

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a továbbiakban Szerződés mely létrejött egyrészről

Czövekne Jaziniczky Beáta (születési neve:

anyja születési neve:

születési hely és idő: _____

személyi azonosító száma:

adóazonosító jele:

lakcíme: 2730 Albertirsa Vörösmarty utca 34, szem. ig. szám:

állampolgársága: magyar, értesítési e-mail cím: _____

hányad: 1040/2006) mint eladó, a továbbiakban **Eladó**

másrészről

Hajdufi Mihály Balázs (születési neve: _____

anyja születési neve: _____

születési hely és idő: _____

személyi azonosító száma:

adóazonosító jele: _____

lakcíme: 2000 Szentendre Kálvária út 24. A. épület 2/8, szem. ig. szám: _____

állampolgársága: magyar, értesítési e-mail cím: _____

tulajdoni hányad: 1003/4012) mint vevő, a továbbiakban **Vevő 1**

és

Kollár Bettina (születési neve: _____

születési hely és idő: _____

születési neve: _____

személyi azonosító száma:

anyja

lakcíme: 3711 Szirmabesenyő Petőfi utca 121, szem. ig. szám: _____

állampolgársága: magyar, értesítési e-mail cím: _____

1003/4012) mint vevő, a továbbiakban **Vevő 2**

Vevő 1 és Vevő 2 a továbbiakban együttesen: Vevők

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 Eladó 1040/2006 arányú tulajdoni hányadát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál (a továbbiakban: Földhivatal) nyilvántartott **Albertirsa külterület 0321/6 hrsz alatt felvett, kivett tanya besorolású, természetben a 2730 Albertirsa Homokréz II, Erdősor dűlő 4 szám alatt található, 2006 m² alapterületű ingatlan, melyből jelen adásvételi Szerződés tárgyát képezi az 1003/2006-od tulajdoni hányad a rajta álló lakhatási célra alkalmas felépítménnyel együtt (a továbbiakban: Ingatlanrész).** Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészen áram és fűtő kút üzemel, a felépítmény az Ingatlanrésztől külön bejáratúval rendelkezik, hűtő- fűtő klímával, villany kazánnal, fűthető radiátorokkal van felszerelve, melyben szoba, konyha-étkező és fürdőszoba került kialakításra. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrész az utcafrontól szemben állva a jobb oldali elkerített telekrész, melyen egy 1980-as évtizedben épült, geodéziaiag nem jelzett épület és

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

Adószám: 53428954-1-41

Czövekne Jaziniczky Beáta
Eladó

Hajdufi Mihály Balázs
Vevő 1

Kollár Bettina
Vevő 2

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.07.31. napján

toldaléka áll, mely több mint 10 éves. Ezt a körülkerített Ingatlanrészt a felépítményekkel együtt a Vevők kizárólagosan jogosultak használni.

2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a mai napon lekért tulajdoni lap kivonata az fel- ill. bejegyzéseket nem tartalmaz. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher,- és igénymentes, bejelentett földhasználó vagy haszonbérlet az Ingatlanon nincs. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanrésszel kapcsolatosan a birtokba adást megelőző időszakból származóan semmiféle további fizetési kötelezettsége vagy köztartozása nem áll fenn.
3. Eladó szavatolja továbbá, hogy a Földhivatal előtti eljárás lezárulásáig az Eladó magatartása következtében az Ingatlanrész tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlanrész értékét csökkentené, illetve a Vevők tulajdonszerzését akadályozná.
4. 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. Vevők kijelentik, hogy tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási jog gyakorlására nem jogosultak.
5. Vevők kijelentik, hogy nem földművesek és az Ingatlanrész tulajdonjogát jogosultak megszerezni. A megvásárlásra kerülő Ingatlanrész tulajdonának megszerzésével a birtokukban álló föld területnagysága - a már tulajdonukban és a hasznélvezetükben lévő föld területnagyságának a beszámításával - a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt - személyenként - nem haladja meg az 1 hektárt (földszerzési maximum).

ADÁSVÉTEL

6. Eladó eladja, Vevők a megtekintett, megismert és megvizsgált, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban megvásárolják az Ingatlan 1003/2006-od arányú tulajdoni hányadát (azaz az Ingatlanrészt) a kölcsönösen kialakított 14.000.000,- Ft, azaz Tizenégy millió Forint összegű vételárért (a továbbiakban: Vételár). A Vételárból 12.500.000,- Ft, azaz Tizenkétmillió-ötszáz ezer Forint a lakhatásra alkalmas felépítmény ára, 1.000.000,- Ft, azaz Egy millió Forint az egyéb építmény ára, 500.000,- Ft, azaz Ötszáz ezer Forint a földterület ára. Vevők az Ingatlanrészen egyenlő arányban szereznek tulajdonjogot (1003/4012 és 1003/4012).
7. A Vevők a Vételarat az Eladó részére jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással fizetik meg az Eladó nevén nyilvántartott, az OTP banknál vezetett számú bankszámlájára, mely összegnek a hiánytalan megérkezését az Eladó jelen Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
8. Felek a jelen Ingatlan adásvételi Szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Ingatlanrész adásvételi Szerződés teljesítése céljából lényeges, kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni.

Dr. Körmöczy-Kovács Péter

Ügyvéd
H-1137 Budapest, Katona József u. 23/A.I./1
Tel.: +36 30 77 4790 KASZ: 36064000
Email: drkormoczikovacs.peter@gmail.com
Adószám: 53178

Czövekné Vajniczky Beáta
Eladó

Hajdufi Mihály Balázs
Vevő 1

Kollár Bettina
Vevő 2

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.07.31. napján

BIRTOKBA VÉTEL

9. Az Eladó vállalja, hogy az Ingatlanrészt a teljes Vételár megfizetésének napját követő 5 napon belül birtokba adja a Vevőknek vagy meghatalmazottjuknak. Az eladással kapcsolatos birtokbaadás napjáig a tulajdonost terhelő kárveszélyt teljes egészében az Eladó viseli, amely az átadás időpontjában száll át az Eladóról a Vevőkre.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

10. Eladó – 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 hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1003/2006-od arányú tulajdoni hányadára a Vevők tulajdonjoga 1003/4012 - 1003/4012 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (bejegyzési engedély).

ÁTADÁS – ÁTVÉTEL

11. A közüzemi díjak, valamint az Ingatlanrésztre vonatkozó helyi adó a birtokba vétel napjáig az Eladót terhelik. A Vevők a birtokba lépés napjától viselik az Ingatlanrész terheit és élvezik hasznait. Az Ingatlanrész birtokba adására az Ingatlanrész valamennyi kulcsának átvételével, és az Ingatlanrész közműóráinak számát és állását is tartalmazó átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével kerül sor. Eladó (ha szükséges) a Vevők rendelkezésére bocsátja továbbá a közüzemi órák átírásához nélkülözhetetlen, valamint az Ingatlanrészben található műszaki berendezések használatával összefüggő dokumentumokat. Eladó a birtokbaadáskor igazolni köteles, hogy az Ingatlanrész vonatkozásában semminemű tartozása nem áll fenn, különös tekintettel a közművekre és egyéb költségekre. Eladó vállalja, hogy ha a Vevők jelen Szerződéssel szerzett jogai érvényesítéséhez Eladó közreműködése, vagy nyilatkozatai pótlólag szükségessé válna (pl. közművek átírása), úgy az Eladó a szükséges közreműködést vagy nyilatkozatot megadja.

KÖLTSÉGEK

12. A Szerződéssel felmerülő visszerthes vagyónátruházási illeték és bejegyzési költségek a Vevőket terhelik, a Vevők jogosultak és kötelesek a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartásával és illetékkiszabásával kapcsolatos teendőket ellátni.

EGYEBEK

13. Vevők vállalják, hogy az általuk megszerzésre kerülő Ingatlanrész használatát másnak nem engedik át, azt maguk fogják használni, melynek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy az Ingatlanrész tulajdonjoga megszerzésének időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják. Vevők kijelentik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen

Dr. Körmöczy-Kovács Péter

Ügyvéd

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

Tel.: +36 30 727 4790 KASZ: 36064000

mail: dr.kormoczikovacs.peter@gmail

Adószám: 53178954-1-41

Czövekné Jáziriczky Beáta

Eladó

Hajdú Mihály Balázs

Vevő 1

Kollár Bettina

Vevő 2

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.07.31. napján

korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, illetve nyilatkozzák, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. **Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (VI.5.) Kormányrendelet 42. §-a alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.**

14. Jelen Szerződésnek az elkészítésével, a Földhivatal, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és az Önkormányzat előtti, ezen ügyletthez kapcsolódó eljárásban történő képviselével, az Eladó tulajdonjogának törlésével valamint a Vevők 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.
15. 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 Eladó, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
16. 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.
17. 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 Ingatlanrészre, ha pedig abban az esetben sem lenne lehetséges a Vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, akkor a megfizetett Vételár a Vevők részére visszajár.

Dr. Körmöczy-Kovács Péter

Ügyvéd

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

Tel.: +36 1 7272790 KASZ: 360640000

ik: dr.kormoczykovacs@kormoczi.hu

Adószám: 5317892

Hajdú Mihály Balázs

Vevő 1

Kollár Bettina

Vevő 2

Czövekne Jázinczy Beáta

Eladó

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.07.31. napján

18. 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.
19. 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.
20. 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 Eladó) gondoskodik és legalább hatévente, de bérbeadáskor, vagy tulajdonosváltáskor minden esetben a villamos berendezésén felülvizsgálat végezendő. 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 érzékenységtű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Eljáró Ügyvéd tájékoztatását a Felek tudomásul veszik és kijelentik, hogy ennek megfelelően fognak eljárni.
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: Albertirsa, 2026.07.31. napján

Czövekné Jaziniczký Beáta
Eladó

Hajdufi Mihály Balázs
Vevő 1

Kollár Bettina
Vevő 2

Készítettem és ellenjegyzem Albertirsán, 2026.07.31. napján

Dr. Körmöczy-Kovács Péter

Dr. Körmöczy-Kovács Péter

Ügyvéd

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

Tel.: +36 30 727 4790 KASZ: 36064000

dr.kormoczikovacs.peter@gmail.com

Adószám: 53170954-1-41

Czövekné Jaziniczký Beáta
Eladó

Hajdufi Mihály Balázs
Vevő 1

Kollár Bettina
Vevő 2

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.07.31. napján

A hirdmény kiigjesztve az Albertirsai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.

Kiigjesztés időpontja: 2026.08.18.

Közlés kezdő napja: 2026.08.18.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.16.

A határidő letelte jogvesztő jellegű.

Levétel napja: 2026.09.17.

