegyzem

Albertirsán 2026.02.27. napján

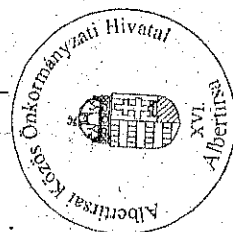
KASZ:36064000

19. A 2025. július 1. napjával hatályba lépett helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazta a települési (fővárosban a kerületi) önkormányzatokat meghatározott jogvédelmi eszközök rendeleti úton történő bevezetésére, amelyek hatással lehetnek az önkormányzat területén fekvő ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy meggyőződött arról, hogy az Ingatlan fekvése szerinti albertirsai önkormányzat nem bevezetett be jelen Ingatlant érintő jogvédelmi eszközt.
20. Az eljáró Ügyvéd a hatályos előírásoknak megfelelően tájékoztatja a Feleket arról, hogy az ügylethez a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet alapján energetikai tanúsítvány nem szükséges.
21. Jelen 10 (tíz) egymással szó szerint megegyező példányban – melyből két példány a Föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében előírt biztonsági okmányon - 5 (öt) oldalon készült Szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyező valódi ügyletet annak elolvasását és értelmezését követően helybenhagyólag írják alá, amelyet ügyvéd ellenjegyzésével látja el. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés egy-egy ügyvéd által ellenjegyzett és minden Szerződő Fél által aláírt példányát átvették.

Kelt: Albertirsá, 2026. február 27. napján

Kovácsi Lászlóné
Eladó 1

Grósz Antal
Eladó 2



Molnárné Zambó Andrea
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Albertirsán, 2026. február 27. napján

Dr. Körmöczi-Kovács Péter
Ügyvéd
KASZ: 36064000

A hirdmény kiüggesztve az Albertirsai Községi Önkormányzati Hivatal hirdetőablakjában.
Kiüggesztés időpontja: 2026.02.27.
Közlés kezdő napja: 2026.03.02.
A beérnyilatkozat megérkezése nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.04.16.
A határidő leteltét jogvesztő jellegű.
Levélbeli napja: 2026.04.17.

aláírás

Dr. Körmöczi-Kovács Péter

H-1137 Budapest, Katona József u. 23/A.I./1
Tel.: +36 30 777 4790 KASZ: 36064000
E-mail: drkormoczikovacs peter@gmail.com
Adószám: 53178954-1-41

Kovácsi Lászlóné
Eladó 1

Grósz Antal
Eladó 2

Molnárné Zambó Andrea
Vevő

Ellenjegyzem
Albertirsán 2026.02.27. napján
KASZ:36064000