

Záradék:

A kifüggesztés napja: 2026.06.08.

A közlés napja: 2026.06.08.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.07.08. ¹

A nyilatkozattételre nyitva álló határidő jogvesztő.

A levétel napja: 2026.07.08.



Dr. Szabó Vilmos ügyvéd
5000 Szolnok, Lengyel légió u. 2. fsz. 6.
Tel: 56/344-569; Mobil: 20/667-9955
drszabovilmos@gmail.com
KASZ: 36069027

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről Szabó Attila

[redacted], lakik: 2700 Cegléd, Kossuth Zsuzsánna u. 2.), mint eladó
(továbbiakban eladó)

másrészről Rafael Jánosné

[redacted] 2723
Nyáregynaza, Nyáry Pál út 61.), mint vevő (továbbiakban vevő) között az alábbi helyen, időben és feltételek mellett:

1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányban tulajdonát képezi a Tápiószentmárton zártkerti 3258/5 hrsz. alatt felvett, kert művelési ágú, 4,47 AK értékű, 1. minőségi osztályú, 830 m2 alapterületű ingatlan.
A helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény figyelemmel eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat nem vezetett be az adott ingatlant érintő jogvédelmi eszközt.
2. Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az 1. pontban meghatározott ingatlan tehermentes. Eladó büntetőjogi és polgárjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek olyan joga, követelése, igénye nincs, mely vevő tulajdonszerzését, vagy zavartalan használatát korlátozná vagy akadályozná, ezért jogszavatosságot vállal.
3. Eladó eladja, vevő 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlant az összes beépített tartozékával együtt, az általa megismert műszaki állapotban, úgy, ahogy az ma áll. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok általa ismert rejtett hibája nincs, ezért kellékszavatosságot vállal.
4. Felek az ingatlan vételárát kölcsönös megegyezésük alapján 1.100.000.-Ft, azaz egymillió-százezer forintban állapítják meg. Szerződő felek kijelentik, hogy a vételárát közösen határozták meg, melyre figyelemmel jelen szerződésnek a feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásáról kifejezetten lemondanak.
5. Vevő az ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladók részére:
 - a) Vevő jelen szerződés aláírásával megfizet 254.000.-Ft, azaz kétszázötvennégyezer forint összegű ajánlati biztosítékot az OTP Ingatlanpont Kft.-nek az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11794008-20539931-00000000 számú letéti számlájára, mely egyben az eladó által fizetendő megbízási díj összege is az OTP Ingatlanpont Kft. felé.
Szerződő felek a 254.000.-Ft, vételárrészt foglalónak tekintik, és kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről szóló ügyvédi tájékoztatást megértették, tudomásul vették. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A szerződés teljesedésbe menetele esetén az átadott foglaló teljes összege a vételárba beleszámít.
 - b) Vevő a fennmaradó 846.000.-Ft, azaz nyolcszázhatvanhat ezer forint vételárrészt jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül átutalással fizeti meg az eladó részére „vételár Tápiószentmárton 3258/5 hrsz.” közleménnyel az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 10918001-00000113-25620004 számú bankszámlaszámra. (Számlatulajdonos: Szabó Attila eladó)
 - c) Eladó kijelenti, hogy a vételárnak a fenti bankszámlákra történő kifizetését, így az OTP Ingatlanpont Kft. letéti számlájára történő kifizetést is a saját kezébe történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.
6. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 4 db egymással mindenben megegyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában tulajdonjoga törlésre, vevő tulajdonjoga pedig 1/1 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

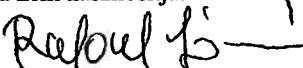
Szabó Attila
eladó

Dr. Szabó Vilmos ügyvéd
5000 Szolnok, Lengyel légió u. 2. fsz. 6.
Tel.: 0620/667-9955; 0638/344-569
Adószám: 52422908-1-36
KASZ: 36069027

Rafael Jánosné
vevő

7. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét tárgyi letétbe veszi. Eljáró ügyvéd kötelezi magát arra, hogy a bejegyzési engedélyt az 5b) pontban meghatározott vételárrésznek a fenti bankszámlán történő jóváírását követő 3 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz.
8. Eladó kötelezi magát arra, hogy okiratszerkesztő ügyvédet írásban, az europabaul00@gmail.com email címről haladéktalanul tájékoztatja az 5b) pontban meghatározott vételárrésznek a fenti bankszámlán történő jóváírásáról. Eladó kijelenti, hogy az ezen email címről érkező írásbeli tájékoztatást a saját nyilatkozatának ismeri el. Eladó tudomásul veszi, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi banki igazolás alapján is jogosult, valamint köteles bejegyzési engedély benyújtására.
9. Szerződő felek jelen szerződésnek az ügyvédi letéttel kapcsolatos rendelkezéseit egyben letéti szerződésnek is tekintik, annak külön okiratba foglalását nem kérik.
10. Eladó és a vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy eladó a tulajdonjoga törléséhez csak a teljes vételár megfizetését követően járul hozzá. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, illetőleg közösen kérik, hogy vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az 1. pontban meghatározott ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát a 1/1 tulajdoni arányban a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos határozott időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
11. Szerződő felek kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzésre kerülő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtása esetén a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 154.§ (4) bekezdés c) pontja alapján a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, de legkésőbb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos határozott idő eltelté esetén a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 154.§ (6) bekezdés b) pontja alapján az ingatlan-nyilvántartásból törölni szíveskedjék.
12. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§-a alapján az adásvételi szerződést a tulajdonosnak felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
13. Felek kijelentik, hogy tudomásul vették okiratszerkesztő ügyvéd teljes körű tájékoztatását jelen jogügyletnek a 2013. évi CXXII. törvény szerinti eljárási menetéről.
14. Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult, belföldi természetes személy.
15. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bekezdésébe, azaz a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ rendelkezésére figyelemmel kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. A tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.
16. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásul vették a 2013. CXXII. tv. 18-22. §-ban leírtakat az elővásárlásra jogosultak sorrendjéről, és az elővásárlási jog gyakorlásáról, továbbá a 23.§-30.§-ban leírtakat, mely az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról rendelkezik.
17. Vevő tudomásul veszi a 2013. évi CXXII. tv. 13.-15. §-ban meghatározott tulajdonszerzési jogosultsága feltételeit, ezeket teljes terjedelemben ismeri, és kötelezettséget vállal ezen feltételek betartására.
18. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a föld használatát – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket – 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 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.


Szabó Attila
eladó

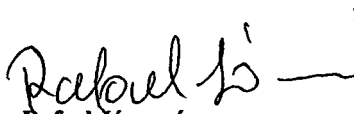

Rafael Jánosné
vevő


Dr. Szabó Vilmos ügyvéd
5000 Szolnok, Lengyel légió u. 2. fsz. 6.
Tel.: 0620/667-9955; 0658/344-589
Adószám: 52422908-1-36
Kösz: 36089027

19. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt. földhasználati díjtartozás), és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodóknak.
20. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan földhasználati szerződés nem érinti.
21. Szerződő felek megállapodása alapján vevő az ingatlan teljes vételár kifizetését követő 3 napon belül veszi birtokba, ezen időponttól viseli annak költségeit, a kárveszélyt, és húzza annak hasznait. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon közműszolgáltatás nincs.
22. Amennyiben jelen szerződés kapcsán elővásárlásra jogosulttól vételi ajánlat érkezik, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosult vevő tulajdonszerzését hagyja jóvá, az OTP Ingatlanpont Kft. az 5a) pontban meghatározott vételárrészt a vevő részére átutalással visszafizeti azzal, hogy vevő a tőkeösszegegen felül kamatra nem tarthat igényt.
23. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés jóváhagyásra nem kerül, úgy azt felek egyik félnek sem tekintik felrúthatónak. Szerződő felek ebben az esetben a határozat kézhezvételét követő 8 napon belül az adásvételi szerződést felbontják, az OTP Ingatlanpont Kft. az 5a) pontban meghatározott vételárrészt a vevő részére átutalással visszafizeti azzal, hogy vevő a tőkeösszegegen felül kamatra nem tarthat igényt.
24. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy az ingatlan értékesítése után a szerzés időpontjára figyelemmel (2025.) amennyiben a szerzéskori értéket a jelen szerződésben meghatározott vételár meghaladja, a különbözet után 15%-os mértékű adófizetési kötelezettség terheli. Az eladási árból, mint bevételből levonható az ingatlan megszerzésére fordított összeg, és az ezzel összefüggő más kiadások, és az igazolható értéknövelő beruházások.
25. Eljáró ügyvéd tájékoztatja vevőt, hogy a szerződésben meghatározott vételár alapul vételével 44.000.-Ft visszerthes vagyónátruházási illeték megfizetésére köteles.
26. Felek rögzítik, hogy mindannyian cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok.
27. Felek tudomásul veszik, és hozzájárulásukat adják, hogy személyes adataikat eljáró ügyvéd a megbízási szerződés jogcímén kezelje, igazolványaikról másolatot készítsen, igazolványaikat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül leellenőrizze. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal a személyes adatok biztonságos őrzésére.
28. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével felmerülő ügyvédi munkadíj, továbbá a földhivatali eljárási díj megfizetése a vevőt terheli.
29. Felek jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, a települési önkormányzat jegyzője, a helyi földbizottság és az illetékes földhivatal előtti eljárással együttesen Dr. Szabó Vilmos ügyvédet bízzák meg. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.
30. Jelen szerződés készült 7 eredeti példányban, melynek egyik példánya földátruházási biztonsági okmányra került nyomtatásra.
31. Jelen okirat három sorszámozott oldalból áll, melyet felek elolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták, annak egy-egy példányát szerződő felek átvették.

Kelt Nagykőrös, 2026. május 13.


Szabó Attila
eladó


Rafael Jánosné
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Nagykőrösön, 2026. május 13. napján
Dr. Szabó Vilmos ügyvéd
JNSZ MÜK, kamarai nyilvántartási szám: 09-013597
KASZ: 36069027


Dr. Szabó Vilmos ügyvéd
5000 Szőlők, Lengyel István u. 2. fsz. 6.
Tel.: 0620/867-9955; 0656/344-689
Adószám: 52422906-1-36
KASZ: 36089027

