

Záradék:

A kifüggesztés napja: 2026. 08. 05.

A közlés napja: 2026. 08. 06.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 03. 04.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidő jogvesztő.

A levétel napja: 2026. 03. 07.

1

TS2/6213/2025



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a továbbiakban **Szerződés** mely létrejött egyrészről

Rakonczi Sándor

lakcíme: 2711 Tápiószentmárton Pacsirta utca 20,

tulajdoni hányad:

1/2) mint eladó, a továbbiakban **Eladó 1**

és

Dankó Nikoletta Magdolna

lakcíme: 2711 Tápiószentmárton Pacsirta utca 20,

mint eladó, a továbbiakban **Eladó 2**

Eladó 1 és Eladó 2 a továbbiakban együttesen: **Eladók**

másrészről

Arkosi Iolanka (születési neve: Arkosi Iolanka, születési hely és idő: Tordaszentmihály /MIHAI VITEAZU/ (Románia) 1956.12.30, anyja születési neve: Vágási Emilia, személyi azonosító száma: 2-561230-0295, adóazonosító jele: nincs, lakcíme: 2310 Szigetszentmiklós Szent Miklós útja 14/C fszt. 2, személyi igazolványszám: 253173JE, 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

- Felek rögzítik, hogy Eladók 1/1 arányú tulajdoni hányadát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál (a továbbiakban: Földhivatal) nyilvántartott **Tápiószentmárton, zártkert, 3006/6 hrsz alatt felvett, kert besorolású 822 m² alapterületű ingatlan a rajta álló – 2003. évben építési engedéllyel épült - 22 m² alapterületű lakhatásra alkalmas épülettel együtt, mely beton alapra épült fa könnyűszerkezetes építmény (a továbbiakban: **Ingatlan**).**
- Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a mai napon lekért tulajdoni lap kivonata az alábbi fel- ill. bejegyzések nem tartalmaz.
- Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan a 2. pontban rögzítettek szerint per-, teher-, és igénymentes. **Szabóné Sós Klára Azon** (születési név: **Kókai Klára**, születési év: 1944,

Dr. Körmöczli-Novács Péter

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

Tel.: +36 30 727 4796 KASZ: 36064000

Email: drkormoczlikovacs peter@gmail.com

Adószám: 53178954-1-41

Ellenjegyzem Albertirsán,

2026.06.25. napján

Rakonczi Sándor
Eladó 1

Dankó Nikoletta Magdolna
Eladó 2

Arkosi Iolanka
Vevő

anyja neve: Nagy Erzsébet, cím: 1182. BUDAPEST XVIII.KER. Dráva utca 37) javára saját tulajdon jogcímén használat van bejegyezve, melyre vonatkozóan Eladók vállalják, hogy a földhasználati jogot jelen Szerződés aláírásától számított 15 napon belül töröltetik tekintettel arra, hogy a feltüntetett személy már nem tulajdonos. Eladók szavatolják, 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 cselekvőképesek, 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 CXII. 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 haszonélvezetében 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 17.000.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió Forint összegű vételárért (a továbbiakban: Vételár). A Vételárból 16.000.000,- Ft, azaz Tizenhatmillió Forint az épület ára, 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió Forint a földterület ára.
8. A Vevő a Vételárat az Eladók részére jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással fizeti meg úgy, hogy annak teljes összegét az Eladó 1 nevén nyilvántartott, az OTP banknál vezetett 11773360-00259015 számú bankszámlájára utalja. Eladó 2 a nevezett folyószámlára utalt Vételárból rá eső részt saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó 2 a nevezett bankszáma rá történő összeg hiánytalan megérkezését jelen Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
9. Felek a jelen Ingatlan adásvételi Szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Ingatlan adásvételi Szerződés teljesítése céljából lényeges, kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni.

Dr. Körmöczi-Kovács Péter

Ügyvéd

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

Tel.: +36 30 727 4 198 KASZ: 36064000

E-mail: drkor-moczikovacs-peter@gmail.com

Adószám: 53178954-1-41


Rakonczai Sándor
Eladó 1


Dankó Nikolett Magdolna
Eladó 2


Arkosi Iolanka
Vevő

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.06.25. napján

BIRTOKBA VÉTEL

10. Az Eladók vállalják, hogy az Ingatlant a teljes Vételár megfizetésének napját követő 5 napon belül birtokba adják a Vevőnek vagy meghatalmazottjának. Az eladással kapcsolatos 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 Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga 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 válna (pl. közművek átírása), úgy az Eladók a szükséges közreműködést vagy nyilatkozatot megadják.

KÖLTSÉGEK

13. A Szerződéssel felmerülő visszterhes vagyonátruházási 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

Dr. Körmöczy-Kovács Péter

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


Rakonczai Sándor
Eladó 1


Dankó Nikolett Magdolna
Eladó 2


Arkosi Iolanka
Vevő

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.06.25. napján

földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. **Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V15.) Kormányrendelet 42. §-a alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

15. **Jelen Szerződésnek az elkészítésével, a Földhivatal, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és az Önkormányzat előtti, ezen ügylethez kapcsolódó eljárásban történő képviseletével, az Eladók tulajdonjogának törlésével valamint a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésével, 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. Az ügyvéd a Felek meghatalmazását jelen Szerződés aláírásával elfogadja. A meghatalmazás a kérelem-formanyomtatvány 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 értékaránytalanságon 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 (továbbiakban: Pmt), valamint az ügyvédekéről 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 lakcímnyilvántartás 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.


Rakonczai Sándor
Eladó 1


Dankó Nikolett Magdolna
Eladó 2

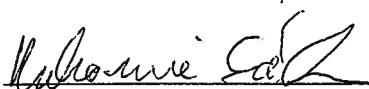
Dr. Körmőczy-Kovács Péter
Ügyvéd
H-1137 Budapest, Katona József u. 23/A.1./1
Tel.: +36 30 727 4790 KASZ: 36064000
E-mail: drkoromoczikovacs peter@gmail.com
Adószám: 53178954-1-41


Arkosi Iolanka
Vevő

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.06.25. napján

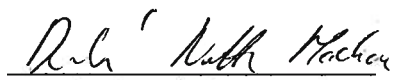
19. A 2025. július 1. napjával hatályba lépett **helyi önazonosság védelméről** szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazta a települési (fővárosban a kerületi) önkormányzatokat meghatározott jogvédelmi eszközök rendeleti úton történő bevezetésére, amelyek hatással lehetnek az önkormányzat területén fekvő ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy meggyőződött arról, hogy az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat nem vezetett 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 elkészíttetése nem szükséges.
21. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, 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. számú melléklet 1.13.2. pontja értelmében a használatbavételt követően időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről az üzemeltető (azaz az Eladók) gondoskodik és legalább hatévente, de bérbeadásakor, vagy tulajdonosváltáskor minden esetben a villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő. Az idézett Rendelet 1. számú melléklet 1.13.3. pontja alapján a villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Eljáró Ügyvéd tájékoztatását a Felek tudomásul veszik és kijelentik, hogy ennek megfelelően fognak eljárni.
22. 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, 2026.06.25. napján



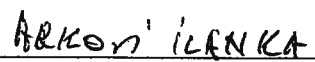
Rakonczai Sándor

Eladó 1



Dankó Nikolett Magdolna

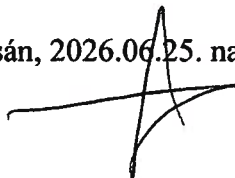
Eladó 2



Arkosi Iolanka

Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Albertirsán, 2026.06.25. napján



Dr. Körmöczy-Kovács Péter

Ügyvéd

KASZ: 36064000

Dr. Körmöczy-Kovács Péter

Ügyvéd

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

Tel.: +36 30 727 4790 KASZ: 36064000

E-mail: drkormoczikovacs peter@gmail.com

Adószám: 53178954-1-41



Rakonczai Sándor
Eladó 1



Dankó Nikolett Magdolna
Eladó 2



Arkosi Iolanka
Vevő

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.06.25. napján

Dr. Körmöczi-Kovács Péter

Ügyvéd

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

Tel.: +36 30 727 4790 KASZ: 36064000

E-mail: drkormoczikovacs peter@gmail.com

Adószám: 53178954-1-41