

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Paczolay László (születési név:

személyi szám:

születési hely, idő:

adóazonosító jel:

anyja neve:

személyi igazolvány szám:

lakcím: 7192 Szakály, Ürgevárpusztja 109/8., állampolgársága: magyar) mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Polácsi Szilárd (születési név:

személyi szám:

születési hely, idő:

adóazonosító jel:

személyi igazolvány szám:

anyja neve:

lakcím: 7191 Hőgyész, Petőfi Sándor utca 38., állampolgársága: magyar, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nyilvántartási szám:

únt Vevő (a továbbiakban: **Vevő**) továbbá Eladó, Vevő együttesen Szerződő felek (a továbbiakban: **Felek**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Hőgyész 2320/5 hrsz. alatt nyilvántartott, legelő művelési ágú, 5440 m² terméértékű, 4,35 aranykorona értékű zártkerti ingatlan.
2. Eladó per-, teher- és igénymentesen eladja, Vevő pedig az általa ismert és megtekintett állapotban megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított 1.300.000,- Ft, azaz egymillióháromszázezer forint vételáron.
3. Szerződő felek a vételár kifizetésében akként állapodnak meg, hogy a teljes vételárat Vevő a szerződést megelőzően megfizette az Eladó részére átutalással az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett zámú bankszámlájára.
4. Eladók kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlanrészen nem áll fenn földhasználati jogviszony.
5. Eladó az 1. pontban körülírt ingatlan birtokát a jelen szerződés érvényességéhez szükséges mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása és a teljes vételár kifizetése együttes teljesedésével egyidejűleg ruházza át a Vevő részére úgy, hogy Eladó az ingatlan birtoklásával felhagy. A birtokbaadás időpontjától kezdve a Vevő húzza a tulajdonába kerülő ingatlan hasznait és viseli terheit. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen okirat aláírását követően az ingatlanon semmi nemű mezőgazdasági munkát nem végez.
6. Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1.) pontban írt ingatlanilletőségre Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban – adásvétel jogcímen – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. A felek kérelemmel fordulnak a földhivatalhoz, hogy az 1.) pontban írt ingatlanilletőség vonatkozásában az Eladó tulajdonjogát törölje, a Vevő tulajdonjogát pedig 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímen – az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.
7. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni. Az ingatlant a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. számú törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. §-ában meghatározott földművesként vásárolja meg. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan megszerzésével, a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld nagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), valamint a már birtokában lévő föld területnagysága az 1200 hektárt (birtokmaximum). A Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Paczolay László
Eladó

Polácsi Szilárd
Vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Tamásiban, 2026. július hó 23. napján dr. Mater Anasztázia ügyvéd, dr. Szabó & Mater Ügyvédi Iroda, 1067 Budapest, Podmaniczky u. 39. Budapesti Ügyvédi Kamara – Kamara azonosító szám: 36065097

8. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan esetében a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének c) pontja szerint jogosult elővásárlásra. A vevő az elővásárlási jogának igazolására jóváhagyó hatóság számára csatolja a helyben lakó státuszát tanúsító lakcím igazolványának az eljáró ügyvédi iroda által hitelesített másolatát, helyben lakó szomszédi minőségének igazolására a Hőgyész zártkert 2320/7 hrsz-ú ingatlanra nézve beszerzett 1 db e-hiteles térképmásolatot, amellyel igazolja, hogy az 1/1 arányú tulajdonát képező Hőgyész zártkert 2320/7 hrsz-ú ingatlan a szerződés tárgyát képező ingatlannal közvetlenül határos, a Hőgyész zártkert 2320/7 hrsz-ú ingatlanból őt illető 1/1 arányú tulajdonjog bizonyítására az ingatlan tulajdoni lapjának másolatát, a személyazonosító igazolványának az eljáró ügyvédi iroda által hitelesített másolatát, továbbá a földműves státuszát igazoló Tamásiban 2024.03.07. napján kelt 55016/2/2024.02.12. ügyiratszámú határozatát a földműves nyilvántartásba vételről.
9. Vevő földműves nyilvántartásba vételi határozatának száma: 550016/2/2024.12.12.
10. Vevő nyilatkozza, hogy
- vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerint, hogy a szerzett 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 öt évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja,
 - 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), (Földforgalmi törvény 14. § (1) bek.)
 - vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi törvény 14. § (2) bek.)
11. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött. A szerződést a földforgalmi törvény 21. §-a szerint az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
12. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezen döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.
13. A közzétételi határidőt követően a jegyző továbbítja a szerződést és az esetleges elővásárlási jogosultak elfogadó nyilatkozatát a mezőgazdasági igazgatási szervhez.
14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlási jog jogosult él az elővásárlási jogával, akkor jelen adásvételi szerződés hatályát veszti, és az Eladó az új elővásárlási jogosulttal kötelesek szerződést kötni. Ebben az esetben az Eladó az értesítéstől számított 15 napon belül köteles a Vevő részére visszafizetni az általa már teljesített 1.300.000,- Ft egymillióháromszázezer forint összegű vételárrészt.

Paczolay László
Eladó

Policsek Szilárd
Vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Tamásiban, 2026. július hó 23. napján dr. Mater Anasztázia ügyvéd, dr. Szabó & Mater Ügyvédi Iroda, 1067 Budapest, Podmaniczky u. 39. Budapesti Ügyvédi Kamara – Kamara azonosító szám: 36065097

Dr. Szabó & Mater
Ügyvédi iroda
1067 Budapest, Podmaniczky u. 39.
Tel: 2600, Fax: 1/475-2002
1.

15. Az eladó kijelentik, hogy a jelen jogügylet hitelezői igényt sem sért, és az ingatlant semminemű közüzemi és közteher tartozás, egyéb díjhátralék, vagy az ingatlannyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli. Az eladó tudomással bír arról, hogy a jelen szerződés érvényességéhez szükséges döntés meghozataláig az ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezhet, és azt nem terhelheti meg. Az eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan más személlyel a jelen szerződés aláírását megelőzően nem kötött sem adásvételi szerződést, sem adásvételi előszerződést.
16. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, magyar állampolgárok, cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, a felek tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.
17. A Vevő tudomásul veszi, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az ő terhét képezi.
18. A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a tulajdonjog bejegyzésére irányuló ingatlannyilvántartási, és a szerződés érvényességéhez szükséges hatósági jóváhagyás megadására irányuló eljárásban a képviselőjükkel megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Szabó & Mater Ügyvédi Irodát (1067 Budapest, Podmaniczky utca 39., ügyintéző: dr. Mater Anasztázia ügyvéd, KASZ: 36065097), amely a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
19. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pénzmosási törvény) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségnek a szerződést készítő és ellemegyző ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott iratokban szereplő személyes adataikat – a szerződést aláírását megelőzően – a JÜB rendszeren ellenőrizze, azokat az adásvételi szerződésben rögzítse. A felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó iratokról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, és egyben kijelentik, hogy a szerződés megkötése során saját nevükben járnak el. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pénzmosási törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.
20. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor megtekintették az ingatlan TAKARNET szolgáltatótól lekért tulajdoni lapját.

A Szerződő felek a jelen szerződést — amelyet tényvázlatként is elfogadtak — elolvasták, annak tartalmát megismerték, és Dr. Mater Anasztázia ügyvéd előtt — az ügylettel kapcsolatos teljes körű jogi tájékoztatást (illeték, illetékmentesség a termőföldek értéke után, személyi jövedelemadó ingatlanok értékesítésével kapcsolatos szabályai, törvényen alapuló elővásárlási jogok, hatósági jóváhagyás szabályai és eljárása, földhasználati nyilvántartásból származó kötelezettségek, stb.), és annak megértését követően —, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Tamási, 2026. július 23.

Paczolay László
Eladó

Polácsi Szilárd
Vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Tamásiban, 2026. július hó 23. napján dr. Mater Anasztázia ügyvéd, dr. Szabó & Mater Ügyvédi Iroda, 1067 Budapest, Podmaniczky u. 39. Budapesti Ügyvédi Kamara – Kamarai azonosító szám: 36065097

A kormányzati döntéshozatali rendszerrel való kapcsolat...
A jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő első napja: 2026.08.11.
A jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.08.12.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2026.08.10.
elírás

Dr. Szabó & Mater
Ügyvédi iroda
1067 Budapest, Podmaniczky u. 39.
Tel.: 777-11000, Fax: 1/475-2002

