

2026. 08. 10.
714230-2/2026
Gyintező:

- 1 -

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **SZALKA PÁLNÉ** születési neve: (születési hely: ; születési idő: ; személyi azonosító: ; anyja születési neve: ; adóazonosító jele: ; magyar állampolgár) 9242 Jánossomorja, Szent István u. 40. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről **NÉMETH GYULÁNÉ** születési neve: (születési hely: ; születési idő: ; személyi azonosító: ; anyja születési neve: ; adóazonosító jele: ; földműves nyilvántartási száma: ; Nemzeti Agrárgazdasági Kamara-i nyilvántartási száma: ; magyar állampolgár), 9241 Jánossomorja, Hársfa u. 12/A. szám alatti lakos, mint **vevő** – együttesen: felek / szerződő felek – között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Jánossomorja, külterület, 0735/4 hrsz.** alatt felvett, 1 ha 1509 m² területű, 3 minőségi osztályú, 32.00 AK jövedelmű, „szántó” művelési ágú ingatlan.
Az ingatlan a 2026. 07. 21. napján ügyazonosító alatt kiadott "E-hiteles tulajdonilap-másolat (szemle)" tanúsága szerint tehermentes, az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.
2. Eladó eladja, vevő "adásvétel" jogcímén megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant.
3. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései szerint föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a hivatkozott törvény 18. §-ában meghatározott jogosultakat az abban meghatározott sorrendben és feltételekkel.

Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban írt földet használó olyan földműves (földműves nyilvántartási száma: 510671/2014.08.06.), aki helyben lakónak minősül, az 1. pontban írt ingatlant legalább 3 (Három) éve használja és életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 (Három) éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a jelen adásvétel tárgyát képező 1. pontban írt föld fekszik, így az 1. pontban írt ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdésének b) pontja bb) alpontja alapján elővásárlásra jogosult.

Vevő kijelenti, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján jogosult, a föld tulajdonjogának általa történő megszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben foglaltaknak megfelel, az ezen jogszabályokban foglalt korlátozásokat nem sérti.

Vevő kijelenti, elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumra vonatkozó, előző pontban foglalt nyilatkozat valótlanúsága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonást és a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fenntartásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy az európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamará-nak (nyilvántartási száma: S924100129466-01).

4. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy vevő az 1. pontban írt ingatlant, annak állapotát, állagát földhasználóként ismeri, számára eladó az ingatlan lényeges tulajdonságait illetően felvilágosítást adott.
5. Szerződő felek az 1. pontban írt ingatlan vételárát kölcsönös megegyezéssel, egyező akarattal 3.200.000,- Ft-ban, azaz Hárommillió-kettőszázezer forintban állapítják meg.
Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlanon sem külön értéket képviselő ültetvény, sem felépítmény, sem a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Vevő a vételárát jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően, a jóváhagyásról szóló határozat kézhezvételét követő 3 (Három) banki napon belül fizeti meg eladó részére az eladó által megjelölt, az MBH Duna Bank Zrt.-nél vezetett számú bankszámlára történő banki átutalással.

Eladó az általa fent megjelölt bankszámlára történő teljesítéshez hozzájárul és azt saját kezéhez történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vételárát a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyok figyelembevételével, illetőleg az ingatlan egyedi adottságaihoz igazodóan közösen, kölcsönös és egyeztetett akaratuk alapján állapították meg, egyben kijelentik, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nincs feltűnő értékkülönbség, amelyre tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, megállapodnak továbbá abban, hogy jelen szerződést a későbbiekben tévedés, megtévesztés, jogellenes fenyegetés jogcímén sem kívánják megtámadni, ezen jogukról visszavonhatatlanul lemondanak.

6. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant jelen okirat aláírásának napján a 2020. 09. 30. napján kelt haszonbérleti szerződés alapján 2030. 09. 30. napjáig földhasználóként, haszonbérloként vevő használja, a haszonbérleti díj évi 90.000,- (Kilencven ezer) Ft. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő tulajdonosként jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően, a vételár kiegyenlítésének napján lép az ingatlan birtokába és használatába, szedi annak hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.
7. Eladó a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, kijelenti továbbá, hogy azt semminemű köztartozás, adó, vagy adók módjára behajtható közterhek nem terhelik. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg korlátozná, a jelen okirathoz csatolt „E-hiteles tulajdonlap-másolat” az ingatlan jelen okirat aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, valamint hogy az ingatlanon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapon nincs feltüntetve. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan semmilyen polgári jogi, vagyoni jogi, illetve gazdasági ügyletnek nem szolgál fedezetéül, jótáll továbbá azért, hogy nincs folyamatban vagy függőben olyan peres eljárás, választott bírósági eljárás vagy más hatósági eljárás, amely bármilyen módon befolyásolná az ingatlan jogi helyzetét. Eladó kijelenti, hogy nincs olyan harmadik személy, aki az ingatlanon eszközölt értéknövelő beruházásának ellenértékének megtérítésére irányuló vagy tulajdonjogi igényt érvényesíthetne a vevővel szemben.
8. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdonjoga „adásvétel” jogcímén 1/1 tulajdoni arányban vevő nevére – jelen szerződés hatósági jóváhagyását és a vételár kiegyenlítését követően – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

9. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi jelen szerződést készítő ügyvédnél 4 (Négy) eredeti példányban, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges nyilatkozatát (bejegyzési engedély) azzal, hogy azt letéteményes ügyvéd a tulajdonjogokban bekövetkezett változások bejegyzése érdekében a vételár igazolt kiegyenlítését követően – legkésőbb az azt követő 2 (Kettő) munkanapon belül – jogosult és köteles 3 (Három) példányban az illetékes földhivatalhoz benyújtani.
- Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár kiegyenlítésének tényét legkésőbb annak megtörténtét követő 2 (Kettő) munkanapon belül a jelen okiratot készítő ügyvéd előtt aláírt átvételi elismervénnyel vagy a neki átadott vagy részére megküldött teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal vagy elektronikus úton történő nyilatkozat megküldésével igazolja.
- Szerződő felek rögzítik és megállapodnak abban, hogy amennyiben eladó a fent írt kötelezettségnek határidőn belül nem tesz eleget, úgy letéteményes ügyvéd a vételár igazolható módon történt kiegyenlítését tanúsító okiratok, igazolások (banki átutalás igazolása) rendelkezésére bocsátása esetén is jogosult a bejegyzési engedély illetékes földhivatalhoz történő benyújtására.
10. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy tulajdonszerzését jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 30 (Harminc) napon belül bejelenti az illetékes földhivatalnál a tulajdonjog változásának bejegyzése miatt.
11. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a 9200 Mosonmagyaróvár, Kápolna tér 7. szám alatti székhelyű Dr. Varga Judit ügyvédet, hogy jelen szerződést a tulajdonjogokban bekövetkezett változások átvezetése érdekében a földhivatalhoz benyújtsa, őket a hatósági jóváhagyás, valamint vevő tulajdonjogának bejegyzése és eladó tulajdonjogának törlése iránt kezdeményezett eljárásokban képviselje.
- Jelen okiratot készítő Dr. Varga Judit ügyvéd a felek fenti meghatalmazását jelen okirat aláírásával elfogadja.
12. Jelen szerződés megkötésével járó költségek, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés költségei és a tulajdonszerzési illeték a vevőt terhelik.
13. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük semminemű akadály vagy korlátozás alá nem esik, jognyilatkozatuk érvényességéhez hatósági engedély vagy egyéb nyilatkozat nem szükséges.
14. Jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) naptári napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban erről értesíteni. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő ügyvéd személyazonosságukat igazoló okmányaikról az adatok nyilvántartása érdekében, illetőleg a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően fénymásolatot készítsen, a vonatkozó jogszabályokon alapuló kötelezettségeinek eleget tegyen, adataikat kezelje, nyilvántartsa, archiválja. Eljáró ügyvéd a szerződő felek adatait a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a jelen okiratot készítő ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő felek jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az ügyvédnek haladéktalanul kötelesek bejelenteni.
- Szerződő felek jelen okirat aláírásával a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően kijelentik, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el és nem minősülnek közszereplőknek.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratot készítő ügyvéd, mint adatkezelő a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. sz. rendeletének (általános adatvédelmi rendelet; a továbbiakban: „GDPR”) rendelkezéseinek megfelelően az általa nyújtott termékekkel és szolgáltatásokkal kapcsolatban a szerződő felek részére a megfelelő tájékoztatást megadta, a szerződő felek rendelkezésére bocsátotta az adatkezeléssel kapcsolatos legfontosabb információkat, valamint az adatkezeléssel kapcsolatos teljes körű tájékoztatást tartalmazó általa kibocsátott, a személyes adatok kezelésére vonatkozó Adatkezelési Tájékoztatót. Szerződő felek kijelentik, hogy a tájékoztatóban foglaltakat megértették és az ügyvéd székhelyén kihelyezett Adatkezelési Szabályzatot megismerték, másolati példányának rendelkezésre bocsátását nem kérik.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatást adott arról, hogy az okirat ellenjegyzése során a jognyilatkozatot tevő fél és a fél jognyilatkozatot tevő meghatalmazottja által a személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében a rendelkezésére bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, és a személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresi a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban együttesen: nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságot. Az ellenőrzés elektronikus úton történő adatigényléssel valósul meg. Az ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja. Az ügyvéd az ellenőrzés során megismert adatok papír alapú másolatát megőrzi; azokat köteles az iratoktól elkülönítve zártan kezelni és 8 év őrzést követően megsemmisíteni. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették és az adatok ellenőrzéséhez hozzájárulnak.

15. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy jelen jogügylet kapcsán az okiratot készítő ügyvéd részletesen tájékoztatta a feleket a vagyonszerzési illetékekre (forgalmi érték 4%-a), illetékkedvezményekre és mentességekre, az adóbevallási és -fizetési kötelezettségekre (személyi jövedelemadó, a szerzést követő 5 éven belüli értékesítés esetén, a számított összeg 15%-a), a helyi adókra, valamint a vonatkozó határidőkre és eljárási szabályokra stb. vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről, az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, az adásvételi jogügyletre, a termőföld adásvételére, a termőföld szerzésének szabályaira vonatkozó általános jogszabályi rendelkezésekről. Jelen szerződést készítő ügyvéd a jelen jogügyletthez kapcsolódó adózási és adójogi szakkérdésekre vonatkozó tájékoztatás adását kizárja, tekintettel arra, hogy ezen adójogi szakkérdések megválaszolása könyvelői, illetve könyvvizsgálói hatáskörbe tartozik.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy jelen szerződésben foglaltakat, jelen okirat és mellékletei tartalmát, az abban írt joghatásait, a jogügyletre, a termőföld adásvételére és szerzésére vonatkozó, valamint a kapcsolódó jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó valamennyi ügyvédi tájékoztatást, az ingatlan adásvételével kapcsolatos adó- és illetékfizetési szabályokat, valamint a kapcsolódó jogszabályok szabályait és előírásait megismerték, megértették, tudomásul vették, a fent írt rendelkezéseket a jelen szerződést készítő ügyvéd elmagyarázta, kérdéseikre az általuk megfelelőnek tartott módon és mértékben részletesen válaszolt, őket a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről tájékoztatta, jelen okiratot felolvasta és az abban foglaltakat elmagyarázta.

Felek jelen szerződést egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik, kijelentik, hogy az teljeskörűen tartalmazza megállapodásuk szerinti ügyleti akaratukat, jelen okiratot ennek megfelelően is aláírják.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írják alá, egyben kijelentik, hogy annak egy eredeti példányát átvették.

Mosonmagyaróvár, 2026. július 28.

Szalka Pálné – eladó

Nemzeti Gyűjtemény – vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Mosonmagyaróvár, 2026. július 28.
KASZ: 36071025

Dr. Varga József

1000 Mosonmagyaróvár, Kápolna tér 7.
Tél: 06-90/520-100

Záradék: 2026. 08. 10.

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 11.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 11.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026. 09. 09.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Jánossomorja, 20.....
Dr. Péntek Tímea jegyző nevében és megbízásából.

P.H.