

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről Borbély Beatrix (szn. , an. , szem. azonosítója: adóazonosító jele: magyar állampolgár) 2151 Fót, Rév út 91. szám alatti lakos eladó,

másrészről Rédayné Gömöri Andrea (szn. , sz. , an. , szem. azonosítója: adóazonosító jele: földművesként nyilvántartásba vételéről szóló határozat száma: , ügyfél-azonosítója: , Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: magyar állampolgár) 5234 Tiszaroff, Honvéd út 18. szám alatti lakos vevő (a továbbiakban együtt: felek) között az alábbi napon és feltételek mellett.

1./ Eladó 1/3 arányú tulajdonát képezi a tiszaroffi 0150/15 helyrajzi számú, 3 ha 6019 m² területű, 38,00 ark. értékű, szántó művelési ágú, külterületi fekvésű ingatlan.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a fentiekben részletezett ingatlanhányadra harmadik személynek érvényes földhasználati jogcím nem áll fenn.

2./ Vevő az 1./ pontban körülírt ingatlanhányadot, úgy és abban az állapotban, ahogyan az jelenleg is van, mint elővásárlási joggal rendelkező, megvásárolja.

Vevő nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) alapján elővásárlásra jogosult.

Elővásárlási jogát elsődlegesen az Fftv. 18. § (1) bekezdésének d) pontja alapján is gyakorolja: „az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül” tekintettel arra, hogy vevő életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint három éve Tiszaroff településen található.

Vevő nyilatkozza továbbá, hogy őt az elővásárlási jog az Fftv. 18. § (4) bekezdésének a) pontja szerinti ranghelyen is megilleti, mint „legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja”.

3./A/ Szerződő felek az ingatlanhányad vételárát 1.200.000,- Ft/ha, azaz hektáronkénti Egymillió-kettőszázezer forint alapulvételével, mindösszesen 1.440.720,- Ft-ban, azaz Egymillió-négy száznegyven ezer-hétszázhusz forintban határozzák meg. Vevő a vételárát a jelen adásvételi szerződés elővásárlásra jogosultakkal való közlésére szolgáló kifüggesztési eljárás befejezését (az adásvételi szerződés hirdetményi portálról való levételét) követő 5 napon belül fizet meg eladó részére átutalás útján, az eladó nevén kezelt pénzforgalmi számlájára.

Ezáltal a teljes vételár megfizetésre kerül.

Eladó a vételár fentiek szerinti módon történő kifizetését elfogadja. Kijelenti továbbá, hogy a vételárát a nevén kezelt számlaszámon történő jóváírással tekinti megfizetettnek.

Eladó a vételár részére jelen pontban részletezettek szerinti megfizetését elfogadja.

3./B/ Felek kijelentik, hogy a jelen pontban feltüntetett vételár a jelen szerződés időpontjában az ingatlan forgalmi értékének megfelel, ezért szerződő felek jelen okirat aláírásával a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják az eladó és a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, arról jelen szerződés aláírásával lemondanak.

4./ Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a jelen szerződés hatósági jóváhagyását bármely okból a hatóság megtagadja, illetve jelen szerződést kötő vevő elővásárlási jogát a jogszabály alapján megelőző elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, úgy a már megfizetett vételár vevőnek visszajár, és azt eladó köteles vevőnek az elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosulttal jóváhagyott adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, illetve ha e szerződés jóváhagyását a hatóság megtagadja, úgy a határozat kézhezvételét, illetve a másik elővásárlásra jogosult általi teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül visszafizetni.

Vevő kiköti jelen szerződéstől való elállási jogát arra az esetre, ha a szerződés aláírását követően annak hatósági jóváhagyásáig, illetve a jóváhagyott szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjog-átvezetés céljából történő benyújtásáig bármely harmadik személy javára olyan jogot jegyeznek be az ingatlanhányadra, mely a vevő tehermentes tulajdonszerzését/birtoklását akadályozná vagy korlátozná. A már megfizetett vételár vevőnek ez esetben is visszajár, eladó köteles vevőnek azt az elállási ok bekövetkeztétől, illetve vevőnek az elállási okról való tudomást szerzésétől számított 5 banki napon belül visszafizetni.

Eladó is kiköti az elállási jogát arra az esetre, ha vevő a 3./A/ pont szerinti vételárát az ott írt határidőn belül részére nem fizeti meg.

Borbély Beatrix
eladó

Rédayné Gömöri Andrea
vevő

Dr. Zakar József
ügyvéd

Az adásvételi szerződés korábbi portálon történt közlésének időpontja: 2026.07.31.
A Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében meghatározott nyilatkozatát a helyi lakos kezébe kezdő napja 2026.08.01.
Az elővásárlási jog jogosult jognyilatkozatának megfizetése utáni 30 napos határidő utolsó napja 2026.08.31., e határidő jogvesztéssel jár.

5./ Felek megállapodnak, hogy eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt – melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a tulajdonjogának törléséhez, és ezzel egyidejűleg vevő tulajdonjogának, adásvétel jogcímén az 1./ pontban körülírt ingatlanra 1/3 tulajdoni arányban történő ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéséhez – a teljes vételár jelen szerződés 3./A/ pontja szerinti megfizetésével egyidejűleg kiadja, melyet a teljes vételár kifizetését, valamint a jelen szerződés jóváhagyását követően az ingatlanügyi hatósághoz az okiratszerkesztő ügyvéden keresztül benyújt.

Eladó az aláírásával ellátott, ügyvéd által ellenjegyzett, tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló bejegyzési engedélyt eljáró ügyvédnél a mai napon három eredeti példányban letétbe helyezi. A letéti szerződésben eladó az eljáró ügyvédet felhatalmazza, hogy az aláírásával ellátott, ügyvéd által ellenjegyzett, tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot a teljes vételár vevő részéről történt megfizetését, valamint jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően az ingatlanügyi hatóság felé benyújtsa.

Vevő kéri, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogát 1/3 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén jegyezzék be a fentiek szerint az ingatlan-nyilvántartásba eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

6./ Az ingatlanhányad birtokátruházására a teljes vételár eladó részére történő megfizetésével egyidejűleg kerül sor. Az átruházás napjától vevő viseli az ingatlanhányad terheit, illetve jogosult annak hasznai szedésére.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szerinti birtokátruházással egyidejűleg az ingatlanhoz kapcsolódó történelmi bázis jogosultság és kiegészítő történelmi bázis jogosultság is vevő részére a vételár részeként átruházásra kerül.

7./ Eladó kijelenti, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadra harmadik személynek semmilyen igénye nem áll fenn, továbbá szavatolja, hogy az ingatlanhányad kapcsán – annak házassági vagyoni közösségbe tartozása okán – házastársi igény sem áll fenn.

8./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel felmerülő okiratszerkesztés ügyvédi munkadíját, valamint a szerződéssel kapcsolatos egyéb költségeket a vevő/elővásárlásra jogosult viseli. Jelen szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadása esetén az addig felmerült valamennyi költséget a vevő viseli.

9./ Vevő kijelenti, hogy

- az Fftv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, földműveskénti nyilvántartási száma:
- az Fftv. 14. § (1) bekezdése alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint
- az Fftv. 14. § (2) bekezdése alapján a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vállalja, hogy

- a jelen szerződéssel megvásárlásra kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Nem minősül átengedésnek az Fftv. 13. § (2) bekezdésében foglaltak;
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- abban a nem várt esetben, ha az ingatlanhányadra harmadik személynek érvényes földhasználata állna fenn, vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre is vállalja az előző két bekezdésben foglalt kötelezettségeket.

10./ Vevő nyilatkozza továbbá, hogy az Fftv. 16. §-ában meghatározott földszerzési maximumot, valamint birtokmaximumot jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem haladja meg.

11./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ára tekintettel részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

12./ Vevő kijelenti, miszerint tisztában van azzal, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai nem felelnek meg a valóságnak, illetve a fenti pontban tett vállalásaiból eredő kötelezettségeit nem teljesíti, vele szemben az Fftv. 60. §-67/A. §-ában foglalt jogkövetkezményeket alkalmazzák.

13./ Felek tudomásul veszik, hogy az illeték alapját a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága által megállapított érték képezi.

Eladó ennek keretében tudomásul veszi, hogy a jelen szerződéssel értékesítésre kerülő ingatlan után adóbevallási kötelezettség terheli őt, amennyiben egyéb okból is köteles bevallás készítésére.

Vevő pedig tudomásul veszi, hogy őt vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség terheli.

Borbély Beatrix
eladó

Rédainé Gömöri/Andrea
vevő

Dr. Zsákov József
ügyvéd

Vevő nyilatkozik azonban, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Kéri ezért, hogy a NAV Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága Illeték Főosztály részére biztosítsa az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján a vagyonszerzési illetékmentességet.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adó-, és illetékszabályokra vonatkozó tájékoztatást tudomásul veszik, ily módon jelen adásvételi szerződés kapcsán felmerülő mindennemű költség (belcérte a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat is) és a vagyonszerzési illeték a vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó az eladót terheli. Vevő a B400E sz. nyomtatványt – eleget téve jogszabályi kötelezettségének, jelen szerződés aláírásakor – kitöltötte. Eladó tudomással bír arról, hogy e körülmény azonban nem mentesíti őt az adóbevallási és az esetleges adófizetési kötelezettség alól.

Szerződő felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó és illetékügyben eljárási és felelősséget nem vállal, csupán a B400E számú nyomtatvány elektronikus benyújtását vállalja az eljáró ügyvéd, az azzal kapcsolatos esetleges fizetési meghagyás egyéb iratok átvételét nem, és az eljáró ügyvéd meghatalmazása sem terjed ki adóhatóság előtti eljárásra, tevékenységre. Jelen szerződés mellékletét képezi a NAV által kibocsátott B400E számú adatlap.

Felek kijelentik továbbá, hogy jogi képviselő őket a fizetendő adó, illetve vagyonszerzési illeték bevallási, fizetési kötelezettség vonatkozásában – az esetleges adó-, és illetékmentességre is kiterjedően – kioktatta.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, sem elidegenítési, sem tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs, továbbá kifejezetten kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket hatósági határozat, bírósági ítélet nem korlátozza és nem zárja ki, így szerződéskötésüknek akadálya nincs.

15./ Felek tisztában vannak azzal, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött az Fftv. 7. § (1) bekezdése alapján, ezért az adásvételi szerződést 8 napon belül 4 eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályhoz a szerződés hatósági jóváhagyásához szükséges érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából történő vizsgálatának elvégzése végett. Tudomásul veszik továbbá, hogy a hatósági jóváhagyás keretében kerül jelen jogügyletet tartalmazó szerződés anonimizált példánya kifüggesztésre az illetékes önkormányzati hivatalnál az elővásárlásra jogosultakkal történő közlés végett.

16./ Felek tisztában vannak továbbá azzal, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyása több hónapot vesz igénybe. Felek kijelentik, miszerint tudomásul veszik, hogy ezen időszak alatt a jelen adásvétel tárgyát képező termőföld vonatkozásában függő jogi helyzet áll fenn.

17./ Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes és egyéb azonosító adataikat, a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe történő bejegyzés szükséges, vevő tulajdonjogának jelen szerződésben foglaltak szerinti ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett.

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy valós ügyleti szándékuk alapján saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a hozzájárulásukkal, az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Pénzmosás és a Terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt) meghatározott szabályai alapján, az adategyeztetés végrehajtása érdekében ellenőrizte a személyes adataikat. 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.

18./ Eljáró ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét, hogy jelen szerződés szerinti tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének eljárása alatt bekövetkező, személyi adataikban történő változást az ingatlanügyi hatósághoz kötelesek bejelenteni.

19./ Felek felelősséget vállalnak, hogy az okratszerkesztő ügyvéd részére átadott, jelen szerződésben illetve jelen jogügyletbe kapcsolódó egyéb dokumentumban szereplő adataik a valóságnak megfelelnek és azok a szerződésben, valamint az említett egyéb dokumentumokban elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

20./ Felek – mint eladó és vevő – jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Törökszentmiklóson a Zakar Ügyvédi Irodát (nyilvántartási száma: 69, székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 147.), ügyintézőként Dr. Zakar József ügyvédet (ügyvédi egyedi azonosítója: 09-013947, KASZ: 36071632), hogy jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, továbbá nevükben és képviselőikben eljárva őket a mező- és erdőgazdasági földek

Bortóczy Beatrix
eladó

Rédainé Gömöri Andrea
vevő

Dr. Zakar József
ügyvéd

forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 27. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó, az Általános Közigazgatási Rendtartásról szóló 2016. évi CL. Tv. (a továbbiakban Ákr.) 13. §-a alapján a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtti hatósági eljárásban, valamint a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Felek meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy jelen okirattal egyezően eladó tulajdonjogának törlését, valamint vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén, a tiszaroffi 0150/15 helyrajzi számú ingatlanra 1/3 tulajdoni arányban történő bejegyzését kezdeményezze az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt.

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével is elfogadja azzal, hogy meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog átvezetését tartalmazó egyszerűsített határozat szerződő felek példányának átvételére, kizárólag a saját, mint okiratszerkesztő ügyvédi példány átvételére. Erre figyelemmel meghatalmazott okiratszerkesztő ügyvéd kéri, hogy a tulajdonjog átvezetéséről szóló egyszerűsített határozatot az ingatlanügyi hatóság közvetlenül küldje meg a szerződő felek részére az adásvételi szerződésben szereplő címük figyelembe vétele mellett.

21./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügyletre vonatkozó hatályos jogszabályokról, különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről.

22./ Felek jelen szerződés aláírásával feljogosítják okiratszerkesztő ügyvédet, hogy akár jelen okiratban, akár jelen jogügyletthez kapcsolódó egyéb dokumentumban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, névelírás, hibás vagy hiányos adat, számítási hiba, illetve bármely más elírás esetén a szükséges kijavítást, kiegészítést a szerződésben – a kijavítás tényére való hivatkozással – annak lényegi rendelkezéseinek változtatása nélkül elvégezhesse.

23./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Ptk. ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezéseit, továbbá az Fftv. és a Fétv. vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.

24./ Felek rögzítik, hogy ezen okirat helyettesíti az ügyvédi Tényvázlatot.

25./ Szerződő felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyólag aláírják.

Törökszentmiklós, 2026. július 09

Borbély Beatrix
eladó

Rédainé Gömöri Andrea
vevő

Dr. Zakar József ügyvéd (ügyvédi egyedi azonosítója: 09-013947, kamarai azonosító száma: 36071632), mint a Zakar Ügyvédi Iroda (nyilvántartási száma: 69, székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth út 147.) ügyintézője tanúsítom, hogy szerződő felek a jelen adásvételi szerződés valamennyi oldalát előttem látták el kézjegyükkal, illetve írták alá azt. Jelen okiratot ellenjegyzem Törökszentmiklóson, 2026. július 09. napján.


Dr. Zakar József ügyvéd
5200 Törökszentmiklós,
Kossuth út 147.
Telefon: 56/390-726
Mobil: +36-30/527-61-47
KAS 32-100112