

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (a továbbiakban: „Jelen Szerződés”)

amely létrejött egyrészről

Rázsó Zsuzsanna (születési neve: Rázsó Zsuzsanna;

Budapest, Grossalkovich út 204.

lakcím: 1139

mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”)

allampolgarság: magyar),

másrészről

Horváth Zsoltné (születési neve: Szajkó Klaudia;

30. Fsz. 4A

; lakcím: 1084 Budapest, Víg utca

továbbiakban: „Vevő”)

allampolgarság: magyar), mint vevo (a

(Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban „Felek”)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó az E-ING rendszerből 2026. július 16. napján beszerzett tulajdoni lap másolat tanúsága szerint 1/1 tulajdoni arányban kizárólagos tulajdonosa a **Kisújszállás, zártkert 7172 helyrajzi szám** alatt felvett, 1204 m² alapterületű „Kert” művelési ágú ingatlannak (a továbbiakban: „Ingatlan”).

Eladó tulajdonjogát az E-ING rendszerből beszerzett fent hivatkozott tulajdoni lap másolattal igazolja.

2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lap másolatának III. részén az alábbi bejegyzés található:

„2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 32780/2013.07.24.

Önálló szöveges bejegyzés

„A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012.

(XII.28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Törökszentmiklósi Járási Földhivataltól a Karcagi Járási Hivatal Járási Földhivatalához.”

3. Eladó eladja, Vevő pedig – az általa megismert és megtekintett állapotban – 1/1 arányban megvásárolja az Ingatlant a Felek által kölcsönösen kialakított **1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer Forint vételárért** (a továbbiakban: „Vétélár”).

4. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Szavatol továbbá Eladó azért, hogy az Ingatlant nem terheli semmilyen adó-, vagy adók módjára beszedhető hátralék, továbbá, hogy a jelen állapotot Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig fenntartja. Eladó kötelezettséget vállal továbbá, hogy az Ingatlanon semmilyen olyan változtatást nem hajt végre az Ingatlan Vevő részére történő birtokbaadásáig, ami Vevő hátrányára változtatja meg az Ingatlan Vevő által jelen Szerződés megkötése előtt megismert és megtekintett állapotát.

5. Felek a Vétélár megfizetését az alábbiak szerint rendezik:

- 5.1. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan adásvételéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlan

Rázsó Zsuzsanna
Eladó

Horváth Zsoltné
Vevő

Dr. Páray Péter ügyvéd
KASZ: 36066637

Dr. Páray Péter
ügyvéd
1052 Bp., Váci utca 12.
KASZ: 36066637
Adószám: 76362061-2-41

adásvételéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megadja a szükséges jóváhagyást, akkor a döntés véglegessé válásától számított 5 (öt) napon belül Vevő köteles és jogosult a Vételárat, vagyis **1.500.000,- Forint, azaz Egymillió-ötszáz ezer forint** összeget Eladó részére megfizetni az Eladó által megjelölt, által vezetett bankszámlaszámra banki átutalás útján.

Eladó a Vételár fenti bankszámlaszámra történő teljesítését saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

6. Vevő az Ingatlan tulajdonjogát *adásvétel* jogcímén szerzi meg.
7. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan adásvételéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szükséges jóváhagyást nem adná meg, akkor e döntés véglegessé válásától számított 3 (három) napon belül Eladó kötelesek a megfizetett Foglalt Vevő részére visszafizetni.
8. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a teljes Vételár megfizetését követő 5 (öt) napon belül köteles az Ingatlan Vevő birtokába adni, amelyről külön birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel. Vevő a birtokba vételtől kezdődően viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait. Eladó tudomásul veszi, hogy a birtokbaadást követően az Ingatlan vonatkozásában a földhasználati joga megszűnik, a föld rendeltetésszerű használatáról a jövőben Vevő gondoskodik, e tényt az illetékes hatóságnál bejelentik.
9. Eladó kijelenti, hogy ismeri azon kötelezettségét, hogy jelen Szerződést – közzétételi kérelem csatolása mellett – az aláírástól számított 8 (nyolc) napon belül az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatalnak meg kell küldeni az elővásárlásra jogosultakkal való közlés érdekében. Eladó kijelenti továbbá, hogy ismeri azon előírást, miszerint a közzétételi kérelmet a jelen Szerződés kifüggesztéséig vonhatják vissza. A közzétételi kérelem visszavonását írásban kell bejelenteni a jegyzőnek. A visszavonás iránti bejelentés alapján a jegyző a közzétételi kérelemhez csatolt iratokat visszaküldi Eladó részére. Ha a visszavonás iránti bejelentés a Szerződés kifüggesztését követően érkezik be a jegyzőhöz, a visszavonás iránti bejelentésnek joghatása nincs, az jelen Szerződés közlésének hatályát nem szünteti meg. A jelen Szerződés ez esetben a hatósági jóváhagyásnak megfelelően jön létre.
10. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
11. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5 § 2 pontjában (belföldi természetes személy) foglaltaknak.
12. Vevő kijelenti továbbá, hogy
 - 12.1. a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja;
 - 12.2. eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
 - 12.3. a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja;
 - 12.4. nincs jogerősen megállapított fennálló földhasználati díj- vagy egyéb tartozása;
 - 12.5. a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - 12.6. nem rendelkezik / rendelkezik elővásárlási joggal az Ingatlan vonatkozásában.

Rázsó Zsuzsanna
Eladó

Horváth Zsoltné
Vevő

Dr. Páray Péter ügyvéd
KASZ: 36066637

Dr. Páray Péter
ügyvéd
1052 Bp., Váci utca 12.
KASZ: 36066637
Adószám: 76362961-2-41

13. Amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket.
14. Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül fenti nyilatkozatainak valótlanúsága, úgy az a Büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és a földhasználati szerződés tárgyát képező föld használat után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.
15. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan megvásárlása nem ütközik a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: „Tfvt.”) 16. § (1) – (2) bekezdése szerinti tulajdonszerzési korlátozásba.
16. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló földek területnagysága a megszerezni kívánt Ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
17. Felek ismerik az adó- és illetékjogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit azokról jelen Szerződést szerkesztő ügyvédtől teljes körű felvilágosítást kaptak.
18. Felek tisztában vannak azzal, hogy jelen Szerződés érvényességéhez szükséges, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárása során hatósági jóváhagyását megadja.
19. Eladó a tulajdonjogát a teljes Vételár megfizetéséig fenntartja az Ingatlan vonatkozásában. Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul és Felek közösen kéri a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (Tiszafüred)-t – 5350 Tiszafüred, Kossuth tér 1. – hogy az Ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. C. törvény 48.§ (1) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45.§ alapján *tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot* jegyezzen be azzal, hogy a Felek a tulajdonjog bejegyzési engedélyt jelen Szerződés aláírásától számított 6 (hat) hónapon belül benyújtják.

Felek tudomásul veszik, hogy ezen tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a hatálya megegyezik a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

20. Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Dr. Pákay Péter ügyvédnél (székhely: 1052 Budapest, Váci utca 12.; letétbe helyez 6 (hat) példány általa aláírt, és Dr. Pákay Péter ügyvéd által ellenjegyzett külön nyilatkozatot, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a tulajdonjogot Vevő javára – *adásvétel jogcímén* – 1/1 tulajdoni arányban a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (Tiszafüred)-t – 5350 Tiszafüred, Kossuth tér 1. – az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze (a továbbiakban: „**Tulajdonjog bejegyzési engedély**”).

Dr. Pákay Péter ügyvéd jelen Szerződés ellenjegyzésével tanúsítja azt, hogy jelen Szerződéssel megegyező tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a Tulajdonjog bejegyzési engedélyeket letétbe vette, és ezzel jelen Szerződés letéti igazolásnak is minősül.

Kazsó Zsuzsanna
Eladó

Horváth Zsoltné
Vevő

Dr. Pákay Péter ügyvéd
KASZ: 36066637

Dr. Pákay Péter
ügyvéd
1052 Bp., Váci utca 12.
KASZ: 36066637
Jószám: 76362901-2-41

21. Dr. Pákay Péter ügyvéd akkor köteles és jogosult a tulajdonjog bejegyzési engedélyt Vevőnek kiadni, amikor hitelt érdemlően meggyőződik arról, hogy a Vételár teljes összege Eladók részére hiánytalanul megfizetésre került. Dr. Pákay Péter ellenjegyző ügyvéd Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges iratokat, a tulajdonjog-változás bejegyzését engedélyező kormányhivatali határozat véglegessé válását követően jogosult és köteles benyújtani az illetékes Földhivatalhoz.
22. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképeseek, elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs.
23. Felek megállapodnak és kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező jogügylet teljesedésbe menetele érdekében egymással messzemenőig együttműködnek és minden szükséges nyilatkozatot késedelem nélkül megtesznek, így különös jelen Szerződést az illetékes Földhivatal és egyéb hatóság felhívására módosítják, kiegészítik.
24. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos költség, ügyvédi munkadíj, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, továbbá a tulajdoni lap(ok) beszerzési költsége Vevőt terheli.
25. Felek meghatalmazzák Dr. Pákay Péter ügyvédet (székhely: 1052 Budapest Váci utca 12.; I. emelet) hogy jelen Szerződést megszerkessze, ellenjegyezze és képviselőket a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerinti közlési eljárásban, továbbá a Földforgalmi törvény 23-30. § szerinti hatósági jóváhagyási eljárásban ellássa, majd a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása után jelen Szerződést az illetékes Földhivatalba benyújtja, az eljárás során bármely hivatalnál, hatóságnál a képviselőket ellássa. Dr. Pákay Péter ügyvéd a meghatalmazást jelen Szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.
26. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy Dr. Pákay Péter ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénynek és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a Felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készítsen, és a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze.
27. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a törvény szerinti átvilágítás során a részére átadott okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
- Az eljáró ügyvéd a Felek adatait a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a fent hivatkozott törvényben foglalt kötelezettségeinek teljesítéséhez, ennek érdekében kezelheti.
28. Felek tudomásul veszik, hogy jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői engedély – nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból igényelni. Felek az ellenőrzés elvégzéséhez jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak.

Ráczó Zsolt
Eladó

Horváth Zsoltné
Vevő

Dr. Pákay Péter
1052 Bp., Váci utca 12.
Ügyvéd
KASZ: 36066637
E-mail: 76362981-2-41

29. Eljáró ügyvéd a Felek személyes adatainak kezelését a GDPR (2016/679 EU rendelet), az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok teljes körű figyelembevételével végzi. Felek nyilatkoznak, hogy az adatkezelésről részletes tájékoztatást kaptak.
30. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvényt, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
31. Jelen Szerződés 5 (öt) számozott oldalból áll, 7 (hét), egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült, amelyekből 1 (egy) eredeti példány Eladó 1 példány, 1 (egy) eredeti példány Vevő példány, 1 (egy) eredeti példány Dr. Pákay Péter ügyvéd példány, 4 (négy) eredeti példány, amelyből 1 (egy) példány biztonsági okmányon készült, az illetékes kormányhivatalhoz kerül benyújtásra, 2 (kettő) eredeti példányt, Dr. Pákay Péter ügyvéd magánál tart a szükséges eljárások intézésének céljából. Felek jelen Szerződés őket megillető példányának átvételét elismerik és nyugtázzák.

Felek jelen Szerződést elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Aláírás helye és kelte: Budapest, 2026. július 16. napján

.....
Rázsó Zsuzsanna
Eladó

.....
Horváth Zsoltné
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 16. napján:

.....
Dr. Pákay Péter ügyvéd
KASZ: 36066637
1052 Bp., Váci utca 12.
KASZ: 36066637
Adószám: 76362901-2-41

Záradék:

Közzététel napja: 2026.08.07.

Közlés első napja: 2026.08.08.

A jognyilatkozat megtételére nyíló határidő

első napja: 2026.08.08.

utolsó napja: 2026.09.07. Figyelem,

E HATÁRIDŐ JOGVEZETŐ!

Levétel napja: Dr. Pénzes Tímea
jegyző

.....
Rázsó Zsuzsanna
Eladó

.....
Horváth Zsoltné
Vevő

.....
Dr. Pákay Péter ügyvéd
KASZ: 36066637
1052 Bp., Váci utca 12.
KASZ: 36066637
Adószám: 76362901-2-41

