TPH/7486/2026

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Suki Józsefné** (szül.név: , szül.: , an.: , szem.sz.: adóa.: 5420 Túrkeve, Tanya 574. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Simonné Révész Edit** (szül.név: , szül.: , an.: szem.sz.: , adóa.: ; Kamarai tagsági szám: 5420 Túrkeve, Soós István utca 13. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

(Eladó és Vevő együtt a továbbiakban: ***Felek***) között kifejezett akaratnyilatkozattal ingatlan adásvétel tárgyában az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezik a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatala által nyilvántartott alábbi ingatlanok:
   a) ***Túrkeve külterület 0641/21 hrsz.*** alatt nyilvántartott, ***szántó*** művelési ágú, ***2 ha 0322 m²*** területnagyságú, mindösszesen ***62,01 AK*** értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan1***);
   b) ***Túrkeve külterület 0641/22 hrsz.*** alatt nyilvántartott, ***szántó és gyümölcsös*** művelési ágú, ***11 ha 3473 m²*** területnagyságú, mindösszesen ***280,18 AK*** értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan2***). (Ingtalan1 – Ingatlan2 együtt a továbbiakban: ***Ingatlanok***.)
2. Felek a jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadainak a tulajdonjogát.
3. Szerződő Felek ***az Ingatlanok egybefoglalt vételárát kölcsönös egyetértésben 37.462.600,- Ft-ban, azaz harminchétmillió-négyszázhatvankettőezer-hatszáz forintban*** állapítják meg, amely összegből az Ingatlan1 vételára 5.690.160, - Ft, az Ingatlan2 vételára 31.772.440, - Ft. Felek együttesen nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlanokon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1 – Ingatlan2 egymással szomszédosak, így az egybefoglalt vételár alkalmazásának nincs jogszabályi akadálya. Szerződő Felek együttesen nyilatkoznak arról, hogy a jelen pontban rögzített vételár valós és méltányos, az az Ingatlanok tényleges forgalmi értékét tükrözi. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár tekintetében Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak.
4. Szerződő Felek megállapodnak abban és a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3./ pontban meghatározott vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:
   a. Szerződő Felek megállapodnak abban, és a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül megfizet az Eladó részére 24.000.000,-Ft-ot akként, hogy a teljes összeget átutalja Puskás Gábor jelzálogjogosult OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773449-00216717-00000000 számú számlájára a jelzálogjoggal biztosított követelés kiegyenlítése, és az Ingatlanok tehermentesítése céljából. Felek együttesen nyilatkoznak arról, hogy a Vevő által így megfizetett összegből 3.746.000,- Ft foglaló, a fennmaradó összeg pedig vételárrész jogcímén kerül teljesítésre.

      Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a foglaló és a vételárrész közötti jogi különbségekről az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, azt megértették és tudomásul vették. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Amennyiben a szerződés meghiúsulása egyik félnek sem felróható, vagy az mindkét fél felróható magatartása következtében hiúsul meg, úgy a foglaló összege egyszeresen jár vissza. A szerződés teljesülése esetén a foglaló összege a vételárba beszámításra kerül.

NAGY JÁNOS Ügyvédi IRODA
Dr. Nagy János ügyvéd
2000 Szentendre, Dumtsa u. 14. 1/3
KASZ: 36[illegible]

Suki Józsefné
eladó

Simonné Révész Edit
vevő

Ellenjegyzem:

b. Szerződő Felek megállapodnak abban, és a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 13.462.600,- Ft összegű utolsó vételárrészt azt követő 15 napon belül fizeti meg átutalással az Eladó részére, hogy az eljáró ügyvéd kézhez vette a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal jelen szerződést jóváhagyó határozatát. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az utolsó vételárrész összegét az Eladó MBH Bank Nyrt-nél vezetett 69800126-15166278 számú számlájára köteles teljesíteni *„Túrkeve 0641/21-0641/22 hrsz. utolsó vételárrész"* közlemény feltüntetésével.
Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a teljes vételárnak a jelen 4.a) és b) pontokban megjelölt számlaszámokra történő teljesítését szerződésszerű, saját kezeihez történő teljesítésként elfogadja. Az Eladó egyúttal kijelenti, hogy a jelen pontban megjelölt számlaszámok helyességét a szerződés aláírását megelőzően megvizsgálta, arról meggyőződött, így a számlaszámok esetleges téves rögzítéséből eredően az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

5. Szerződő Felek megállapodnak abban, és az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kiállítja, és 4 eredeti példányban az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azt az ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatát, amelyben a teljes vételár megfizetése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Felek megállapodnak abban, és közösen utasítják az eljáró ügyvédet, hogy a teljes vételár igazolt megfizetése esetén a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot nyújtsa be a Földhivatalba, amennyiben pedig a jelen szerződés bármely okból meghiúsul, úgy azt az Eladó részére adja ki.

6. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok birtokbaadására a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg kerül sor. A birtokbaadás időpontjáig az Eladó, azt követően a Vevő húzza az Ingatlanok hasznait és viseli azok terheit, valamint a kárveszélyt.

7. Eladó nyilatkozik arról, hogy az Ingatlanok vonatkozásában harmadik személy földhasználati joggal nem rendelkezik.

8. Az Ingatlanokat terheli

   a. az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt., mint jogosult javára bejegyzett vezetékjogok az Ingatlan1 vonatkozásában 449 m² területre, az Ingatlan2 vonatkozásában 5463 m² és 3641 m² területre, valamint

   b. a Puskás Gábor, mint jelzálogjogosult javára 20.000.000,-Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom. Felek egyezően rögzítik, hogy Puskás Gábor jelzálogjogosult a jelzálogjog törlési engedélyét a jelen szerződés aláírását megelőzően kiállította, és az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezte, amely alapján a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási törlése abban az esetben kezdeményezhető, ha a 4.a) pontban meghatározott foglaló és első vételárrész összege a jelzálogjogosult részére megfizetésre kerül.

9. A 8. pontban rögzített terheken túl az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, és azokat adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, amelyért az Eladó szavatosságot vállal. Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, illetve szavatosságot vállal azért is, hogy az Ingatlanok vonatkozásában – a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási jog kivételével – harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonjogának gyakorlását akadályozná, korlátozná vagy gátolná. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességét a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig fenntartja, illetve biztosítja.

10. Az Eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy

   a. az Ingatlanokra vonatkozó rendelkezési joga nem korlátozott, és azon – a jelen szerződésben kifejezetten rögzítetteken túl – semmiféle tartozás nem áll fenn;

   b. harmadik személynek az Ingatlanokon nem áll fenn olyan joga, amely az Ingatlanok eladását, azon Vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, az Ingatlanokkal a

Dr. Nagy János ügyvéd
2000 Szentendre, Dur[illegible] 14. 1/3
KASZ: 360[illegible]

Suki Józsefné
eladó

Simonné Révész Edit
vevő

Ellenjegyzem:

tulajdonost megillető jogok gyakorlását, illetve a Vevő birtokbavételét akadályozná vagy hátráltatná;

c. az Ingatlanok nem állnak bírói zár alatt, azokra megelőzően mással adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötött, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen alapuló elővásárlási jog, sem vételi jogi jogosultság;
d. az Ingatlanok házassági vagyonközösség részét nem képezik;
e. az Ingatlanokkal kapcsolatban nem nyújtott be semmilyen okiratot földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;
f. az Ingatlanok nem állnak elidegenítés alatt;
g. nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlanokkal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlanok jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
h. az Ingatlanok rejtett hibájáról nincs tudomása;
i. jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
j. a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.

11. A Vevő nyilatkozik arról is, hogy az Ingatlanok vonatkozásában az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján, mint helyben lakó szomszéd földművest illeti meg elővásárlási jog, mert tulajdonát képezi az Ingatlanokkal szomszédos 0641/8 hrsz. alatti ingatlan. Vevő nyilatkozik arról, hogy az Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti őstermelők családi gazdaságának tagja. (A családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG- 00074693)

12. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésüket az elővásárlásra jogosultak hirdetményi értesítése céljából az illetékes Kormányhivatal részére benyújtják. A Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a Vevőt az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőző harmadik személy az elővásárlási jogát érvényesen gyakorolja, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlási jogát gyakorló személlyel jön létre, illetve a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a Vevőről az elővásárlási jogot gyakorló személyre szállnak át.

13. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy az illetékes Kormányhivatal jóváhagyja azt. A Kormányhivatal jóváhagyásának esetleges megtagadása esetén a jelen szerződés érvényesen nem jön létre, illetve az a tulajdonjog bejegyzésére nem alkalmas. Erre a nem várt esetre a Felek már most tudomásul veszik, hogy a Kormányhivatal jelen szerződés jóváhagyásának megtagadásáról rendelkező határozata esetén az Eladó a 4.a) pont szerint megfizetett összeget köteles a Vevő részére visszafizetni a határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 napon belül.

14. A Vevő nyilatkozik arról, hogy földműves, nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem ütközik jogszabályi korlátozásba, azaz a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlanokkal együtt a tulajdonában, illetve birtokában lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvényben meghatározott mértéket. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

15. A Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan vonatkozásában esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követően az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és a használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

16. A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket a Vevő viseli.

17. Szerződő Felek nyilatkoznak arról, hogy mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok.

NAGY JÁNOS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nagy János ügyvéd
2000 Szentendre, Dur .. 14. 1/3.
KASZ: 36015900

Suki Józsefné
eladó

Simonné Révész Edit
vevő

Ellenjegyzem:

18. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával ***megbízzák és meghatalmazzák a Nagy János Ügyvédi Irodát*** (képviseli: Dr. Nagy János ügyvéd; Székhely: 2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. I/3.; Fiókiroda és levelezési cím: 5420 Túrkeve, Petőfi tér 3. fszt. 27.; KASZ: 36065909), hogy a jelen szerződést készítse el, ellenjegyezze, és a szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Vevő tulajdonjogának bejegyzése során képviselje a Feleket, és a szükséges jognyilatkozatokat mind írásban, mind szóban minden korlátozástól mentesen megtegye, továbbá a B400E nyomtatványt a vagyonszerzési illeték megállapítása céljából a NAV részére elektronikusan úton benyújtsa. Meghatalmazott ügyvéd a jelen pontban rögzített meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

19. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. Rendelet és a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének.

20. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, és az eljáró ügyvédtől a jelen jogügylettel kapcsolatban – ideértve az illeték és adófizetési kötelezettségeket is – teljeskörű tájékoztatást kaptak, azt megértették és tudomásul vették. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.

21. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

22. Eljáró ügyvéd a jelen szerződést Szerződő feleknek ismertette, annak értelmezésében jogi segítséget adott, melyet Felek megértettek és egybehangzóan tudomásul vettek. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a Felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. Felek tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.

23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Fftv., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal megegyezőt elolvasás után helybenhagyólag aláírják.

Túrkeve, 2026. október 21.

Suki Józsefné eladó

Simonné Révész Edit vevő

Készítettem és ellenjegyzem Túrkevén, 2026. október 21. napján:

NAGY JÁNOS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nagy [illegible] ügyvéd
2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. I/3.
KASZ: [illegible]

Suki Józsefné

Simonné Révész Edit
vevő

Ellenjegyzem:

ZÁRADÉK
A kormányzati portálon

Történő közzététel időpontja: 2026 év 11 hó 06 nap
Közlés időpontja: 2026. év 11 hó 07 nap
E határidő jogvesztő: 2026. év 12 hó 07 nap
Levétel napja: ..... év ..... hó ..... nap
Túrkeve: .... jegyző

TÚRKEVEI POLGÁRMESTERI HIVATAL
20.
Túrkeve