

1

ADÁSVÉTEL

82-1
1069784

Felek megállapítják, hogy az Ingatlan vételárát az alábbi tényezők alapján határozták meg:

- az Ingatlan sik területen helyezkedik el;
- az Ingatlan hozzáverőlegesen téglalap alakú, könnyen művelhető;

4.1) Felek akként állapodnak meg, hogy Vevő a vételár összegét a 2.3) pontban hivatkozott Hatóság általi jóváhagyást követően, a Vevő tulajdonszerzését engedélyező végleges záradékolt szerződés kézhezvételét követő 15 napon belül fizeti meg Eladónak az Eladó által külön, teljes bizonyító erejű magánokiratban megadott számlaszámra történő banki átutalással, amennyiben az Eladó igazolta, hogy az Ingatlan továbbra is tehermentes, továbbá azon a szerződéskötéskori állapothoz képest változás nem következett be.

Eladó kijelenti, hogy amennyiben az Ingatlan vételára teljes egészében megfizetésre került a részére, úgy a továbbiakban a Vevővel szemben jelen jogügylettel kapcsolatosan semmilyen jogcímen követelése nincs.

4.2) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a vételár megfizetésére irányuló kötelezettségének a megadott határidőben nem tesz eleget, úgy Eladó jogosult a jelen szerződéstől a Ptk. 6:154.§ (2) bekezdés a) pontja alapján – további póthatáridő tűzése és az érdekmúlás igazolása nélkül – a Vevőnek címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni, mely elállás a szerződést felbontja.

Felek megállapodása alapján az elállási nyilatkozatot a Vevőnek az adásvételi szerződésben megjelölt lakcímére kell ajánlott tértivevényes postai küldeményként kézbesíteni.

Szerződő felek megállapodása alapján a postára adástól számított 5. (ötödik) munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha az „címezett ismeretlen”, „ismeretlen helyre költözött”, „nem kereste” vagy az „átvételt megtagadta” jelzéssel érkezik vissza a feladó címére.

Egyéb esetben a küldemény – a posta szabályszerű kézbesítésével – a vonatkozó tértivevényben átvételi napként feltüntetett napon minősül kézbesítettnek.

Az elállásnak a Vevőnek történt kézbesítését követően az Eladó jogosult a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant harmadik személy(ek) részére értékesíteni.

5.1) Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja.

Jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyását és a teljes vételár kifizetését követően a Felek külön okiratban járulnak hozzá ahhoz, hogy az Ingatlanra vonatkozóan Vevő tulajdonjoga „adásvétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: *Bejegyzési Engedély*). Felek a Bejegyzési Engedély öt eredeti példányát jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik Dr. Szöllősi László (1133 Budapest, Véső u. 4/d. II/9. szám; kamarai azonosító: 18591, KASZ: 36069784) ügyvédnél.

5.2) A Felek Bejegyzési Engedélyét Dr. Szöllősi László ügyvéd azt követő 3 munkanapon belül jogosult és köteles kiadni a Jász-Nagykún-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (a továbbiakban: *Földhivatal*) felé, amennyiben a teljes vételárnak az Eladó részére történő megfizetését akár az Eladó, akár a Vevő az Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismerő nyilatkozatával vagy Vevő bankszámlájának vételárral történő megterhelését igazoló okirattal (terhelési igazolással vagy teljesítést igazoló bankszámlakivonattal) – igazolják részére. A letétkiadás feltételeit a Felek tudomásul vették. A vételár banki átutalással történő megfizetése esetén az Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban köteles nyilatkozni a vételár megfizetésére szolgáló bankszámla tulajdonosáról és a bankszámlaszámáról.

6) Vevő az Ingatlan birtokába a fennálló haszonbérlet lejárata követő napon lép, mely időponttól kezdődően húzza az Ingatlan hasznait és viseli azok terheit és kárveszélyét.

7.1) Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant a fentieken túl semmilyen használati, haszonbérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb jellegű köztartozása nincs.

Eladó szavatosságot vállal (a jelen okiratban foglalt terheken túlmenően) az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint az Ingatlan tulajdonjogának korlátozásmentes megszerezhetőségéért.

Eladó jelen szerződés hatálybalépése esetén jelen szerződés aláírásával átruhazza a vevő részére az Ingatlanhoz kapcsolódó esetlegesen fennálló történelmi bázisjogosultságot, valamint egyéb vagyoni értékű jogokat, amelyet a Vevő megszerez.

7.2) Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra harmadik személy nem jegyeztet be olyan jogot, mely a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben felek a Vevő elállási jogát köti ki.

8) Felek rögzítik, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok (belföldi természetes személyek), valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik, mivel nem állnak cselekvőképességet teljesen vagy részlegesen korlátozó jogerős bírói ítélet hatálya alatt és ügyeik viteléhez szükséges belátsi képességgel is teljes mértékben rendelkeznek.

9.1) Vevő a Földforgalmi törvény szerint felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban földművesként regisztrált belföldi természetes személy és nyilvántartásból való törlési eljárás vele szemben nincs folyamatban;
- tulajdonszerzése semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel a jelen okirattal a tulajdonába kerülő terület nagyságával együttesen a már tulajdonában és hasznélvezetében, valamint birtokában lévő föld terület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot;
- elővásárlásra jogosult a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdésének e) pontja alapján, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakás helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarországon

Ellenjegyzem

Bobák

Szöllősi László
Földhivatali Osztály
Véső u. 4/d. II/9.
18591, KASZ: 36069784

Szöllősi László
Földhivatali Osztály
Véső u. 4/d. II/9.
18591, KASZ: 36069784

- fekvő településen (Jászberény) van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, továbbá kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. (4) bekezdésének b) pontja szerint fiatal földműves;
- vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlan a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
 - kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja,
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása);
 - vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki és a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében a Földforgalmi tv. 63. § (2) bekezdése vagy a Fétv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot vele szemben nem szabott ki;
 - részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

10) A jelen okirat elkészítésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

Felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és a visszerthes vagyonátruházási illeték bevallási-és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket tudomásul veszik, abban önállóan járnak el.

11.1) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 15) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza.

Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából.

Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait, az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatóját az eljáró ügyvéd a rendelkezésükre bocsátotta.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs 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. Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdés előírásainak megfelelően kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el.

11.2) Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a Feleket az alábbiakról tájékoztatja, akik ezen kloktatást jelen jogügylet vonatkozásában tudomásul veszik:

Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a Földforgalmi törvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: *Fétv.*) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a Földforgalmi törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a Hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a Felek figyelmét arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet.

Tájékoztatta továbbá a Feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a Hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Felhívta a Felek figyelmét arra is, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján előre kiszámíthatatlanul hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat, és a Hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely az eljárás határidejét tovább növelheti.

Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a Felek személyében, élethelyzetében, mind az Ingatlan terheiben kellő gondossággal tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a Felek maguk viselik. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a Vevő tulajdonszerzését esetlegesen korlátozhatják vagy lehetetlenné

Eladó

Bobák

Vevő

Dr. Szilárdi László ügyvéd
Szilárdi Ügyvédi Iroda
1133 Budapest, /éső u. 4/d. II/9.
Adó: 178-2-41
Mó: 82 1938
0005784

Felek között a jelen szerződés végleges záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn.

Felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozataikat.

Felek elismerik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatást kaptak a fenti jogügylettel kapcsolatosan.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették, tudatában vannak jelen okiratba foglalt nyilatkozataik joghatásaival, és ezek ismeretében írják alá jelen szerződést.

Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel, vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat valós akaratukat tükrözi, és semmilyen olyan tényről, körülményről nincs tudomásuk, amely jelen okirat rendelkezéseinek teljesítését akadályozza, így jelen okiratba foglalt nyilatkozataikkal nem kötnek színlelt szerződést és nem a Szerződő felek között fennálló valamilyen más szerződést kívánják leplezni.

12) Felek megbízást adnak **Dr. Szöllősi László ügyvédnek** (1133 Budapest, Véső utca 4/d II/9. szám; kamarai azonosító: 18591, KASZ: 36069784) jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére.

Felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására, mely meghatalmazás teljesítését okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogadja.

Fenti meghatalmazás kiterjed a Földhivatali Osztály, az Önkormányzat és a Hatóság előtti képviselet ellátására, azzal, hogy jelen hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a Hatóság jóváhagyásáról szóló záradék.

Felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet az ingatlannal kapcsolatos valamennyi földhivatali, illetve egyéb kérelem benyújtására, nyilatkozat megtételére.

Felek tudomásul veszik, hogy a záradékolt szerződések kézhezvételét követően az ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az Ingatlan-nyilvántartási Osztályhoz, melynek során Felek meghatalmazzák az ügyvédet, hogy nevükben és képviseletükben eljárva őket az Ingatlan-nyilvántartási Osztály előtt teljes jogkörrel képviselje. Felek az ellenjegyző ügyvéd részére adott tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó meghatalmazásukat a Vevő Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjáig szóló meghatározott időre adják meg.

Fent megnevezett ügyvéd a jelen okiratban adott megbízásokat a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően a Hatóság a szerződés két eredeti példányát a jóváhagyó záradékkal együtt küldi meg a szerző fél részére. Felek tudomásul veszik, hogy a záradékolt szerződések kézhezvételét követően jelen szerződést okiratszerkesztő ügyvéd nyújtja be a Földhivatali Osztályhoz.

Felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályokról, különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről azzal, hogy a Felek büntető- és polgári jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyintéző ügyvéd által részletesen rögzítetteket jóhiszeműen, valamint egyező és valós akaratuk által adták elő.

13) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, a Fétv, az Itv., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen okiratot elolvasás és értelmezés után, az okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá, saját példányaikat átveszik.

Kelt: Szolnok, 2026. július hó 16. napján

Eladó

Kelt: Jászberény, 2026. hó 21. napján

VU

Alulírott Dr. Szöllősi László ügyvéd (1133 Budapest, Véső utca 4/d II/9. szám; kamarai azonosító: 18591, KASZ: 36069784) jelen okiratot Jászberényben, 2026. hó 21. napján ellenjegyzem.

Dr. Szöllősi László ügyvéd iroda
1. pest, Véső u. 4/d. II/9.
Telefon: 18023178-2-41
Mobil: +36 30 282 1938
KASZ: 36069784

Bagi Róbert Eladó

Bobák Sándor Vevő

Ellenjegyzem Jászberény, 2026. napján