

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Ács Zoltán (születési neve: Ács Zoltán, anyja neve: _____, született: _____), személyi
azonosító jele _____, adóazonosító jele _____, lakcíme: _____, szem. ig.
száma _____ mint **eladó**, a továbbiakban Eladó,
másrészről:

Tallósi Gyula László (születési neve: Tallósi Gyula László, anyja neve: _____, született
_____, személyi azonosító jele _____, adóazonosító jele _____
vez. eng. száma _____) int **vevő**, a továbbiakban Vevő - együttesen: Szerződő Felek - között az
alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. A 2026. 06. 21. napján kelt tulajdoni lappal igazoltan, az Eladó 1/1 arányú tulajdonosa a Tóalmás, Zártkert, 2344/1 hrsz. alatt nyilvántartott, 1125 m² területű, 2-es minőségi osztályú, 3,32 AK értékű, kert megnevezésű, tehermentes ingatlan. Elintézetlen széljegy a tulajdoni lapon nincs feltüntetve.
2. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó szavatolja továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan adó vagy egyéb, adók módjára behajtandó tartozás nem terheli, az ingatlanval kapcsolatosan senkinek nincs olyan jogosultsága vagy követelése, melyet az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmaz.
3. Eladó eladja, a Vevő - ismert állapotban - jelen adásvételi szerződésben rögzített feltételek szerint, adásvétel jogcímén megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlant 1/1 tulajdoni arányban.
4. Szerződő Felek a szerződés tárgyát képező ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 2.000.000,-Ft, azaz Kétmillió forintban határozzák meg.
5. Vevő vállalja, hogy a teljes vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő három napon belül megfizeti az Eladó részére, az Eladó Raiffeisen Bank által vezetett 12011739-01910121-00100008 számú bankszámlájára 2.000.000,-Ft, azaz Kétmillió forint átutalásával.
Eladó a teljes vételár fenti bankszámlára történő utalását a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.
Eladó a teljes vételár megfizetését ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozattal ismeri el Vevő felé.
6. Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában meghatározott jogosultakat az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában.
7. A 2013. CXXII. törvény 21. §-a alapján, az adásvételi szerződést az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
8. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanvonatkozásában megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultságra nincs tudomása.
9. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a jelen szerződés megkötésekor nem áll fenn.
10. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül, ingóságaitól kiürített állapotban a Vevő birtokába adja az 1. pontban megjelölt ingatlant.
Vevőt a birtokbaadás napjától kezdődően illetik az ingatlan hasznai és viseli annak terheit, ezen a napon száll át a kárveszély viselése.
11. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, a feltétlen és visszavonhatatlan Eladói nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) 4 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél azzal a kikötéssel, hogy az eljáró ügyvéd a teljes vételár Eladó részére megfizetésének bármelyik Szerződő Fél általi igazolását követő 2 munkanapon belül jogosult és köteles a jelen szerződés 3 példányát (1 eredeti záradékolt pld.-t biztonsági okmányon, 1 eredeti záradékolt pld.-t, 1 másolat pld.-t) és a bejegyzési engedélyt benyújtani az illetékes Földhivatali Osztályhoz (PVKH FFO Földhivatali Osztály 8. (2760 Nagykáta, Dózsa György út 9.) annak érdekében, hogy a Szerződő Felek közös kérelmei alapján, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Ács Zoltán eladó

Tallósi Gyula László vevő

dr. Pethő Bertalan ügyvéd

12. Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, üzleti képességüket sem jogszabály, sem bírósági ítélet nem akadályozza, vagy korlátozza.
13. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy teljes körű jogi felvilágosítást kaptak jelen szerződés vonatkozásában, az egyes szerződéses rendelkezéseket az eljáró ügyvéd tájékoztatását követően értelmezték, valamint a felmerült kérdésekre az eljáró ügyvéd kimerítő tájékoztatást adott.
14. Szerződő Felek kijelentik, hogy üzleti akaratuk valós, az nem irányul leplezett célra, az adásvétellel felmerülő adatokat az eljáró ügyvédnek a Szerződő Felek szolgáltatták.
15. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség, beleértve a visszerthes vagyona átruházási illetéket is, a Vevőt terheli.
16. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltak alapján jogszerű, és kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.
17. Vevő, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy kijelenti, hogy az összes földtulajdona a jelen szerződéssel megszerzett területtel együtt sem éri el a törvényben maximált 1 (egy) hektáros mértéket.
18. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában és használatában lévő területek összes AK értéke nem haladja meg a 6000 AK értéket, valamint kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
19. Vevő nyilatkozik, 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 (öt) évig - a 2013- CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
20. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, valamint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
21. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - a jelen adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben, jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása sem áll fenn.
22. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi Törvény és a vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.
23. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, valamint hozzájárulnak a személyes adataiknak az eljáró ügyvéd vagy meghatalmazottja általi JÜB azonosításához és a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.
24. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést tényvázlatként is elfogadják, az ügyvédi tényvázlat külön íven való írásba foglalását kifejezetten nem kéri.
25. Szerződő Felek a jelen szerzősége foglaltan megbízzák dr. Pethő Bertalan ügyvédet (dr. Pethő Bertalan Ügyvédi Iroda, 2141 Csömör, Laki u. 26. tel.: 30-338-5203, e-mail: dr.petho.bertalan@gmail.com,) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá megbízzák és meghatalmazzák a NAV B400E adatlap képviseletükben történő kitöltésével és az ONYA rendszeren keresztül történő benyújtásával, valamint meghatalmazzák, hogy a Szerződő Felek képviseletében közös kérelmeik alapján eljárjon az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnél a jóváhagyás, valamint annak kézhezvétele után az illetékes Földhivatali Osztálynál az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlése, valamint a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt.
Dr. Pethő Bertalan ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.
26. Szerződő Felek hozzájárulnak és kifejezetten kéri, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyó határozatát és a biztonsági okmányon készült, záradékolt adásvételi szerződést az eljáró dr. Pethő Bertalan ügyvéd, 2141 Csömör, Laki u. 26. címére küldje meg postai úton.

Ács Zoltán eladó

Tálfői Gyula László vevő

dr. Pethő Bertalan ügyvéd

27. Jelen adásvételi szerződés nyolc, egyenként három oldalas példányban készült, melyet a Szerződő Felek elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az eljáró ügyvéd előtt jóváhagyólag írnak alá.

Isaszeg, 2026. június 21.

.....
Ács Zoltán
eladó

.....
Tallósi Gyula László
vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem:


dr. Pethő Bertalan ügyvéd
KASZ azonosító száma: 36067132
dr. Pethő Bertalan Ügyvédi Iroda
2141 Csömör, Laki u. 26.

Isaszeg, 2026. június 21.

Dr. Pethő Bertalan Ügyvédi Iroda
2141 Csömör, Laki u. 26.
Adósz.: 18727243-1-01
Tel.: 06/30/338-6200

