

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026. JÚL. 30.

Községi Kormányhivatal

149.

590962

mely létrejött egyrészről **ANTALKA ISTVÁN ALBERT** (születési név: Antalka István Albert, születési hely és idő: Becske, 1942. január 17., a. n.: Nagy Mária, sz. ig. sz.: 200124SA, szem. azonosítója: 1-420117-1688, adóazonosító jele: 8274092600, lakcíme: 2660 Balassagyarmat, Damjanich u. 19.), mint Eladó, valamint **ANTALKA ISTVÁN ALBERTNÉ** (születési név: Mester Mária, születési hely és idő: Ludány, 1944. november 12., a. n.: Brunda Mária, sz. ig. sz.: 139968AH, szem. azonosítója: 2-441112-6118, adóazonosító jele: 8284393298, lakcíme: 2660 Balassagyarmat, Damjanich u. 19.), mint Eladó (a továbbiakban együtt: Eladók);

másrészről **MÁK LÁSZLÓ** (születési név: Mák László, születési hely és idő: Balassagyarmat, 1957. augusztus 4., a. n.: Holla Erzsébet, szem. azonosító jele: 1-570804-1662, sz. ig. sz.: 158937KE, adóazonosító jele: 8330870979, lakóhely: 2660 Balassagyarmat, Honti u. 33.), mint Vevő (a továbbiakban együttes említésük esetén: Szerződő Felek) között az alulírott napon és helyen, termőföld-ingatlan adásvétele tárgyában az alábbi feltételekkel:

1. Eladók kijelentik, hogy $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonukat képezi a **BALASSAGYARMAT zártkert 8611/5 hrsz.** alatti, 1522 m² alapterületű, 1,43 AK értékű, *gyümölcsös* művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan Illetőség). Eladók a tulajdonjogukat, valamint az Ingatlan jogi helyzetét a 2026. 07. 21. napján kiváltott tulajdoni lappal igazolták.
2. Eladók eladják, Vevő megvásárolja az Ingatlan adásvétel jogcímén.
3. Szerződő Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **800.000.- Ft**, azaz **Nyolcszázezer forint** összegben határozzák meg, amelyből Antalka István Albert Eladónak 400.000.- Ft, Antalka István Albertné Eladónak 400.000.- Ft jár. Vevő a vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles megfizetni Eladóknak az **MBH Banknál** vezetett **63600708-17005083 sz.** bankszámlára történő átutalással.
4. Eladók szavatolják az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét, egyben kijelentik, hogy azon nem áll fenn harmadik személynek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, ami Vevő tulajdonjogának megszerzését, vagy az Ingatlan birtokba vételét gátolná, vagy korlátozná. *Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan nincs hasznbérbe adva, illetve annak vonatkozásában nincs bejelentett földhasználó.*
5. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan megtekintette, annak állapotát ismeri, és azt ezen megtekintett állapotában vásárolja meg. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlannak általuk ismert rejtett hibája nincsen.
6. Vevő a teljes vételár hiánytalan kifizetésének napján lép az Ingatlan birtokába, a tényleges birtokba lépés időpontjától húzza annak hasznait és viseli terheit, valamint a másra át nem hárítható kárt.
7. Eladók a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartják tulajdonjogukat az Ingatlanra. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez, valamint a saját tulajdonjoguk törlesztéséhez szükséges nyilatkozatot a teljes vételár hiánytalan megfizetésére, azzal egyidejűleg megadják. Eladók a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 (öt) példányban letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél, aki ezt a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja. Eladók a teljes vételár hiánytalan megfizetéséről haladéktalanul kötelesek tájékoztatni eljáró ügyvédet a laszlo.kovacs.m@avocat.hu e-mail címen. Eljáró ügyvéd a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyeket a teljes vételár hiánytalan megfizetéséről szóló, Eladók általi írásbeli értesítést követően haladéktalanul kiadja Vevő részére 2 eredeti és 2 másolati példányban, 2 példány eredeti ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt, illetve benyújtja azt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, a letétből történő kiadásától számított 8 napon belül. Vevő e tulajdonjog bejegyzési engedély alapján tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén jegyezteti be. Okiratszerkesztő ügyvéd abban az esetben is jogosult és egyben köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt kiadni a letétből a fenti példányszámban és alakissággal, amennyiben Vevő eredeti okirattal igazolja előtte, hogy a 3. pont szerinti vételárát hiánytalanul megfizette Eladók részére és a teljes vételár megfizetésére kitűzött 3. pont szerinti végső határidőt követő 5 napon belül Eladók nem tájékoztatták őt írásban arról, hogy a teljes vételár hiánytalan megfizetése nem történt meg. Amennyiben a jelen szerződés bármely okból meghiúsul, és erről Szerződő Felek bármelyike írásban értesíti eljáró ügyvédet, akkor eljáró ügyvéd ezt követő 5 napon belül a letétbe helyezett nyilatkozatokat köteles Eladók részére visszaszolgáltatni.
8. *Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétellel tulajdonába kerülő ingatlannal együtt sem éri el a tulajdonában álló termőföld a 300 hektárt, ill. a birtokában álló termőföld az 1200 hektárt; nem rendelkezik részarány-tulajdonnal; továbbá kijelenti, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása nincs; továbbá kijelenti, hogy az Ingatlan 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 más célra – a 2013. évi CXXII. törvény (Fftrv.) 13. § (3) bek.-ében meghatározottak kivételével – nem hasznosítja, valamint kijelenti, hogy az elmúlt 5 évben nem állapították meg, hogy szerzési korlátozás megkerülése alá eső jogügyletet kötött volna. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül (regisztrációs száma: 510167/2/2015.06.24.), NAK-azonosítója: S266000001905; vállalja, hogy az Ingatlanlét 5 évig belül nem vonja ki a művelésből.*

Antalka István Albert

Antalka István Albertné

Mák László

Dr. KOVÁCS LÁSZLÓ
ÜGYVÉD

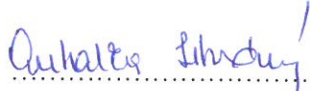
1122 Budapest, Városház tér 6. IV. 1.
Tel.: 06-21-444-353
Adószám: 1520112-1-43

9. Szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok; szerződéskötési-, illetve tulajdonszerzési képességük, valamint ingatlan feletti rendelkezési joguk hatósági, illetve bírósági határozattal, vagy egyéb módon korlátozva nincs, továbbá jelen jogügyletnek egyéb törvényi akadálya sincsen.
10. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül; vállalja továbbá, hogy a jelen szerződéssel vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja – erre tekintettel kéri az Itv. 26. § (1) bek. p) pontjában foglalt illetékmentesség alkalmazását. A vételár esetleges jövedelemadó vonzata Eladókat terheli.
11. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerint jelen szerződést hirdetményi úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia (Fftv. 23-30. §§). Vevő kijelenti, hogy földműves, és elővásárlási joga az Fftv. 18. § (1) bek. d) pontján alapul (helyben lakó).
12. Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével, valamint a földhivatal, az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv, továbbá az Ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat előtti eljárásban képviselőjükkel a Dr. Kovács M. László Ügyvédi Irodát (székhely: 1122 Budapest, Magyar jakobinusok tere 6. IV. 1.; képvis.: dr. Kovács M. László ügyvéd) bízzák meg. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Eljáró ügyvéd Szerződő Feleket tájékoztatta a jelen szerződéssel kapcsolatos jogszabályokról, így különösen a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokról. *Eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatokat Szerződő Felek személyes előadásai alapján rögzítette a szerződésben, azok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal.* Szerződő Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása alapján a jelen szerződésben írt nyilatkozatok tényelődásaiknak, a valóságnak, valamint üzleti szándékuknak mindenben megfelelnek.
13. Eljáró ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságáról a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerint meggyőződött. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat kezelje. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd másolatot készítsen a Szerződő Felek személyazonosítását szolgáló okmányairól. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Szerződő Felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el. Szerződő Felek kijelentik, hogy az okírszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és a vonatkozó kamarai szabályzatok szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység esetén az ügyfelek az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségével élhetnek, vagyis a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.
14. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Fftv. szabályai az irányadók.

Jelen szerződést, amely 8 (nyolc) eredeti példányban készült, Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Balassagyarmat, 2026. július 25.


Antalka István Albert
Eladó


Antalka István Albertné
Eladó


Mák László
Vevő

Ellenjegyzem:

Balassagyarmat, 2026. július 25.

dr. Kovács M. László ügyvéd (KASZ: 36063802)

Dr. KOVÁCS M. LÁSZLÓ
ÜGYVÉDI IRODA
1122 Budapest, Magyar jakobinusok tere 6. IV. 1.
Tel.: 06-20-202-433
Adószám: 15-02-00000000-43

It Kormányzati Portálra történő
közzététel napja: 2026. 08.10.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos
háttérrel első napja: 2026. 08.11. utolsó napja: 2026. 09.09. Elhatárolás
fogva.
Bgy. 2026. 08.10. 