

KÖZZÉTETEL 2026.08.30.

LEJÁRAT 2026.08.31.

LEVÉL
KIMLÉ 2026

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

tulajdonjog bejegyzési engedéllyel



JEGYZŐ

A tulajdonjog bejegyzése!

amely létrejött egyfelől

Knap Vendel János – születési név: _____, születési hely, idő: _____,
személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jele: _____, anyja neve: _____ H-
1212 Budapest, Szebeni utca 17/A szám alatti lakos – mint 1/2-ed **eladó**,

Knap Vendel Jánosné – születési név: _____, születési hely, idő: _____,
személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jele: _____, anyja neve: _____ H-
1212 Budapest, Szebeni utca 17/A szám alatti lakos – mint 1/2-ed **eladó**

(a továbbiakban: eladók) másfelől

Bakus Zoltán – születési név: _____, születési hely, idő: _____,
személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, anyja neve: _____ H-9177
Ásványráró, Téglaház domb 10. szám alatti lakos – mint 1/1 **vevő**

(a továbbiakban: vevő, ill. az eladók és a vevő együttesen: felek) között, az alulírott helyen és időben,
az alábbiakban megállapított feltételek szerint:

1./ A felek egybehangzóan rögzítik, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a Győr-Ménfőcsanak Vármegyei Kormányhivatal, mosonmagyaróvári ingatlan-nyilvántartása szerint az **Ásványráró, külterület 0272/1 hrsz.** alatt felvett, 5755 m² nagyságú „szántó” megnevezésű, 6. minőségi osztályú, 10,47 AK kataszteri jövedelmű ingatlan. A felek megtekintik az ingatlan mai napon kelt tulajdoni lapját, amelynek tartalma szerint az ingatlan az eladók összesen 1/1 arányú tulajdonában áll. Az ingatlan tulajdoni lapjának ügyazonosítója: INYER/TULLAP/20260626/13276

Az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nincs, a tulajdoni lap III. Részében bejegyzés nem található. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan egyebekben is per-, teher és igénymentes, annak tulajdonjogával szabadon rendelkeznek.

2./ Jelen ingatlan adásvételi szerződés alapján az eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja az ingatlant, az összesen 1/1 tulajdoni illetőséget, a kölcsönösen kialakított **2.460.000,- Ft**, azaz Kettőmillió-négyszázhatvanezer forint összegű teljes és végleges **vételáron**. A vételár az eladókat tulajdoni illetőségük arányában illeti meg. A földön felépítmény és agrotechnikai létesítmény nincs, az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát közösen és egybehangzóan állapították meg, így az a későbbiekben vitássá nem tehető, az értékaránytalanság miatti megtámadás jogáról a felek jelen szerződés aláírásával lemondanak [Ptk. 6:89. § (5) bekezdés].

A felek egybehangzóan rögzítik, hogy a vevő az ingatlant pertől, igénytől és tehertől mentesen, 1/1 tulajdoni illetőség arányban szerzi meg, amelyért az eladók feltétlen szavatosságot vállalnak. A vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan rejtett hibájáról, értékcsökkenést eredményező tulajdonságáról nincs tudomásuk.

3./ A felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírását követően az eladók kötelesek mindazokat, akik a törvény erejénél fogva elővásárlásra jogosultak, hitelt érdemlően értesíteni, illetve elvégezni a jogszabályban előírt – elővásárlási jogokhoz kapcsolódó – kötelezettségeket.

eladók:

vevő:

ellenjegyzem:

4./ Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy jelen szerződést – a hatályos jogszabályok szerint – ki kell függeszteni, amelyet a vevő tudomásul vesz és elfogad. A vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés érvényességéhez és a vevő tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása és a Nemzeti Agrárkamara jóváhagyása szükséges.

5./ Az eladók nyilatkozatot tesznek, hogy az ingatlan, a föld **nincs** harmadik személy használatában, ilyen szerződés megkötésére sem került sor.

6./ A vevő az ingatlan, a föld vonatkozásában a következő nyilatkozatokat teszi:

A vevő jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy az ingatlan, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő az ingatlan vonatkozásában a következő nyilatkozatot teszi: A vevő kijelenti és nyilatkozatot tesz, hogy elővásárlási jog gyakorlására jogosult a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja szerint, mert olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. A vevő földműves nyilvántartásba vételi száma: 527301/2/2021.

7./ A vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján **nyilatkozik részarány tulajdonról** is:

„A jelen ingatlan adásvételi szerződéssel megszerzendő ingatlan tekintetében a tulajdonszerzésem nem ütközik szerzési korlátozásba (földszerzési maximumba). Nyilatkozom, nem rendelkezem részarány-tulajdonnal. Ha részarány tulajdonnal is rendelkezem, nyilatkozom, hogy a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.”

Tekintettel arra, hogy a vevő nem földműves, kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg a 300 hektárt**.

8./ A vevő a teljes vételárát a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírását megelőzően átutalta Knap Vendel Jánosné szül. Szalai Livia bankszámlaszámára, amely bankszámlára történő átutalást mindkét eladó saját részre történt teljesítésként fogadott el. Az eladók a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával elismerik az utalások jóváírását. Az eladók megadják a **bejegyzési engedélyt**: Az eladók feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják 1/2-1/2-ed arányú tulajdonjoguk törléséhez és ahhoz, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön.

9./ A felek rögzítik a teljes vételár megfizetésétől a vevő jogosult az ingatlan birtoklására, használatára, hasznainak szedésére továbbá köteles a terhek és a kárveszély viselésére (birtokba lépés).

10./ A felek megállapodnak abban, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket és az illetéket a vevő viseli.

U
eladók:

vevő:

ellenjegyzem:

A felek jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével **meghatalmazzák** a BÁTKEI Ügyvédi Iroda – székhelye: H-1094 Budapest, Bokréta utca 20-22/A szám, fsz. 11. ajtó – képviselőjében: Dr. Bátkei Zsolt Attila ügyvédet (KASZ: 36057269) akinek a meghatalmazása az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, az elővásárlásra jogosultak előtti eljárásra és az elővásárlási jogokkal kapcsolatos egyéb kapcsolódó eljárásokra is kiterjed, aki e meghatalmazásokat kifejezetten elfogadja..

A jelen ingatlan adásvételi szerződést készítő jogi képviselő tájékoztatta a feleket a jogügylet tartalmáról, az ingatlan-nyilvántartási eljárásról, az adóval és az illetékekkel kapcsolatos jogszabályokról, továbbá a termőföld forgalmára és tulajdonjogára vonatkozó szabályokról, amely tájékoztatást a felek tudomásul vettek. A tulajdonjog fenntartás az ingatlan tulajdoni lapján nem kerül feljegyzésre. A felek tudomásul veszik, hogy ha a vevő az ingatlan tulajdonjogát nem szerezheti meg, az nem érinti a jelen ingatlan adásvételi szerződés megszerkesztésének költségeit, így a jogi képviselő munkadíját és költségét. A jogi képviselő a felek azonosítását – a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatnak megfelelően – elvégezte. A felek jelen okiratot tényvázat tartalmaként ismerik el.

11./ A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező **magyar állampolgárok**. A felek kijelentik, hogy szerződéskötésüknek és tulajdonszerzésüknek sem jogi sem ténybeli akadálya nincs.

Jelen ingatlan adásvételi szerződés – az aláírásokkal együtt – 3 (három) oldalból és 11 (tizenegy) pontból áll. A felek jelen ingatlan adásvételi szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyező okiratot jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026. július 17. napján

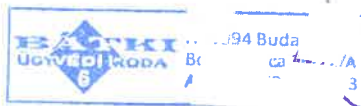
.....
Knap Vendel János
1/2-ed eladó

.....
Knap Vendel Jánosné szül. Szalai Livia
1/2-ed eladó

.....
Bakus Zoltán
1/1 vevő

ELLENJEGYZEM:

Budapesten, 2026. július 17. napján



Dr. Bátkei Zsolt Attila ügyvéd (BÁTKEI Ügyvédi Iroda)
székhelye: H-1094 Budapest, Bokréta utca 20-22/A szám, fsz. 11. ajtó
KASZ: 36057269

eladók:

vevő:

ellenjegyző: