

# Dr. Halászi Ügyvédi Iroda

Dr. Halászi György LL.M

ügyvéd,

kiberbiztonsági szakjogász,

közbeszerzési menedzser és szakértő

Székhely: 5100 Jászberény, Bartók Béla utca 8.

Fiókiroda: 1143 Budapest, Ajtósi Dürer sor 27/A.

Aliroda: 5144 Jászboldogháza, Kossuth Lajos utca 4.

Tel: 06-70-7710949

e-mail: iroda@drhalaszi.hu

## Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről Kovács József (szül. neve: Kovács József, an.: , születési ideje és helye: , szem. azonosítója: , lakcíme: 2624 Szokolya, Török Patak Ud. ter. 86.. értesítési cím: 2624 Szokolya, Török Patak Ud. ter. 86.. adóazonosító jele: magyar állampolgár, bankszámlaszáma, amelyre a teljesítést elfogadja: ) mint eladó (továbbiakban: Eladó) másrészről Szatmári Zoltánné (szül.: Kis Jolán, an.: , szül.: , szem. azon jele: , adóazonosító jele: , 5144 Jászboldogháza, József Attila u. 14. alatti lakos; értesítési cím: 5144 Jászboldogháza, József Attila u. 14., mezőgazdasági őstermelő, reg. szám: , földműves nyilvántartási azonosító: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító: , állampolgársága: magyar, FELÍR: ; NEBIH: mint vevő (továbbiakban: Vevő) között az alulírott napon és feltételek mellett:

1. Felek megállapítják, hogy Eladó 498/4094-ed tulajdonát képezi a JNKSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által vezetett ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott, a Jászboldogháza község külterületén nyilvántartott alábbi ingatlan:

| hatsz  | terület   | kataszteri jövedelem | művelési ág |
|--------|-----------|----------------------|-------------|
| 046/28 | 1,9589 ha | 40,94 AK             | legelő      |

2. Jelen szerződés tárgya fenti ingatlan 498/4094-ad tulajdoni hányada (továbbiakban: ingatlan, vagy tulajdoni hányad).
3. Felek megállapítják, hogy a rendelkezésre álló 2026. 07. 14. tulajdoni lap szerint az ingatlan tulajdoni hányad tehermentes, annak tulajdoni lapján széljegy nem található.
4. Jelen szerződéssel Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1. pontban meghatározott termőföldet (498/4094-ed tulajdoni hányadát).
5. A Felek az 1. pontban meghatározott ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 200.000-ft, azaz Kettőszázezer forint összegben határozzák meg, melyet felek értékarányosnak tekintenek. Felek rögzítik, hogy a fenti ellenérték a föld önálló ellenértéke, azon ültetvény, felépítmény, ill. annak hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.
6. A jelen szerződés alapján Eladót megillető vételár azt követő 15 naptári napon belül esedékes, hogy a Vevő hitelt érdemlően igazolja, hogy a jelen szerződést a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság vele jóváhagyta. Vevő a vételárát a fenti határidőben az Eladónak átutalás útján a fentiekben rögzített bankszámlára fizeti meg.
7. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén a Vevő fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, így Eladó a jelen jogügylettel ill. a tulajdonjog átszállásával kapcsolatosan Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.
8. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön íven szövegezett és ügyvédi letétbe helyezett okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgya (az ingatlan 498/4094-ed tulajdoni hányada) tekintetében bejegyzésre, az ő tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön. Eljáró ügyvéd a jelen pont szerinti, nála letétbe helyezett okiratot a tulajdonjog bejegyzésre irányuló eljárásban használhatja fel azt követően, hogy a felek bármelyike a vételár maradéktalan kifizetését felé hitelt érdemlően igazolta. Jelen szerződés letéti szerződésnek is minősül.
9. Eladó szavatolnak, hogy Vevő a fentiekre figyelemmel per-, teher-, és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg.
10. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti földműves.
11. Vevő az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
  - a) Vevő 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 2013. CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
  - b) Vevő nyilatkozik, 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).
  - c) Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgya a szerződés megkötésekor nincs harmadik személy használatában, azt a vevő használja haszonbérlet jogcímén. Továbbá a 2013. CXXII. törvény 15/A.§ alapján tájékoztatást adnak a felek, hogy a fenti földhasználati szerződés 2027. 12. 31. napjáig hatályos, a haszonbér mértéke 3.400.-ft/AK, inflációval növelten. Egyéb hatályos, vagy hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nincs. Vevő vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltakat (amennyiben az releváns).

# Dr. Halászi Ügyvédi Iroda

Dr. Halászi György LL.M

ügyvéd,

kiberbiztonsági szakjogász,

közbeszerzési menedzser és szakértő

Székhely: 5100 Jászberény, Bartók Béla utca 8.

Fiókiroda: 1143 Budapest, Ajtósi Dürer sor 27/A.

Aliroda: 5144 Jászboldogháza, Kossuth Lajos utca 4.

Tel: 06-70-7710949

e-mail: iroda@drhalaszi.hu

13. A Vevő általi birtokbalépés napja a vételár hiánytalan kifizetésének napja, figyelemmel a fentiekre is.
14. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképese, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.
15. Felek a Pmt-re ill. az ügyvédi tevékenységről szóló törvényre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást követően hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön és az az eljáró ügyvéd iratai között elhelyezést nyerjen. Felek kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el (tényleges tulajdonosi nyilatkozat).
16. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba. Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
17. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben rögzített vevőt a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. b) pont bb) alpontja alapján illeti meg az elővásárlási jog (a földet használó olyan földműves, aki helyben lakónak minősül).
18. Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladónak a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, a vonatkozó jogszabályok szerint.
19. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos jogszabályi előírások tekintetében – különösen jelen okirat tartalmára, alakítására, az elővásárlási jogra, a szerződés hatósági jóváhagyására, a szerződési biztosítékok lehetőségére vonatkozó előírások, valamint adó és illetékfizetési szabályok, azzal, hogy az nem terjed ki könyvelői vagy adótanácsadói tájékoztatásra – ügyvédi kioktatásban részesültek, amely kioktatást megértették és azt követően kérték az szerződés jelen tartalommal történő írásba foglalását.
20. Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése kogens jogszabály rendelkezésébe ütközne, a felek megállapodnak abban, hogy a megsértett jogszabályi rendelkezés a jogsértő rendelkezés helyébe lép minden további jogcselekmény, így különösen a szerződés módosítása nélkül.
21. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja, stb. a Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik. Felek egyebekben megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog változás földhivatali bejelentésével, ill. a jóváhagyással kapcsolatos valamennyi eljárásban való képviseléssel Dr. Halászi György (Dr. Halászi Ügyvédi Iroda, székhely: Jászberény, Bartók Béla u. 8., ny. szám: 352.) ügyvédet bízzák és hatalmazzák meg. Jelen okirat fentiek alapján ügyvédi meghatalmazásnak és tényvázlatnak minősül. Ez kiterjed a B400 NAV nyomtatvány aláírására és az eljárásban való képviselőre is. A meghatalmazást az eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy vele a fentiek nem hoznak létre megbízási jogviszonyt.
22. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
23. Vevő alkalmazni kéri az Itv. 26. § (1) bek. p) pontban meghatározottak alkalmazását, azzal, hogy az ott megjelölt kötelezettségeket vállalja.
- Eladó rögzíti, hogy az ingatlan nem részei házassági közös vagyonnak ill. nem áll bizalmi vagyonkezelésben.
24. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződésnek az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.
25. Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy jelen szerződés – figyelemmel arra, hogy a vonatkozó elektronikus rendszerek nem elérhetőek – a 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 33. § szerint kerül sor.

Szerződő felek az 1 lapból és 2 számozott oldalból álló, a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld.) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag az eljáró jogi képviselő előtt 8 példányban írták alá, melyből 1 pld. Eladót, 1 pld. Vevőt, 5 pld. az okiratot szerkesztő ügyvédet illeti meg.

Jászboldogháza, 2026. 07. 14.

Kovács József  
eladó

Szatmári Zoltánné  
vevő

## ZÁRADÉK

a kormányzati portálon történő közlés napja: 2026. 08. 07.  
a jogvesztő határidő első napja: 2026. 08. 08.  
a jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 09. 07.  
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI  
Levétel napja: 2026. 09. 08.  
Az elektronikus közzététel megtörtént

Ellenjegyzem: dr. Halászi György ügyvéd,  
KASZ: 36061174,  
Jászboldogháza, 2026. 07. 14.

