A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.



# Adásvételi szerződés

*Amely létrejött* ***NÉMETH FERENC SÁNDOR***

*2712 Nyársapát, Második dűlő 12. alatti lakos mint Eladó és* ***CSONKA KRISZTINA***

*) 2310 Szigetszentmiklós, Liliom utca 16/C. sz. alatti lakos, mint Vevő között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:*

***Szerződő felek meghatalmazzák dr. Marticsek Dóra ügyvédet jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az iratok Földhivatali benyújtásával, valamint, hogy az illetékes Földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon - a nyársapát külterület 083/4 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában-. Dr. Marticsek Dóra ügyvéd kijelenti, hogy a fenti meghatalmazást elfogadja.***

**1.)** *Eladó eladja a kizárólagos tulajdonát képező* ***nyársapáti külterület 083/4 hrsz*** *alatt felvett, 2877 m2 területű, lakóház, udvar, szántó megjelölésű , 0.41 AK értékű ingatlanát, mely természetben* ***2712 Nyársapát, Második dűlő 12.. sz. alatt található*** *úgy ahogy a jelenben áll, vevő által ismert és megtekintett állapotban, aki ezennel megveszi azt 1/1-****ed tulajdoni arányban****.*

*Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, azt ismeri, műszaki állapotával teljes mértékben tisztában van és azt megveszi. Felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során az ingatlan műszaki állapotát, továbbá minden egyéb lényeges körülményt, annak elhelyezkedését, az aktuális piaci viszonyokat megvizsgálták és ennek során figyelembe vettek minden értéknövelő – és értékcsökkenő tényezőt. A vételárat ezek tudatában és ismeretében határozták meg. Szerződő felek a Ptk 6:98 §-ra figyelemmel kizárják a feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő szerződés megtámadását. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nem tud. Eladó az ingatlannak 1/1-ed tulajdoni arányban a tulajdonosa.*

**2.)** *Szerződő felek az 1. pontban körülírt ingatlan vételárát a kölcsönösen és közösen kialkudott* ***8.500.000.-Ft-ban, azaz Nyolcmillió-Ötszázezer forintban*** *állapítják meg, mely vételárból vevő a mai napon megfizet eladónak átutalással* ***500.000 Ft-ot azaz Ötszázezer Forintot vételárelőleg jogcímén****, melynek felvételét eladó elismeri és nyugtázza. Eladó kéri, hogy a részére járó 500.000 Ft vételárelőleg- az*

*számlára kerüljön kifizetésre, mely eladó nevén van.*

*Felek megállapodnak abban, hogy vevő megfizet eladónak további* ***2.000.000,-Ft-ot azaz Kettőmillió forintot mint vételárrészt átutalással*** *akkor, amikor a mezőgazdasági szerv meghozta a jóváhagyó határozatát és a vevő hitelkérelmét a Bank pozitívan elbírálta, azt követő 5 napon belül. Eladó kéri, hogy az* ***2.000.000 Ft vételárrészt-*** *az*

***ira kerüljön kifizetésre, mely*** *eladó nevén van.*

***Németh Ferenc Sándor***
***eladó***

***Csonka Krisztina***
***vevő***

Dr. Marticsek Dóra
ügyvéd
Nagykőrös, Kossuth L. u. 5
Tel.: 53/356-670

*Eladó kijelenti, hogy az általa megadott fenti bankszámlaszámlára történő átutalást saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként elfogadja és elismeri.*
*A banki átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a szóban lévő összeget az eladó által megadott bankszámlán a bank jóváírta. Vevő kijelenti, hogy az*
*ú **Lakás-előtakarékossági szerződéből** kívánja kifizetni a vételárrészt.*

*Eladó tudomásul veszi, hogy vevő a fennmaradó **6.000.000,-Ft-ot azaz Hatmillió forintot, mint vételárhátralékot** az OTP Bank Nyrt Hitelező által nyújtott **lakáscélú kölcsönből** kívánja teljesíteni **legkésőbb 2027. június 30. napjáig**.*

*Felek megállapodnak abban, hogy az OTP Bank Nyrt a fennmaradt vételárhátralékot az eladó által megadott bankszámlákra fogja teljesíteni. Eladó kéri, hogy az 6.000.000 Ft vételárhátralékot-az* ***számú bankszámlára kerüljön kifizetésre,*** *mely eladó nevén van.*
*Eladó kijelenti, hogy az általa megadott fenti bankszámlaszámlára történő átutalást saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként elfogadja és elismeri.*
*A banki átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a szóban lévő összeget az eladó által megadott bankszámlán a bank jóváírta.*
*Felek kijelentik, hogy a fenti időpontnál korábbi teljesítést elfogadnak. Vevő nyilatkozik, hogy a lakáskölcsön feltételeinek mindenben megfelel. A felek megállapodnak abban, hogy a kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani.*
*Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Felek tudomásul veszik, hogy a kölcsön folyósításának feltétele, a kölcsön összegén felüli vételárrész maradéktalan megfizetése és annak hitelező részére történő igazolása., az önerő megfizetésének igazolásaként ügyvéd által ellenjegyzett eladói nyilatkozatra van szükség.* ***Vevő vállalja, hogyha a Bank kevesebb hitelt nyújt, mint a fentiekben megjelölt összeg, akkor 1.000.000 Ft erejéig a különbözetet kiegyenlíti saját erőből.***

*Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását, annak érdekében, hogy a vevő a hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.*

***Felek megállapodnak abban, hogyha vevők bármely okból nem kapja meg a hitelt, abban az esetben az előleg visszajár a vevőnek. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Hitelintézet kevesebb hitelt nyújt, mint a fentiekben megjelölt összeg, úgy a Vevő a folyósítást megelőzően e különbözetet saját erejéből -1.000.000 Ft. erejéig-megfizeti az Eladónak.***

***Amennyiben a Vevő részére kevesebb támogatás nyújtható, úgy a különbözet összegének megfizetése tényét a támogatás folyósítását megelőzően hitelt érdemlő módon – az eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával- igazolni kell a Hitelintézet felé.***

***Németh Ferenc Sándor***
***eladó***

***Csonka Krisztina***
***vevő***

dr. Martinek Nóra
ügyvéd
2750 Nagykőrös, Kossuth L. u. 6
Tel.: 58/767-733
Adószám: 58767733-2-33

*Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen különbözet Vevő által (önerőből) történő megfizetését követő 2 napon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a folyósító hitelintézet/Vevő felé, hogy a Vevő a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.*

*Felek megállapodnak, abban, hogy a* ***lakóház, udvar vételára 8.300.000 Ft azaz Nyolcmillió-háromszázezer Forint, míg a szántó vételára 200.000 Ft azaz Kettőszázezer Forint.***

*3.) Eladó szavatol az ingatlan teher-, per-, és igénymentességért. Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlan az Ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett, illetve fel nem tüntethető jogoktól és tényektől, bérleti és egyéb használati jogoktól, adóktól, illetve adók módjára behajtandó tartozásoktól mentes. Szavatosságot vállalnak továbbá, hogy az ingatlannal kapcsolatosan nincs bírósági és egyéb hivatali eljárás folyamatban, az ingatlan a fentieken túl minden jog- és kellékszavatossági igénytől mentes.*

*Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan birtokbaadáskor harmadik személy sem állandó, sem ideiglenes jelleggel az ingatlanba nem lesz bejelentve, illetve semmilyen jogcímen nem tartózkodik ott. Továbbá eladó kijelenti, hogy az ingatlanban cég székhelye, telephelye vagy fióktelepe nincs bejegyezve.*
*Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlan házastársi vagy egyéb közös vagyon részét sem képezi, azzal önállóan és kizárólagosan jogosultak rendelkezni. Vevő tudomásul veszi, hogy az 1 pontban körülírt ingatlanon az MVM Démász Áramhálózati Kft javára 240 m2 -re vezetékjog van bejegyezve.*

*4.) Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vevő javára 1/1-ed tulajdoni arányban 2027. július 30. napjáig szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.*

*Eladó a mai napon külön okiratban foglalt és megszövegező ügyvédnél letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot- 6 eredeti példányban- , melyben eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy* ***Csonka Krisztina*** *vevő tulajdonjoga az* ***1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában*** *- adásvétel jogcímén- 1/1-ed tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlannyilvántartásba, minden tehertől mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével, mely nyilatkozatot letétkezelő ügyvéd akkor nyújtja be a Földhivatal felé, amikor a teljes vételár a 2. pontban részletezettek szerint kifizetésre került, és vevő ezt hitelt érdemlően igazolja-* ***a folyósító banki igazolással*** *-. Ezt szerződő felek kifejezetten kérik is.*

*Felek megállapodnak abban, hogy a letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd írásban igazolja az OTP Bank Nyrt felé.*

***Németh Ferenc Sándor***
***eladó***

***Csonka Krisztina***
***vevő***

dr. [illegible] Nóra
ügyvéd
4750 Nagykálló, Kossuth L. u. 5
Tel.: 53/356-679
Adószám: 58557261-1-36

*A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul az illetékes körzeti fölhivatalba benyújtani.*

***Eladó a vételárhátralék kifizetését követően haladéktalanul köteles értesíteni az okiratot szerkesztő***

***ügyvédet, - eladói értesítés bármely okból való elmaradása esetén a vevőknek is jogosult igazolnia, hogy a vételár kifizetésre került- folyósító banki igazolással- okiratot szerkesztő ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a nyilatkozatot a teljes vételár kifizetését követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes Földhivatalhoz. A benyújtás tényét az ügyfélnek a folyósítást követő 5 munkanapon belül kell igazolnia a Bank felé a földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányának benyújtásával.***

*Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az OTP Jelzálogbank Zrt javára - közjegyző által hitelesített kölcsönszerződés bemutatása esetén – 6.000.000,- Ft hitelösszeg erejéig jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre*

*Ezt szerződő felek az Ingatlan-nyilvántartástól kifejezetten kérik is.*

*5.)Felek tudomásul vették okiratot szerkesztő ügyvéd teljes körű tájékoztatását a 2013. évi CXXII tv vonatkozásában, ezt megértették, tudomásul vették jelen jogügylet eljárási menetét, folyamatát.*

***Csonka Krisztina vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bek alapján, földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.***

*Felek kijelentik, hogy tudomásul vették a 2013. CXXII. tv. 18. § -22. §-ban leírtakat az elővásárlásra jogosultak sorrendjét, és az elővásárlási jog gyakorlását, továbbá 23§-30§-ban leírtakat, mely az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy* ***tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. tv. CXXII. tv. 16. §. szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.***

*6.)Vevő tudomásul veszi, a tulajdonszerzési jogosultság feltételeit a* ***2013. CXXII. tv. 13. §-15. §*** *kötelezettségvállalásait, és jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy ezeket teljes terjedelemben ismeri és kötelezettséget vállal ezeknek a feltételeknek a betartására., és egyben nyilatkozik, hogy hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, 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.*

*7.)A szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában nincs.*

*Továbbá vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (továbbiakban együtt. földhasználati díjtartozás) és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.*

*Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.*

*8.) Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetését követő 10 napon belül lép be, a belépés napjától szedi annak hasznát, viseli az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő mindennemű adót, közterhet stb.*

***Németh Ferenc Sándor***
***eladó***

***Csonka Krisztina***
***vevő***

Dr. Marticsek Dóra
ügyvéd
4150 Nagykőrös, Kossuth L. u. 5
Tel.: 53/356-679
adószám: 58557264-2-43

*A vevő a birtokbaadás napján átveszi az ingatlan kulcsait és ekkortól jogosult a beköltözésre, kizárólagosan viseli az ingatlan rezsi kiadásait, terheit, de húzza a hasznait is.*
*Az eladó a birtokbaadás napján beköltözhetően, üresen a vevő által megismert rendeltetésszerű használatra alkalmas, jelenlegi használt műszaki állapotban, működő közüzemi szolgáltatásokkal bocsátja a vevő birtokába az ingatlant. A birtokbaadás napján a felek közösen leolvassák a mérőórák állásait és az addig felmerült fogyasztás költségét még az eladónak kell megfizetnie 10 munkanapon belül.*
*A birtokbaadásig az eladó kötelessége az ingatlan jelenlegi műszaki állapotának megőrzése, ezen időpontig viseli a kárveszélyt, felelős minden - esetlegesen - bekövetkező kárért és köteles azt a saját költségén kijavítani. A vevő a birtokbaadástól kezdődően köteles a mérőórák nevére történő átíratására és a felmerülő számlák megfizetésére. Felek megállapodnak abban, hogyha fenti időpontig nem adja át az eladó az ingatlan birtoklását vevőnek, akkor napi 8.000 Ft kötbért köteles fizetni vevőnek a birtokbaadás napjáig.*

*9.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, elidegenítési és szerzési joguk nem korlátozott.*
*Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 176/2008. (VI.30) Korm. rendelet 3. § (3) bek-e szerint „Ellenérték fejében történő tulajdonjog-átruházás, vagy bérbeadás esetén a tanúsítvány elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötéséig a vevőknek átadják, a bérlőnek bemutatja" Felek kijelentik, hogy az* ***energetikai tanúsítványt*** *eladó vevőknek a mai napon átadta, melynek száma: HET- 1052-3878*
***Szerződő felek tudomásul veszik, 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. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontjai értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor. A felülvizsgálat akkor hagyható el, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.***
***Eladó a villamos berendezésekkel kapcsolatos fenti irat egy eredeti példányát a birtokba vétel napjáig a Vevőnek átadja.***

*10.) Ezen okirat készítésének a díja, visszterhes vagyonátruházási illeték, bejegyzéssel felmerülő mindennemű költség, ügyvédi munkadíj vevők terhét képezi. Felek tudomásul veszik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII törvény alapján a területi önkormányzat nem alkotott rendeletet az önazonosságról, illetve a honlapon nem tette közzé.*
*Továbbá jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket arról, hogy az illetékes helyi kerületi önkormányzat nem alkotott a helyi önazonosságra vonatkozó rendeletet.*

*11.) Felek kijelentik, hogy tudomásul vették a hatályos illeték- és adójogszabályokat.. Felek ezen okiratot tényvázlatként elfogadják. Szerződő felek kijelentik, hogy adataik felhasználásához hozzájárulnak.*

***Németh Ferenc Sándor***
***eladó***

***Csonka Krisztina***
***vevő***

dr. Marcsek Dóra
ügyvéd
750 Nagykőrös, Kossuth [illegible]
Tel.: 53/356-579
adószám: 58557[illegible]

*12.) Ezen okiratot Dr. Marticsek Dóra ügyvéd készítette és ellenjegyezte azzal, hogy szerződő felek ügyintéző ügyvédet megbízzák, hogy a teljes jogkörrel képviselje őket, mely meghatalmazás kiterjed az eladók tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésre , valamint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésre irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljeskörű képviseletre, akit a Pest Megyei Ügyvédi Kamara VII/671. sz. alatt tart nyílván, aki a megbízást elfogadja.*
*13.) A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben jártak el. A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról a megbízott ügyvédet haladéktalanul, legkésőbb a változás bekövetkezésétől számított 5 (öt) napon belül írásban értesítik.*
*Szerződő felek kijelentik, hogy a személyes adataikat közokirattal (személyi igazolvány, lakcímkártya) eljáró ügyvédnek igazolták.*

*14.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) és az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. alapján hozzájárulnak ahhoz, hogy az általuk bemutatott okiratokról, személyes okmányaikról megbízott ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során*
*másolatot készítsen és ezt - szükség esetén – az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv.-ben, valamint a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról szóló 54/2007. (XII.21.) IRM rendelet alapján a központi nyilvántartásokban ellenőrizze és irattárában a jogszabályoknak megfelelően kezelje, és szükség esetén felhasználja*

*Szerződő felek tudomásul veszik a jelen szerződésből fakadó illeték és személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi magyarázatokat.*
*Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, az Ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény rendelkezései az egyéb, vonatkozó jogszabályok az irányadóak.*

*Fenti okiratot felek hangos gépbediktálás, elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.*

*Kelt, Nagykőrös, 2026. 11.12.*

***Németh Ferenc Sándor***
***eladó***

***Csonka Krisztina***
***vevő***

*Alulírott Dr. Marticsek Dóra ügyvéd (Pest Megyei Ügyvédi Kamara VII/671. sz. alatt tart nyílván KASZ: 36065035 2750 Nagykőrös, Kossuth L. u. 5. sz. alatti ügyvéd) az okiratot Nagykőrösön 2026. 11. 12. napján készítettem és ellenjegyezem, melyel tanúsítom, hogy az okiratban szereplő felek azonosítását elvégeztem, a jelen okirat az aláíró felek kinyilvánított akaratának és a hatályos jogszabályoknak megfelel, illetve, hogy a megjelölt személyek az okiratot előttem írták alá, Nagykőrösön, 2026. 11. 12.-én:*

Dr. Marticsek Dóra
ügyvéd
2750 Nagykőrös, Kossuth L. u. 5.
Tel: 06/53/356-679
Adószám: 58557264-1-33

Kormányzati portálon közzététele: 2026. 11.23.
Közlés kezdő napja: 2026. 11.24.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2027. 01. 06.
A határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2027. 01. 07.

Nyársapát, 2026. 11. 23