

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Csizmadia Ferencné (születési neve: _____, születési hely: _____, születési idő: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, lakóhelye: 8161 Ősi, Dózsa György utca 9., magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről:

Magvarósi Henrietta született _____ (anyja neve: _____, született: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító jele: _____) 8161 Ősi, Dózsa György utca 52. szám alatti lakos, állampolgársága: magyar, mint Vevő (továbbiakban: Vevő),

a két fél együtt felek (a továbbiakban: Felek)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az Ősi zártkert 1005 helyrajzi szám alatt felvett, összesen 3384 m² alapterületű, összesen 14.10 AK értékű, szántó, szőlő megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlanból a szántó művelési ágú földrészlet 2302 m² alapterületű, 6.4 AK értékű, 2. minőségi osztályú, a szőlő művelési ágú földrészlet 1082 m² alapterületű, 7.7 AK értékű, 2. minőségi osztályú. Az okiratszerkesztő Dr. Bártfai Bence ügyvéd által lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher-, igény és szolgalmmentes, a tulajdoni lapon széljegy nem található.

2./ Eladó eladja, Vevő megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, mindösszesen **800.000, - Ft**, azaz **nyolcszázezer forint** kölcsönösen kialakított vételárért (továbbiakban: Vételár). Felek rögzítik, hogy a vételárból a szántó megnevezésű ingatlan vételára 400.000, Ft, azaz négyszázezer forint, a szőlő megnevezésű ingatlan vételára 400.000, Ft, azaz négyszázezer forint.

3./ Felek megállapodása alapján a Vevő a vételárat, azaz a mindösszesen 800.000, - Ft-ot, azaz nyolcszázezer forintot jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg banki átutalás útján köteles megfizetni az Eladó részére. az Eladó által megjelölt, Erste bank által vezetett, Csizmadia Ferenc néven nyilvántartott _____ számú bankszámlaszámra. Eladó kijelenti, hogy ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történt teljesítésnek ismeri el. Eladó kijelenti, hogy a fenti számlaszámot leellenőrizte és a számlaszám megegyezik az általa megadott számlaszámmal. **Eladó a Vételár megfizetését jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.**

4./ Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentes. Kijelenti továbbá, hogy semminemű adó-, adók módjára behajtandó köztartozás vagy egyéb közüzemi számlatartozás nem áll fenn az 1. pontban feltüntetett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan.

5./ Felek rögzíteni kívánják, hogy Vevő az 1. pontban feltüntetett ingatlant, annak állagát és tulajdonságait ismeri. Eladó szavatosságot vállal és felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy az Ingatlan per-, teher-, igény- és ügymentes, illetőleg az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs tudomása arról, hogy az Ingatlannal kapcsolatban polgári pert indítottak, teher bejegyzését kérték, illetőleg harmadik személy igénybejelentéséről sem tud. Eladó teljes körű polgári jogi-, kártérítési jogi-, és büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az Ingatlant a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig semmilyen módon nem idegeníti el és nem terheli meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig az Ingatlant bármely módon megterheli, akkor köteles az Ingatlant saját költségén 8 (nyolc) napon belül tehermentesíteni.

Felek az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása szerint tudomással bírnak arról, hogy az illetékes Önkormányzatnál történő kifüggesztés időtartama alatt az elővásárlásra jogosult földművesek jogosultak az elővásárlási jogaikkal élni.

Csizmadia Ferencné
Eladó

Magvarósi Henrietta
Vevő

Dr. Bártfai Bence
Ügyvéd

Felek rögzítik, hogy tisztában vannak azzal a ténnyel, hogy ha bármely földműves a kifüggesztés időtartama alatt él az elővásárlási jogával, és elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az elővásárlásra jogosult földműves a Vevő helyébe lép jelen szerződéssel kapcsolatban. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben a vételár teljes összege az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának a felek részére történő közlését követő 5 napon belül a vevő részére teljes mértékben visszajár.

6./ Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlanra - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre és az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga egyidejűleg törlésre kerüljön.

Vevő jelen szerződés aláírásával kéri tulajdonjogának fentiek szerinti ingatlan-nyilvántartási bejegyzését az eljárásra illetékes Földhivaltól. A Felek kéri, hogy az illetékes Földhivatali Osztály az eljárást befejező határozatot közvetlenül a szerződő Feleknek küldje meg.

7./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés négy darab eredeti példányát – amelyek közül egy darab biztonsági papíron készült, mint vételi ajánlatot megküldik az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szervnek. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban feltüntetett ingatlan tekintetében nem rendelkezik elővásárlási joggal.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, és a Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a szerződésalkötés időpontjában hatályos vagy hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

8./ Szerződő felek megállapodása alapján az Eladó az Ingatlan birtokát a vételár kifizetését követő 5 napon belül a Vevő rendelkezésére bocsátja. Vevő tudomással bír arról, hogy a földhasználat jogcímében bekövetkezett változást 30 napon belül be kell jelentenie a Földhivatalnál. Eladó az 1. pontban foglalt ingatlannal kapcsolatos mindennemű jogosultságát Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg átadja Vevő részére. A birtokátruházásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az Ingatlanban felszerelt és ahhoz tartozó mérőórák állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatban a Felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza a Vevőt, hogy bármely közüzemi vállalatnál az Ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakról, illetve esetlegesen fennálló közüzemi vagy egyéb tartozásról minden információt megtekinthessen és az erre vonatkozó igazolásokat átvegye. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban közüzemi vagy egyéb tartozás nem áll fenn.

A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni. Az Ingatlan átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei és az ügyvédi munkadíj a Vevőt terhelik. Az Ingatlannal kapcsolatban a birtokbaadás napjáig felmerülő közüzemi és egyéb tartozások az Eladót, a birtokbaadást követően felmerülő fenti tartozások a Vevőt terhelik. A birtokbaadás napjáig a kárveszély az Eladót, a birtokbaadástól kezdődően a Vevőt terheli.

9./ Vevő földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy. Vevő büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy tulajdonában, használatában, illetve haszonélvezetében, valamint a birtokában álló föld területnagysága és a vétel tárgyát képező jelen szerződés 1. pontjában feltüntetett föld területnagysága együttesen nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő tulajdonszerzésének így törvényi akadálya nincs. A Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő a Földforgalmi Törvény 13-14. § alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, és egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést

megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy az 1. pontban feltüntetett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

10./ A jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségek és illetékek a Vevőt terhelik.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a vonatkozó adó és illeték jogszabályokról, általuk benyújtandó nyilatkozatokról és nyomtatványokról, mely tájékoztatást megértettek és tudomásul vettek. A Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés nyomán kiszabásra kerülő visszerthes vagyonátruházási illetéket kizárólag ő tartozik megfizetni a NAV külön felhívására az (1990. évi XCIII. tv.) Illetéktörvény előírásai szerint. „*Itv. 19. § (1) ingatlanvagyon szerzése esetén a visszerthes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha e törvény másképp nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.*”

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, cselekvőképességüket, illetve szerződéskötési képességüket jogszabály, vagy bírói ítélet nem korlátozza.

12./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 1997. évi CXLI. tv. - az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabály - 32. § /2/ bek. d.) pont alapján a jelen adásvételi szerződés és tulajdonjog változás érvényes ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséhez ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratra van szükség, ezért a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, annak az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére postai úton történő megküldésével és a földhivatali eljárásban történő képviseléssel, azaz a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának a bejegyzésével, az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével, továbbá a B400e jelű adatlap vevő nevében és képviselésében a NAV felé elektronikus úton történő benyújtásával, és jelen Szerződés alapján kiszabásra kerülő visszerthes vagyonátruházási illetékekkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban történő jogi képviselésének teljes jogkörrel történő ellátásával közösen megbízzák **dr. Bártfai Bence** (székhely: 8100 Várpalota, Szent István út 7-9, KASZ szám: 36073678) alatti ügyvédet, amelynek költségeit a Vevő viseli.

Dr. Bártfai Bence ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Felek a jelen szerződésben foglaltakat tényvázlatként is előadták, az abban foglaltakkal mindenben egyetértenek. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a szándékuknak és az akaratuknak megfelelően került kialakításra.

13./ Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy személyazonosításra alkalmas irataikról a szerződést ellenjegyző ügyvéd másolatot készítsen, illetve személyes adataikat nyilvántartsa és kezelje a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzített jogügylet során saját nevükben, illetve érdekükben járnak el, illetve az ügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe. Felek kijelentik, hogy a magyar nyelv az anyanyelvük, azt értik és beszélik, magyar nyelven írnak és olvasnak, ezért a szerződés fordítására, tolmácsolásra nem tartanak igényt. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a Felek adatait kezeli.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének.

Felek adatait 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.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk /1/. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-nak az adásvételre, és a szerződésekre vonatkozó általános rendelkezései az irányadók.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést, közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Várpalota, 2026.07.30.

.....
Csizmadia Ferencné
Eladó

.....
Magyarósi Henrietta
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Várpalotán, 2026.07.30. napján
 Dr. Bártfalvi Bence ügyvéd Kamarai Azonosító Száma: 36073678
 Székhely: 8100 Várpalota, Szent István út 7-9.

Dr. Bártfalvi Bence
 ügyvéd
 Szent István út 7-9
 74854-1-39
 szám: 36073678

.....
Dr. Bártfalvi Bence
ügyvéd

A kormányzati portálon történő közzététel
 időpontja: 2026. 08. 03.
 Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
 megtételére nyitva álló 30 napos határidő
 első napja: 2026. 08. 03.
 utolsó napja: 2026. 09. 01.
 E határidő jogvesztő.
 Levétel napja:

Csizmadia Ferencné
Eladó

Magyarósi Henrietta
Vevő

Dr. Bártfalvi Bence
ügyvéd