

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a továbbiakban Szerződés mely létrejött egyrészről
Nagyné Jurancsik Mónika (

lakcíme: 2730 Albertirsa Erdősor Dűlő 2,
állampolgársága: magyar, értesítési e-mail cím:) mint eladó, a
továbbiakban Eladó
másrészről

Czövekné Jaziniczky Beáta (

lakcíme: 2730 Albertirsa Vörösmarty utca 34,
állampolgársága: magyar, értesítési e-mail cím:) 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 Eladó tulajdonát 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 (a továbbiakban: Ingatlan), melyből jelen adásvételi Szerződés tárgyát képezi az 966/2006-od tulajdoni hányad (a továbbiakban: Ingatlanrész).
2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a mai napon lekért tulajdoni lap kivonatán bejegyzés szerepel föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése, mely az Ingatlan 1003/2006-od arányú tulajdoni hányadára vonatkozik, így a fennmaradó 966/2006-od tulajdoni hányadra vonatkozik. Jelen Szerződés a fennmaradó 966/2006-od tulajdoni hányadra vonatkozik.
Az Ingatlan tulajdoni lapján egyéb fel- ill. bejegyzés nem szerepel.
3. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, bejelentett földhasználó vagy haszonbérlet az Ingatlanon nincs. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanrészrel kapcsolatosan a birtokba adást megelőző időszakból származóan semmiféle további fizetési kötelezettsége vagy köztartozása nem áll fenn.

Dr. Körmöczy-Kovács Péter

Ügyvéd

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

Tel.: +36 30 727 4730 FAX: 36064000

E-mail: dr.kormoczykovacs@gmail.com

Adószám: 53178954-1-41

Nagyné Jurancsik Mónika
Eladó

Czövekné Jaziniczky Beáta
Vevő

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.09.11. napján

4. 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 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 Ingatlanrész tulajdonjogát jogosult megszerezni. A megvásárlásra kerülő Ingatlanrész tulajdonának megszerzésével a birtokában álló föld területnagysága - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt (földszerzési maximum).

ADÁSVÉTEL

7. Eladó eladja, Vevő a megtekintett, megismert és megvizsgált, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban megvásárolja az Ingatlan 966/2006-od arányú tulajdoni hányadát (azaz az Ingatlanrészt) a kölcsönösen kialakított 300.000,- Ft, azaz Háromszázezer Forint összegű vételárért (a továbbiakban: Vételár).
8. A Vevő a Vételárat jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben, banki átutalással fizeti meg az Eladó részére az Eladó férje, Nagy Ferenc nevén nyilvántartott, az MBH banknál vezetett 101 számú bankszámlájára, mely összegnek a hiánytalan megérkezését az Eladó 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 Ingatlanrész adásvételi Szerződés teljesítése céljából lényeges, kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni.

BIRTOKBA VÉTEL

10. Az Eladó vállalja, hogy az Ingatlanrészt a teljes Vételár megfizetésének napján birtokba adja a Vevőnek vagy meghatalmazottjának. Az eladással kapcsolatos birtokbaadás napjáig a tulajdonost terhelő kárvesztélt teljes egészében az Eladó viseli, amely az átadás időpontjában száll át az Eladóról a Vevőre.

Dr. Körmöczi-Kovács Péter

Ügyvéd

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

Tel.: +36-30-727 4790 KASZ: 36064000

E-mail: drkormoczikovacs peter@gmail.com

Adószám: 53178954-1-41

Nagyné Jurandó Mónika
Eladó

Czövekő Jázmin Beáta
Vevő

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.09.11. napján

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

11. 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 Ingatlanra a Vevő tulajdonjoga 966/2006-od arányú tulajdoni hányadra, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (bejegyzési engedély).

ÁTADÁS – ÁTVÉTEL

12. A közüzemi díjak, valamint az Ingatlanrészre vonatkozó helyi adó a birtokba vétel napjáig az Eladót terhelik. A Vevő a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlanrész terheit és élvezeti hasznait. Az Ingatlanrész birtokba adására az Ingatlanrész valamennyi kulcsának átvételével kerül sor. Eladó a birtokbaadásakor igazolni köteles, hogy az Ingatlanrész vonatkozásában semminemű tartozása nem áll fenn, különös tekintettel a közművekre és egyéb költségre. Eladó vállalja, hogy ha a Vevő 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

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 Ingatlanrész használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni, melynek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanrész 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 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 rendelkezik részarány-tulajdonnal így nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.

15. Jelen Szerződésnek az elkészítésével, a Földhivatal, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és az Önkormányzat előtti, ezen ügylethez kapcsolódó eljárásban történő

Dr. Körmöczy-Kovács Péter

Ügyvéd

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

Tel.: +36 30 727 4790 KASZ: 36064000

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

Adószám: 53178954-1-41

Nagyne Juranó Mik Mónica
Eladó

Czövekne Jániczy Beáta
Vevő

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.09.11. napján

képviselőtével, az Eladó 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. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, 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 Ingatlanrészre, ha pedig abban az esetben sem lenne lehetséges a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, akkor a megfizetett Vételár a Vevő részére visszajár.
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 elkészítése nem szükséges.

Dr. Körmöczli-Kovács Péter

Ügyvéd
H-1137 Budapest, Kötő József u. 23/A.I./1
Tel.: +36 30 727 4799 KASZ: 36064000
E-mail: drkormoczlikovacs peter@gmail.com
Adószám: 53178954-1-41

Nagy János
Eladó

Czövekne Jázmin Beáta
Vevő

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.09.11. napján

21. Jelen 7 (hét) 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 akarattukkal 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. szeptember 11. napján

Nagyné Jurancsik Mónika
Eladó

Czövekné Jaziniczky Beáta
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Albertirsán, 2026. szeptember 11. napján

Dr. Körmöczi-Kovács Péter
Ügyvéd
KASZ: 36064000

A hirdetmény kifüggesztve az Albertirsai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőablakán.
Kifüggesztés időpontja: 2026. 09. 11.
Közlés kezdő napja: 2026. 09. 13.
A jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 11.
A határidő letelte jogvesztő jellegű.
Levétel napja: 2026. 09. 11.

aláírás



Dr. Körmöczi-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: 53178954-1-41

Nagyné Jurancsik Mónika
Eladó

Czövekné Jaziniczky Beáta
Vevő

Ellenjegyzem Albertirsán,
2026.09.11. napján