

11.22.083/2026

Kormányzati portálon közzététel napja: 2026.03.17.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026.03.15.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2026.04.13.

mely határidő JOGVESZTŐ!

1

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Hanuszka Jánosné sz. Pozsonyi Éva**

anyja neve:

születési hely és idő:

személyi azonosító jel:

személyazonosító i. szám:

adóazonosító jel:

állampolgársága: magyar

lakóhely: H-2063 Óbarok, Ady Endre utca 35.,

mint *eladó*

másrészről pedig

**Tolnai Tamás sz. Tolnai Tamás**

anyja neve:

születési hely és idő:

személyi azonosító jel:

személyazonosító i. szám:

adóazonosító jel:

állampolgársága: magyar

ny.t-ba vett földműves: igen, Szolnoki Járási Hivatal

lakóhely: H-5051 Zagyvarékas, Csárda út 39.,

mint *vevő*

között az alulírott napon és helyen, a következőkben megállapított feltételek szerint:


1. A szerződést kötő felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát az alábbi ingatlanok képezik:

- az eladó kijelenti, hogy **25280/8303040** eszmei tulajdoni hányadban tulajdonát képezi a **Szolnok külterület 0278/11 hrsz.** alatt felvett, **mindösszesen 14.2373 ha** alapterületű, **szántó** megnevezésű (**7569 m<sup>2</sup>** alapterületű 4. min. osztályú és 15.82 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű; **12.0480 ha** alapterületű 5. min. osztályú és 187.95 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű; **1.4324 ha** alapterületű 7. min. osztályú és 6.45 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (továbbiakban: *ingatlan1*).
- az eladó kijelenti, hogy **25280/8303040** eszmei tulajdoni hányadban tulajdonát képezi a **Szolnok külterület 0278/13 hrsz.** alatt felvett, **mindösszesen 2.8354 ha** alapterületű, **szántó** megnevezésű (**1.2131 ha** alapterületű 5. min. osztályú és 18.92 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű; **1920 m<sup>2</sup>** alapterületű 6. min. osztályú és 2.00 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű; **1.4314 ha** alapterületű 7. min. osztályú és 6.44 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (továbbiakban: *ingatlan2*).

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban körülírt *ingatlan1* és *ingatlan2* a továbbiakban együttesen: *ingatlanok*.



  
.....  
Hanuszka Jánosné  
eladó

  
.....  
Tolnai Tamás  
vevő



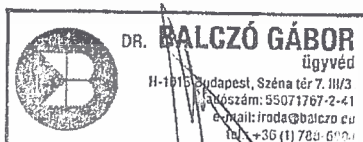
- a 10. sorszámú bejegyzés alatt, a ..... sz. bejegyző határozat értelmében **Végrehajtási jog** 52 376 FT, azaz ötvenkétezer-háromszázhetvenhat FT fő követelés és járulékai erejéig, az utalás alatti illetőségre. Szabó Attila Végrehajtói Irodája ..... ügyszám, utalás: ..... került bejegyzésre az **INTRUM ZRT.** törzsszám: **12935181** – 1139 BUDAPEST Fiastryúk utca 4-8. –, mint jogosult javára.
- a 12. sorszámú bejegyzés alatt, a ..... sz. bejegyző határozat értelmében **Végrehajtási jog** 600 000 FT, azaz hatszázezer FT fő követelés és járulékai erejéig, az utalás alatti illetőségre. Dr. Kádár Virág Edit Végrehajtói Irodája ..... , utalás: ..... került bejegyzésre az **MKK MAGYAR KÖVETELÉSKEZELŐ ZRT** törzsszám: **12226483** – 1138 BUDAPEST Tomori utca 34. –, mint jogosult javára.
- a 18. sorszámú bejegyzés alatt, a ..... sz. bejegyző határozat értelmében **A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása** az utalás alatti illetőségre. Utalás: ..... Név: **Tolnai Tamás**, Születési név: ..... Születési idő: ..... , Születési hely: ..... Anyja neve: ..... Jogosult címe: **5051 ZAGYVAREKAS, Csárda út 39.** került bejegyzésre –, mint jogosult javára.

**Az ingatlan2 tulajdoni lapjának széljegyén az alábbi széljegyzések találhatóak:**


- a ..... sz. széljegyén Ingatlan adatainak változása iránti kérelem, **JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL 5000 SZOLNOK**, Kossuth Lajos út 2. – javára.
- az ..... sz. széljegyén A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján. Név: **Tolnai Tamás**, Születési név: **Tolnai Tamás**, Születési idő: ..... , Születési hely: ..... Anyja neve: ..... **5051 ZAGYVAREKAS**, Csárda út 39., A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása törlése Név: **Kovács Imre**, Születési név: **Kovács Imre**, Születési idő: ..... Születési hely: ..... Anyja neve: ..... **2000 SZENTENDRE**, Hamvas Béla utca 14. 2 emelet 7. , Tulajdonjog törlése Név: **TOLNAI TAMÁS**, Születési név: **TOLNAI TAMÁS**, Születési idő: ..... Születési hely: ..... , Anyja neve: ..... **5051 Zagyvarékas**, Csárda út 39 . Tulajdonjog bejegyzése – javára
- az ..... z. széljegyén A széljegy tartalma a hatósági felhívás alapján: Hatóság megnevezése: **Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály** Név: **KÉZÉR CSABA**, Születési név: **KÉZÉR CSABA**, Születési idő: ..... illetési hely: ..... Anyja neve: ..... **5051 Zagyvarékas**, Nyárfás dűlő 16-25, A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése – javára
- az ..... sz. széljegyén A széljegy tartalma a hatósági felhívás alapján: Hatóság megnevezése: **Dr. Kádár Virág Edit Végrehajtói Irodája** Név: **MKK MAGYAR KÖVETELÉSKEZELŐ ZRT**, **1138 BUDAPEST**, Tomori utca 34, **Végrehajtási jog törlése** – javára.


**A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan2 tulajdoni lapjának III. részében az alábbi bejegyzések találhatóak:**

- az 1. sorszámú bejegyzés alatt, a ..... sz. bejegyző határozat értelmében **Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a szolnoki 0278/7 hrsz-ú ingatlanból** került bejegyzésre.
- a 6. sorszámú bejegyzés alatt, a ..... z. bejegyző határozat értelmében **Végrehajtási jog** 15 240 FT, azaz tizenötezer-kétszáznegyven FT fő követelés és járulékai erejéig, az utalás alatti illetőségre. Szabó Attila Végrehajtói Irodája ..... utalás: ..... került bejegyzésre a **MÁV SZEMÉLYSZÁLLÍTÁSI ZRT.** törzsszám: **13834492** – cím: **1091 BUDAPEST Ülői út 131.** –, mint jogosult javára.



Dr. Balczó Gábor  
okiratszerkesztő ügyvéd

  
.....  
Hanuszka Jánosné  
eladó

  
.....  
Tolnai Tamás  
vevő

- a 7. sorszámú bejegyzés alatt, a ..... sz. bejegyző határozat értelmében **Végrehajtási jog** 52 376 FT, azaz ötvenkétezer-háromszázhetvenhat FT fő követelés és járulékai erejéig, az utalás alatti illetőségre. Szabó Attila Végrehajtói Irodája ..... ügyszám., utalás: ..... került bejegyzésre az **INTRUM ZRT.** törzsszám: **12935181** – cím: 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8. –, mint jogosult javára.
- a 9. sorszámú bejegyzés alatt, a ..... sz. bejegyző határozat értelmében **Végrehajtási jog** 600 000 FT, azaz hatszázezer FT fő követelés és járulékai ereiéig, az utalás alatti illetőségre. Dr. Kádár Virág Edit Végrehajtói Irodája ..... ügyszám. utalás: ..... került bejegyzésre az **MKK MAGYAR KÖVETELÉSKEZELŐ ZRT** törzsszám: **12226483** – cím: 1138 BUDAPEST Tomori utca 34. –, mint jogosult javára.
- a 15. sorszámú bejegyzés alatt, a ..... sz. bejegyző határozat értelmében **A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása** került bejegyzésre az utalás alatti illetőségre. Utalás: ..... Név: Tolnai Tamás, Születési név: Tolnai Tamás, Születési idő: ....., Születési hely: ..... Anyja neve: ..... Jogosult címe: 5051 ZAGYVAREKAS, Csárda út 39. –, mint jogosult javára.

A szerződést kötő felek rögzítik, hogy az ingatlanok tulajdoni lapjának III. részében további bejegyzés, illetve a tulajdoni lapokon további széljegy sem található.

A szerződő felek továbbá rögzítik, hogy az *ingatlan1* és *ingatlan2* tulajdoni lapjának III. részében található bejegyzésekről **teljes körű tájékoztatást kaptak.**

Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető, az ingatlanokra vonatkozó adatok a mai napon is a valósággal mindenben megegyeznek, azon semmiféle módosítást nem kezdeményezett, ilyenről nem is tud. Az eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokkal kapcsolatban módosításra alapot a vevőn, ügyintéző ügyvéden kívül harmadik személynek nem ad, illetve nem adott.

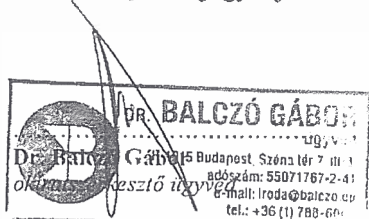
*A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződéses pontban körülírt ingatlan tekintetében a szerződés kötő felek 2025. október 6. napján adásvételi szerződést kötöttek, amely adásvételi szerződéssel egyidejűleg a vevő az eladó részére a teljes vételárat banki átutalás útján megfizette. A vevő előadja a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal 2025. október 20. napján határozatával a szerződés jóváhagyását megtagadta a vevő földszerzési maximumának kimerítése okán. A szerződő felek az adásvételi szerződést ismételtelen megkötik azonos tartalommal.*


2. A szerződő felek rögzítik, hogy a termőföld védelméről szóló **2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) 1. § (1) bekezdése**, valamint a **2. § 19. pontja** értelmében az ingatlan-nyilvántartásban szántó művelési ágba nyilvántartott, külterületi ingatlanra a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.


A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: **Földforgalmi Törvény**) **21. § (1) bekezdésében** foglaltak értelmében: föld eladása esetén a földre vonatkozó a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Amennyiben 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 eladóval, 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



  
.....  
Hanuszka Jánosné  
eladó

  
.....  
Tolnai Tamás  
vevő

meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétevése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzétételével valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzétételével megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

3. A vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy aranykalászos gazda, továbbá kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi Törvény) értelmében földművesnek minősülő belföldi természetes személy, és megfelel a Földforgalmi Törvény 16. §-ban meghatározott földtulajdon, illetve a birtokban tartható

összes föld megengedett mértékre vonatkozó előírásoknak (földszerzési maximum, és birtokmaximum), a jelen szerződés 1./ pontban meghatározott ingatlanok megvásárlását követően is.

A vevő kijelenti, hogy a Szolnoki Járási Hivatal 2015. május 06.-án kelt, sorszámú határozata alapján nyilvántartásba vett földműves (agrárkamara tagsági szám: .....

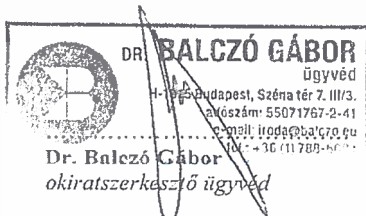
A vevő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben jogerősen megállapítást nyer, hogy a fenti bekezdésben tett jognyilatkozata valótlan, úgy az büntetőjogi felelőssége megállapítását vonhatja maga után.


A vevő kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem fogja átengedni, azt maga fogja használni és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi Törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem fogja hasznosítani.


A vevő kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, azaz nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj tartozása. A vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

A vevő kijelenti, hogy nem pályakezdő gazdálkodó és nem állattartó.

A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) 42. § értelmében kijelenti, hogy az ingatlanok vonatkozásában nem rendelkezik részarány tulajdonnal.



  
 Hannuska Jánosné  
 eladó

  
 Tolnai Tamás  
 vevő

4. A felek rögzítik, hogy a vevőnek **Földforgalmi Törvény 18. §-ban** szabályozottak szerint a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában **elővásárlási jog áll fenn.**

A szerződő felek kijelentik, hogy a **Földforgalmi Törvény 18. § (3)** bekezdésében meghatározott személyeknek, tehát az ingatlanok társtulajdonosainak az ott meghatározott feltételek esetén elővásárlási joga áll fenn más, a **Földforgalmi Törvény 18. §-ban** meghatározott személyeket megelőzően, amely társtulajdonosokat az **eladó köteles kiértesíteni** arra nézve, hogy élnek-e elővásárlási jogokkal.

5. A felek vállalják, hogy a jelen szerződés 4./ pontjában rögzített **elővásárlási jog** tekintetében a Földforgalmi Törvény rendelkezései szerint a szükséges intézkedéseket megteszik, és a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül megküldik** a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére a 2./ pontban meghatározott előzetes vizsgálat lefolytatása érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén elrendeli a szerződés közzétételét és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – a kormányzati portálon történő közzététellel közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A felek vállalják, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően **megkeresik a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet is**, amely a Magyar Államot megillető elővásárlási jog vonatkozásában jogosult eljárni és nyilatkozni a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény szerint.

6. A szerződést kötő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben **valaki él az elővásárlási jogával és ezen elővásárlási joga rangsorban megelőzi a vevő elővásárlási jogosultságát, úgy a jelen szerződésben rögzített rendelkezések hatályukat veszítik**, tekintettel arra, hogy az ingatlanok tárgyában az adásvétel az elővásárlási jogával élő **harmadik személy és az eladó között jön létre** a jelen szerződés szerinti tartalommal.

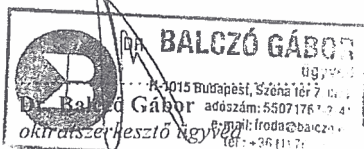
Ha az elővásárlásra jogosultak valamelyike él elővásárlási jogával, a felek ezt olyan körülménynek tekintik, amelyért egyik fél sem felelős és a vevő által megfizetett vételár összege kamatmentesen visszajár, azaz az elővásárlási jog jogosultja a teljes vételárat, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerült valamennyi költséget közvetlenül a vevő részére köteles megfizetni.

A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Földforgalmi Törvényben rögzített **30 (harminc) napon belül** az elővásárlásra jogosultaktól az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozat nem érkezik, úgy azt úgy tekintik, mintha a jogosultak elővásárlási jogukról lemondtak volna.

Az eladót nem köti, illetve a jelen szerződés hatályát nem érinti az a nyilatkozat, amelyet a jogosult a törvényes határidőn túl, vagy a jelen szerződésben rögzített feltételektől eltérő tartalommal tesz meg.

7. Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az **ingatlan1 25280/8303040**, valamint az **ingatlan2 25280/8303040** tulajdoni arányú tulajdonjogát a közösen és kölcsönösen kialakított mindösszesen **78.020.- Ft, azaz hetvennyolcezerhús forint** vételárért, amely vételár kiegyenlítéséről a szerződő felek a jelen szerződés 8./ pontjában rendelkeznek.

A szerződő felek a vételárat az ingatlanok elhelyezkedésével, állapotával kifejezetten értékarányosnak tekintik, és így a **Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2)** bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.



  
 Hanuszka Jánosné  
 eladó

  
 Tolnai Tamás  
 vevő

A szerződést kötő felek rögzítik, hogy a jelen pont első bekezdésében meghatározott 78.020.- Ft összegű vételárból az 1./ pontban körülírt **ingatlan1 25280/8303040** tulajdoni részarányú tulajdonjogának vételára és forgalmi értéke 65.020.- Ft, azaz hatvanötezerhúsz forint, míg az **ingatlan2 25280/8303040** tulajdoni részarányú tulajdonjogának vételára és forgalmi értéke 13.000.- Ft, azaz tizenháromezer forint.

A felek megállapodnak abban, hogy az eladó adásvétel jogcímén – a jelen szerződésben alább meghatározott feltételek mellett – ruhazza át a vevőre az **ingatlan1 25280/8303040**, valamint az **ingatlan2 25280/8303040** eszmei tulajdoni hányadának tulajdonjogát. A vevő a jelen adásvételi szerződés alapján az 1. pontban körülírt **ingatlan1 25280/8303040**, míg az **ingatlan2 25280/8303040** tulajdoni hányadának tulajdonjogát szerzi meg 1/1 tulajdoni arányban.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy a vevő a teljes vételárat a 2025. október 6. napján kelt adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette, így az teljes mértékben kiegyenlítésre került és az eladónak nem áll fenn vételárkövetelése, ugyanis azt jelen szerződés szerinti vételárba a felek beszámítják.

Az eladó kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a vételárat ilyen módon kiegyenlítettnek tekinti, a későbbiekben a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatosan a vevővel szemben semmilyen igényt nem támaszt.

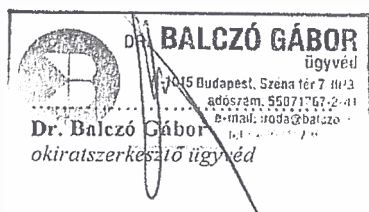
A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok teljes vételára a jelen pontban rögzítettek szerint kiegyenlítésre került.

9. A felek rögzítik, hogy a jelen tulajdonjog átruházásról szóló szerződés érvényességéhez, illetve hatályosulásához hatósági jóváhagyás szükséges, a szerződést a Földforgalmi Törvény 7. § (1) bekezdése alapján a **mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá**, erre tekintettel a felek kéri ezen **hatóságot, hogy hagyja jóvá a jelen adásvételi szerződést.**


A szerződést kötő felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés jóváhagyása megtagadásra kerül és a jelen szerződésben foglaltak hatályukat veszítik, úgy a jelen szerződés 7./ pontjában meghatározott 78.020.- Ft, azaz **hetvennyolcezerhúsz forint összegű vételár** a vevő részére visszajár és ezzel egyidejűleg a felek az eredeti állapotot kötelesek helyreállítani.

10. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **ingatlan1 25280/8303040 tulajdoni arányú**, valamint az **ingatlan2 25280/8303040 tulajdoni arányú tehermentes tulajdonjoga** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg száll át az eladóról a vevőre, és az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **vevő tulajdonjogát az ingatlan1** vonatkozásában **25280/8303040**, míg az **ingatlan2** vonatkozásában **25280/8303040 tulajdoni arányban** az eladó tulajdonjogának törlesztésével egyidejűleg, a jelen adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímén** az eladó minden további hozzájárulása nélkül, az 5. pontban meghatározott hatósági jóváhagyás birtokában bejegyeztesse.

A szerződést kötő felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen probléma merül fel a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor az eladó köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot a vevő felszólítására határidőben megtenni, és a vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanok vonatkozásában megtörténjen.



  
Hanuszka Jánosné  
eladó

  
Tolnai Tamás  
vevő

11. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **jogosult az 1./ pontban körülírt ingatlan1 és ingatlan2 birtokába lépni.**

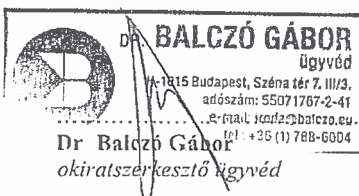
A vevő a birtokba lépés napjától kezdődően élvezzi az ingatlanok hasznait és viseli annak másra át nem hárítható kárait és terheit.


12. Az eladó kijelenti, hogy szavatol az ingatlanok per, teher- és igénymentes mivoltáért, továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, amely a vevőt a tulajdonszerzésben, birtoklásban, avagy használati joga gyakorlásában korlátozná, vagy akadályozná, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő terhek kötelezettje nem az eladó, amelyért kifejezetten szavatol.
13. A szerződő felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó, valamint az illetéktörvény rendelkezéseit ismerik.
14. A szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, akiknek szerzési-, elidegenítési képessége korlátozás alá nem esik. **A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvényben meghatározott tulajdonszerzést korlátozó ok vele szemben nem áll fenn.**
15. Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **dr. Balczó Gábor** – székhelye: H-1015 Budapest, Széna tér 7. III/3., KASZ: 36056838 – **ügyvédet**, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatban az

**ügyvédi törvényben foglalt jogkörrel képviselje**, a szerződést elkészítse és ellenjegyezze, aki a meghatalmazást és megbízást a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a **földhivatali eljárásra, a mezőgazdasági igazgatási szerv** előtti eljárásra, valamint a **Nemzeti Földalapkezelő Szervezet** és az ingatlanok fekvése szerint illetékes **települési önkormányzat jegyzője** előtti eljárásra is.

16. A szerződő felek a jelen szerződés felmondásának, vagy az attól történő elállásnak a jogát kifejezetten kizárják, és arról kifejezetten lemondanak.
17. Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt ingatlan adásvételi szerződés vonatkozásában minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a jelen szerződést ennek tudatában írják alá, és a jogi képviselő felelősségét kizárják minden olyan esetre, amelyben a jogi képviselő kifejezetten, írásban szavatosságot nem vállalt. Az eljáró, okiratszerkesztő ügyvéd jogosult a jelen adásvételi szerződésnek megfelelően tett valamennyi nyilatkozatnak, igazolásnak vagy bármilyen más dokumentumnak hitelt adni anélkül, hogy az azokban szereplő tények, illetve adatok valódiságát, egymásnak megfelelését vagy hatályosságát vizsgálná, vagy megállapítaná, tehát azok tartalmáért felelősséget nem vállal.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy eljáró ügyvéd a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozza, melyet a felek jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul, kifejezetten tudomásul vesznek és elfogadnak. Az eljáró ügyvéd nem vállal felelősséget az esetleges nyelvtani-, vagy számtani elírásokból, számítási vagy más szöveges hibákból eredő károkért, ugyanis azokat a felek a szerződéskötést megelőzően ellenőrizhették. Felek ugyanakkor a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy amennyiben szám, betű, vagy egyéb elírás található a jelen szerződésben, úgy azt a felek külön aláírása nélkül javítsa ki és a javítást lássa el kézjegyével.



  
 Hanuszka Jánosné  
 eladó

  
 Tolnai Tamás  
 vevő



Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az eljáró ügyvédet a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek 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 tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek képviselőikben eljáró személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat a jogszabályok előírásai szerint kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd az információk önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.


A jelen szerződés módosítása, vagy azzal kapcsolatos bármilyen jognyilatkozat vagy értesítés kizárólag írásban érvényes, kivéve, ha a jelen szerződés kifejezetten másképp rendelkezik. Az írásban megtett nyilatkozatot a másik féllel érvényesen közölni személyes átadás útján (átvételi elismervény ellenében), ill. a fejlécben megjelölt címekre küldött postai kézbesítéssel ajánlott-tértivevényes küldemény formájában lehet. Postai közlés esetén a nyilatkozat közöltnek tekintendő a sikertelen kézbesítést követő 5. (ötödik) munkanapon, ha azt a címzett ténylegesen azért nem vette át, mert a szerződésben megjelölt lakcímére (vevőnek székhelyére) címzett levelet a posta „nem kereste”, „nem


vette át” és az „átvételt megtagadta” jelzéssel küldi vissza, vagy „elköltözött”, illetve „ismeretlen” jelzéssel küldi vissza úgy, hogy a lakcímének megváltozását a fél valamennyi másik szerződő féllel előzetesen írásban nem közölte.

18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyv**, a **Földforgalmi Törvény**, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak.
19. A jelen ingatlan adásvételi szerződés 9 (kilenc) oldalból és 19 (tizenkilenc) pontból áll.

A jelen ingatlan adásvételi szerződést annak elolvasása és megértése után a szerződést kötő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Óbarok, 2026. január 22.

  
.....  
**Hanuszka Jánosné**  
eladó

  
.....  
**Tolnai Tamás**  
vevő

**ELLENJEGYZEM:**

**Dr. Balczó Gábor ügyvéd**  
**Óbarok, 2026. január 22.**  
**Kamarai Azonosító Szám: 36056838**

