

1. / 24-36 / 2026 -1-

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Közzététel napja: 2026. év 08. hó 08. nap
Elővásárlásra a házastársakra jogosultak száma: 2
a jognyilatkozat megkötése nyitási idő: 07. nap
határidő első napja: 2026. év 08. hó 08. nap
határidő utolsó napja: 2026. év 08. hó 08. nap
Levétel napja: év hó nap
Ráckeve, 2026.08.06.

Amely létrejött egyrészről

- **Juhász Vivien Tímea** (születési neve: ea; anyja neve születési hely, idő:
szem.az.szám: adóazonosító jel:
állampolgárság: magyar) 2119 Pécel, Kelő utca 51. szám alatti lakos, **mint Állageladó**

- **Juhász István** (születési neve: anyja neve születési hely, idő:
szem.az.szám: adóazonosító
állampolgárság: magyar) 1173 Budapest, Pesti út 312. szám alatti lakos, **mint Haszonélvező**
a továbbiakban együttesen Eladók

másrészről

- **Szwarcz Donát** (születési neve: anyja neve kö; születési hely, idő:
szem.az.szám: adóazonosító jel:
állampolgárság: magyar) 2300 Ráckeve, Újhegy Szilvás sor 19. szám alatti lakos, **mint Vevő** között az
alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

- 1.) Szerződő felek rögzítik, hogy Állageladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckevei Földhivatal) által nyilvántartott **Ráckeve külterületi 0341/71. hrsz-ú, 1845 m², 3 minőségi osztályú, 4,48 AK. értékű, szántó művelési ágú ingatlan.**
Az ingatlant Juhász István javára 20 évi időtartamra bejegyzett haszonélvezeti terheléssel, mely lejáratát 2041.09.09.
Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III/6. szám alatti bejegyzése érvényét veszítette, mivel az Állageladó 2026.04.08. napján nagykorúvá vált.
- 2.) Állageladó eladja, Vevő megvásárolja az Állageladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező **Ráckeve külterületi 0341/71. hrsz-ú, 1845 m², 3 minőségi osztályú, 4,48 AK. értékű, szántó művelési ágú ingatlant.**
Vevő az ingatlan haszonélvezeti jogtól mentesen vásárolja meg.
- 3.) Vevő kijelenti, hogy az ingatlant a szerződés aláírását megelőzően megtekintette, azt megismerte.
- 4.) Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az ingatlanra földhasználó **nincs bejelentve.**
- 5.) Eladók szavatolnak az ingatlan haszonélvezeten túli per-, teher- és igénymentességéért.
Eladók kijelentik, hogy az ingatlant adók és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, az nem képezi ingatlan-nyilvántartáson kívüli élettársi vagy házassági vagyontörség részét.
- 6.) **Felek az ingatlan vételárát 4.000.000,- Ft-ban azaz négymillió forintban határozzák meg, mely** fizetési feltételeit az alábbiak szerint rögzítik:
 - Felek rögzítik, hogy Vevő a vételár teljes összegét (4.000.000,- Ft-ot) a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Állageladó számú bankszámlára átutalja.
 - Juhász István Haszonélvező Juhász Vivien Tímea Állageladó bankszámlájára történő teljesítéshez kifejezetten hozzájárul, azt saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el.
 - **Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik a teljes vételár megfizetését.**
 - Felek a vételár kialakulása során figyelemmel voltak az ingatlan állapotára, az aktuális forgalmi viszonyokra, és a szerződésben rögzített egyéb feltételekre. Felek egyhangzóan úgy nyilatkoznak, hogy az ügylet előkészítése és az árképzés során körültekintően jártak el. Szerződő Felek a Ptk. 6:98 § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen Szerződés tekintetében kifejezetten vállalják a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság kockázatát, melyre figyelemmel a Ptk. 6:98 § (2) bekezdésében foglaltak szerint egyik Fél sem jogosult a jelen Szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadni. A vételár összege magában foglalja és kifejezi a Vevőnek az Eladók felé teljesítendő teljes összegű pénzfizetési kötelezettségét, ami semmilyen okból, semmilyen jogcímen, nem módosítható a Vevő terhére.

kijelentik, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában meghatározott nyilvántartásba vett földművesnek minősül.

Vevő kijelenti, hogy a Ráckevei Járási Földhivatalnál 556245/2024.03.13. számú bejegyző határozattal nyilvántartásba vett földműves, valamint Agrárkamrai regisztrációs száma: P000000733215, továbbá FELIR azonosító száma: AA7939851.

9.) Vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanrész tulajdonjogát jogosult megszerezni, a 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ban meghatározott tulajdon és birtok maximumot nem éri el.

10.) Vevő kijelenti, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

11.) A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdése értelmében vállalja, 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 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

- a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban

ac) olyan családi mezőgazdasági termelőszervezet, vagy tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

b) társult erdőgazdálkodást folytat vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja;

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére, vagy

d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;

e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot.

- a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;

g) lakóépület létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;

i) állandó jellegű növényház létesítése.

12.) A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. § (1) bekezdése értelmében kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. § (2) bekezdése értelmében kijelenti továbbá, hogy a tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

13.) Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. §-ban megjelölt elővásárlási jogok egyikével sem rendelkezik tekintettel arra, hogy a helyben lakó szomszéd kritériumhoz szükséges 3 éves időtartammal nem rendelkezik.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban részletesen megjelölt Ráckeve külterületi 0341/71. hrsz-ú ingatlan tulajdonjog Vevő javára 1/1 arányban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Haszonélvező jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban részletesen megjelölt Ráckeve külterületi 0341/71. hrsz-ú ingatlanra 20 éves időtartamra bejegyzett haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásban törlésre kerüljön.

A szerződéskötés költségeit Eladók és Vevő 50-50%-ban viselik, a földhivatali igazgatási díjat (10.600,- Ft) Vevő fizeti.

- 15.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jogerősen jóváhagyta, a szerződés 14.) pontjában rögzítettek szerint a Vevő tulajdonjogának bejegyzése és Haszonélvező haszonélvezeti joga törlésre kerüljön minden további Eladói nyilatkozat és hozzájárulás nélkül.
- 16.) Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy ahhoz a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyását megadja.
- 17.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, valamint a vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli.
- 18.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a jelen adásvételi szerződés 4 eredeti példányát előzetes megvizsgálás céljából az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek 8 napon belül postai úton meg kell küldeni. Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv 2013. évi CXXII. tv. 23. § (1) bekezdése értelmében a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.
A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A döntéséről tájékoztatja a feleket, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének közzétételre.
- 19.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés a 2013. évi CXXII. tv. 18. §-a szerinti elővásárlási jogosultak részére az illetékes település önkormányzat jegyzője által hirdetményi úton, 30 napos határidőre kifüggesztésre kerül. Amennyiben a jelen szerződés jóváhagyását, bármely okból a mezőgazdasági igazgatási szerv visszautasítaná, vagy megtagadná oly módon, hogy nincs másik jóváhagyott Vevő, abban az esetben szerződő felek az eredeti állapotot, a visszautasító határozat kézhezvételét követő 15 napon belül helyreállítják, a jelen szerződést közös megegyezéssel felbontják.
- 20.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár kifizetésével, azaz jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lép az ingatlan birtokába, mely egyben a birtok átruházása is.
Vevő a birtokbavétel időpontjától kezdődően jogosult az ingatlan hasznai szedésére és viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt.
- 21.) Eladók a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon tulajdonijogot és haszonélvezeti jogot 2021-ben szereztek, így személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem áll fenn, így azt a 2026. évi személyi jövedelemadó bevallásában szerepeltetnie nem kell.
- 22.) Vevő az Itv. 26. § (1) bek. p./ szerinti illetékmentesség alkalmazását kéri.

Adó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza dr. Vigh Katalin ügyvédet (Vigh és Társa Ügyvédi Iroda; 2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B. I/6.; KASZ: 36071383), hogy a jelen adásvételi szerződés kifüggesztése vonatkozó okiratokat az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek postai úton megküldje.

- 24.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Vigh Katalin ügyvédet (Vigh és Társa Ügyvédi Iroda; 2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B. I/6.; KASZ: 36071383), hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és az illetékes Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Jegyzője előtt helyettük és nevükben teljes jogkörrel eljárva képviselje őket.
- 25.) Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hővtv.) kapcsolatos jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.
- 26.) A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatos jogaikat és kötelezettségeiket, illetve jelen szerződés jogkövetkezményeit illetően, továbbá a földhivatali eljárásra nézve az eljáró ügyvédtől minden szükséges tájékoztatást megkaptak, a szerződés a felek megállapodását teljes körűen tartalmazza, ezért a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják, nem kérik azt külön okiratba foglalni. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adó és illeték jogszabályokról, ill. a hatályos ingatlan-nyilvántartási eljárás díjszabásáról a tájékoztatást, kioktatást megkapták, így jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. A szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.
- 27.) Az eljáró ügyvéd a Szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a Feleket okmányaik alapján azonosította.
Az Eladó és a Vevő személyi igazolványáról és lakcímet igazoló hatósági igazolványáról másolat készült, e vonatkozásban a Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során lemasolt okiratokban szereplő adataikat a Vigh és Társa Ügyvédi Iroda a jelen megbízás teljesítése kereteiben kezelje.
Eladó és a Vevő egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján személyazonosságukat biztonsági rendszeren keresztül elektronikus úton ellenőrizze.
- 28.) Szerződő felek az okirat aláírása körében az Üttv. 43. § (4) bekezdésének alkalmazásában állapodnak meg, mely szerint az ellenjegyzett papíralapú okirat egyes oldalait a feleknek nem kell a kézi jegyükkel ellátniuk, ha az ügyvéd a lapokat úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.
- 29.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv és a 2013. évi CXXII. számú törvény rendelkezései az irányadók.
- 30.) Felek a jelen szerződés alapján induló ingatlan-nyilvántartási eljárásban, valamint a B400E ADATLAP beadása iránt a NAV illetékes hatósága előtt teljes jogú képviseletükkel dr. Vigh Katalin ügyvédet (KASZ: 36071383; Vigh és Társa Ügyvédi Iroda; 2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B. I/6.) bízák meg, azzal, hogy szerződő felek kikötik, hogy a tulajdonjog bejegyzését elrendelő ingatlan-nyilvántartási határozat kézbesítését saját címükre történjen. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást az okirat ellenjegyzésével vállalja.
Felek rögzítik, hogy az eljáró jogi képviselő jelen ügyletre irányadó megbízása a jelen adásvételi szerződés és annak mellékletei elkészítésére, ellenjegyzésére és a tulajdonjog bejegyeztetésére korlátozódik.

jogi képviselő megbízása nem terjed ki a Felek adójogi kérdéseiben történő képviseletére, szavatossági jogvitában történő közreműködésre, birtokvitával kapcsolatos eljárásra, hitelügyintézésre.

Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

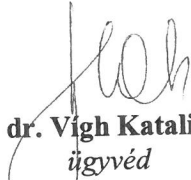
Szigetszentmiklós, 2026. június 24.

Juhász Vivien Tímea
Állageladó

Juhász István
Haszonélvező

Schwarcz Donát
Vevő

A jelen adásvételi szerződés szerinti képviseleti megbízásokat vállalom, azokat elfogadom, valamint a szerződést "Ellenjegyzem":


dr. Vigh Katalin
ügyvéd
KASZ: 36071383

Vigh és Társa Ügyvédi Iroda
2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B. 1/6.
Szigetszentmiklós, 2026. június 24.

Dr. Vigh Katalin
ügyvéd
KASZ: 36071383
Vigh és Társa Ügyvédi Iroda
2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B. 1/6.
Adószám: 12142741-2-13