

Közzététel időpontja: 2026.08.07.

Aláírás: [Signature]

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megkötésére nyitva álló 30 napos határidő

napja: 2026.08.08.

és utolsó napja: 2026.09.07.

( a határidő jogvesztő )

Amely létrejött egyrészről Juhász Enikő Györgyi (szül.:

zem.szám

adóazonosító

) 2737 Ceglédbercel, Bem József u. 29.

szám alatti lakos, mint 1/1-ed tulajdoni illetőség eladója, ( továbbiakban: Eladó )

- másrészről Czinkus Gábor ( szül.

n.

zem.szám

adóazonosító:

2750 Nagykőrös, Gát utca 3. 3. em. 6. ajtó szám alatti lakos, mint 1/1-ed

tulajdoni illetőség vevője ( továbbiakban: Vevő ) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1-ed kizárólagos tulajdonát képezi a:
  - Nagykőrös, zártkert 13982/1 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű 73 m2 területű 0,05 AK értékű ingatlan, mely ingatlant terheli az MVM Démász Áramhálózati kft. vezetékjoga 6 m2-re.
  - Nagykőrös, zártkert 13982/2 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó és gazdasági épület megnevezésű 907m2 területű, 0,63 AK értékű ingatlan, mely ingatlan címe 2750 Nagykőrös, Bokros dűlő 982. Az ingatlan tehermentes. A gazdasági épület területe 65 m2, állapota közepes.
  - Nagykőrös, zártkert, 13981 hrsz. alatt nyilvántartott kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű 964 m2 területű ingatlan, mely ingatlant terheli az MVM Démász Áramhálózati kft. vezetékjoga 3 m2-re.
- 2.) Jelen okirat aláírásával eladó eladja, vevő megveszi 1/1-ed tulajdoni arányban az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat a megtekintett állapotban minden természetes és jogi alkatrészével, kizárólag a vezetékjog terhekkkel. Eladó vállalja, hogy Pécsi György haszonélvezeti jogát külön eljárásban, saját költségén törölteti. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a közzététel lejártaig a haszonélvezeti jog nem kerül törlésre, úgy vevő jogosult jelen szerződéstől elállni.
- 3.) Vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat megtekintette, azok állapotát ismeri, és az ingatlanokat jelenlegi állapotában a vezetékjogokkal terheltlen a szerződés teljesítéseként elfogadja. Felek rögzítik, hogy a 13982/2 hrsz. alatti ingatlan villany közművel ellátott.
- 4.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanok vételárát a kölcsönösen és közösen kialakudottak szerint az alábbiakban állapítják meg. A 13982/1 hrsz alatti ingatlan vételára 100.000,-Ft., a Nagykőrös, zártkert 13982/2 hrsz. alatti vételára 21.900.000,-Ft, melyből a gazdasági épület értéke 21.000.000,-Ft, a szántó értéke 900.000,-Ft., a Nagykőrös, zártkert 13981 hrsz. alatti ingatlan vételára 2.000.000,-Ft. Felek rögzítik, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak.
- 5.) Felek rögzítik, hogy a vételár az Ingatlanok valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlanok jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az Ingatlanok forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten értékarányosnak fogadják el és erre tekintettel alakították ki vételi szándékukat, melyre tekintettel Felek jelen adásvételi szerződésnek feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják a Ptk. 6:98.§. (2) bekezdése alapján.
- 6.) Vevő a vételárból 2.400.000,- Ft-ot foglalóként jelen okirat aláírását megelőzően fizetett meg Eladónak átutalással, eladó számú bankszámlaszámára, mely összeg átvételét eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtáz. A foglalóra a Ptk. szabályai irányadók. Vevőnek felróható meghiúsulás esetén a foglaló Eladónál marad, Eladónak felróható esetben a foglaló kétszeresét köteles visszafizetni. Ha a szerződés elővásárlási jog jogszerű gyakorlása miatt hiúsul meg, a foglaló Vevőnek visszajár.
- 7.) A vételárból fennmaradó 21.600.000,- Ft vételárat Vevő a földforgalmi eljárás keretében lefolytatott közzétételt követően, az illetékes polgármesteri hivatal elővásárlással kapcsolatos tájékoztatásának ügyintéző ügyvéd általi kézhezvételétől számított 8. napos esedékességgel fizeti meg szintén átutalással eladó számú bankszámlaszámára. Késedelmes teljesítés esetén vevőt napi 5.000,-Ft késedelmi kötbér terheli. Ügyintéző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy 3 munkanapon belül a polgármesteri hivatal tájékoztatását felek részére e-mail útján eljuttatja.

- 8.) A vételár megfizetésének ezen módját, Eladó saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését igazolja okiratszerkesztő ügyvéd részére annak jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 1 napon belül, a drkiralyoliver@gmail.com-ra a farkasena@gmail.com e-mail címről.
- 9.) Eladó a vételár teljesítésének fent megjelölt módját, a bankszámlára történő utalást, jóváírást a vételár teljesítésként elfogadja és hozzájárul ahhoz, hogy az utolsó összeg megjelölt számlára történő megérkezésének jelen szerződésben foglalt igazolását követően a bejegyzési engedély minden további engedély nélkül beadásra kerüljön az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.
- 10.) Eladó szavatol az Ingatlanok teher-, per-, és igénymentességéért a jogügylet teljes időtartama alatt is, a fenti terheken felül. Eladó szavatol, hogy az Ingatlanokon harmadik személynek nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a szerző fél ingatlanok birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, és nem áll fenn semmilyen korlátozó tényező a helyi építési szabályoktól eltérően, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan a vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Eladó szavatol, hogy az átruházott Ingatlanok nem képezik házastársi vagy egyéb közös vagyon részét sem, a szerződő fél önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni az ingatlanokkal. Eladó szavatol, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést. Eladó szavatol, hogy a az Ingatlanokban sem természetes, sem jogi személynek nincs lakhelye, tartózkodási helye, székhelye, valamint azért, hogy az ingatlanok nem állnak bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle vállalkozásnak nem része, tartozásnak nem fedezete, az ingatlanra tulajdonjogi igényvel nem léphet fel senki, szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül fedezetelvonó szerződésnek, teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben félként szerepel vagy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozna.
- 11.) Eladó jelen okirat aláírásával *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja* ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanokra nézve a *Vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joga 1/1-ed arányban* az illetékes ingatlanügyi hatóságnál bejegyzése kerüljön minden további feltétel nélkül 1 hónapos időtartamra az (Új Inyvtv. 48. § (1) a) pontja és az Új Vhr. 45. § szerint.
- 12.) Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő 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 vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában vagy a farkasena@gmail.com e-mail címről a drkiralyoliver@gmail.com e-mail címre küldött üzenettel.
  - utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.
  - Felek megállapodnak, hogy eladói késedelem esetén vevő is jogosult igazolni a teljesítést eredeti banki igazolással. Felek rögzítik, hogy az őrzési letét feletti rendelkezés jog a letevőt illeti meg, azzal, hogy a határozott határidő előtt letevő nem jogosult a letétet visszakövetelni, ezen jogáról kifejezetten lemond. Az őrzési letét ingyenes, vele költség nem merül fel, a letéteményes irodája a letét őrzés feltételeinek megfelelő, és akkor szűnik meg, amikor letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket az ingatlanügyi hatósághoz benyújtotta, de legkésőbb 2027.03.30 napja. Amennyiben az adásvételi szerződés megszüntetésre kerülne a letétbe vett engedélyek a letevőknek 15 napon belül kiadásra kerülnek. Letéteményes, helyettes ügyvédje dr. ifj. Nagy Péter (36065990). Felek ezen rendelkezések alapján jelen megállapodást ügyvédi letéti szerződésnek is tekintik.
- 13.) Eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy a 12.) pontban megjelölt tulajdonjog bejegyzési engedélyeket ügyvédi letétbe vette, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy az utolsó vételárrészlet folyósítását követően a bejegyzési engedélyeket az illetékes földhivatalhoz benyújtja 2 napon belül.



- 4.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy energetikai bizonyítványt a „176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló jogszabálynak megfelelően át kell átadni. Valamint a birtokbaadásig a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. melléklet 1.6. e.) pontja alapján villamos biztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyvet kell átadni.
- 15.) Eladó az 1.) pontban megjelölt ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követő 7 napon belül adja vevő birtokába a megtekintett állapotban, az összes ingósággal. Felek rögzítik, hogy az ingóságok külön értéket nem képviselnek. Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően húzza azok hasznait, viseli adóit és egyéb közterheit. A birtokbaadást követően felek eljárnak annak érdekében, hogy 30 napon belül a közműszolgáltatói szerződések vevő nevére átirásra kerüljenek. Késedelmes teljesítés esetén eladót napi 5.000,-Ft késedelmi kötbér terheli.
- 16.) Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy állandó lakóhellyel rendelkező cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy bírói vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.
- 17.) Szerződő felek kijelentik, hogy ügyintéző ügyvéd részére az illeték és adó jogszabályokkal kapcsolatos tanácsadásra megbízást nem adtak okiratszerkesztő ügyvédnek.
- 18.) Felek megállapítják, hogy az 1.) pontban írt ingatlanok tekintetében a földhasználati nyilvántartásba földhasználó nem került bejegyzésre, így ez okból a földhasználat (haszonbérlet) időtartamát, lejáratát, valamint a földhasználati (haszonbérleti) díj mértékét e szerződés nem tartalmazza.
- 19.) Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő természetes személye, akik szerzési korlátozásba nem esik, ezen szerzéssel nem szerez 1 ha- nál több földet, elővásárlási joga nem áll fenn.
- 20.) Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, nem terheli meg és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.  
Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) nem áll fenn.  
Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.  
Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre vállalja, hogy a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt – és jelen pontban is vállalt – kötelezettségeinek eleget tesz.  
Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
- 21.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben valamilyen oknál fogva Vevő tulajdonszerzése nem kerülne jóváhagyásra, s az olyan hibából fakad, hogy felek tudják orvosolni, úgy azt 8 napon belül orvosolják és újból kérik a tulajdonszerzés jóváhagyását, amennyiben olyan okból kerül megtagadásra a szerződés, melyet nem tudnak orvosolni, úgy felek 8 napon belül az eredeti állapotot állítják helyre.
- 22.) Felek megbízzák és egyben meghatalmazzák Dr. Király Olivér ügyvédet, aki a megbízást elfogadja ezen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, a vevői jog és tulajdonjog bejegyzéssel és az eladói tulajdonjog törlésével kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárásban való képviselőikre, akít a Pest Megyei Ügyvédi Kamara XI/1079 sz. alatt tart nyilván.
- 23.) Szerződő felek hozzájárulnak, hogy okiratszerkesztő ügyvéd ONYA rendszeren keresztül a NAVB400e-s nyomtatványát benyújtsa a NAV felé. Felek engedélyezik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a 2017. évi LIII.

törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére kiadott 1/2017.(VII.10.) Mük. Eln. szabályzata alapján, annak rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította.

- 24.) Ezen okirat készítésének a díja, valamint a tulajdonjog bejegyeztetésével felmerülő mindennemű költség, valamint a 4%-os vagyonszerzési illeték Vevő terhét képezi.
- 25.) Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit (Ptk. 6:215-6:220. §) kell alkalmazni.
- 26.) A jelen okirat az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 29. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján egyúttal ügyvédi tényvázlatként is szolgál. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezési az irányadók. Fenti okiratot felek, megmagyarázás és elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták és az okirat 1-1 példányát átvették.

Az Üttv. 43. § (4) bekezdése szerint az ellenjegyzett papíralapú okirat egyes oldalait a feleknek nem kell szignóznia, ha az ügyvéd a lapokat úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

kelt, Nagykőrös, 2026. 07. 09

.....  
Juhász Enikő Györgyi eladó

.....  
Czinkus Gábor vevő

Készítettem, Ellenjegyzem, Nagykőrös, 2026.07.09. napján:

