

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Garas Éva sz. Garas Éva

édesanyja neve: _____ adóazonosító jele: _____, 376 Hernád, Fő utca 77. szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban, mint **Eladó**)
másrészről

Rakó András sz. Rakó András (személyi azonosítója: _____ született: _____

édesanyja neve: _____ a, adóazonosító jele: _____ NAK azonosító:

S236400380508) 2376 Hernád, Határ utca 11. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban, mint **Vevő**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A 2026. július 07. napján kelt e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Eladók 1/1 arányú tulajdonát képezi a **hernádi 088/21 hrsz-ú**, szántóként megnevezett, 1 ha 3259 m² alapterületű, 8,25 AK értékű külterületi ingatlan, mely természetbeni címmel nem rendelkezik (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan tulajdoni lapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal:

a) 33.369/2001.03.27. számú határozata alapján a MOL Nyrt javára szolgálmi jog;

b) 33.369/2001.03.27. számú határozata alapján a MOL Nyrt javára szolgálmi jog;

került bejegyzésre, egyebekben az tehermentes, azon bejegyzett jogi jelleg, illetve elintézetlen széljegy nincs.

2. Eladó jelen szerződés aláírásával annak összes természetes és jogi tartozékaival egyetemben eladja, Vevő pedig ismert, megtekintett állapotban, 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlan Eladó tulajdonát képező 1/1 illetőségét.

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkoztatja, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdésének d) pontjában foglaltak alapján rendelkezik elővásárlási joggal, figyelemmel arra, hogy helyben lakó földműves.

3. Szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát mindösszesen **1.800.000 Ft**, azaz egymillió-nyolcszázezer forint összegben jelölik meg, melyet Vevő a következőképpen fizet meg Eladó részére:

Vevő a teljes vételárát jelen szerződés Felek közötti hatósági jóváhagyásától számított 15 napon belül átutalással köteles megfizetni Eladó részére nevén az MBH Bank Nyrt által vezetett 10102086-12534900-01000003 számú bankszámlára.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár teljesítését követő 3 banki napon belül legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényt bocsát Vevő rendelkezésére, mellyel a teljes vételár hiánytalan átvételét elismeri, és nyugtázza.

4. Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár megfizetését követően jogosult és köteles birtokba venni, Eladó pedig a teljes vételár megfizetését követő 8 napon belül köteles azt birtokba adni, Vevő e naptól húzza azok hasznait és viseli terheit, valamint mindazt a kárt, amelyet másra áthárítani nem lehet.
5. Eladó jelen szerződés aláírásával szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan – jelen szerződésben meghatározottakon túli – per-, teher- és igénymentességét, illetve azt, hogy másnak olyan joga, amely Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, nem áll fenn.

2

u 1

Eladó szavatolja, hogy az ingatlan értékesítése sem házastársi, sem élettársi vagyontársi jogot nem sért.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanok bejelentett földhasználói nincsenek. Felek rögzítik, hogy az ingatlan jelen szerződés aláírásakor sem hatályos, sem még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, így Felek annak időtartamára, és ellenértékére vonatkozó nyilatkozatát mellőzik.

6. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, de külön okiratba foglaltan végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő az adásvétel tárgyát képező hernádi 088/21 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogát 1/1 arányban nevére adásvétel jogcímen bejegyeztesse, és ezzel egyidejűleg Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Eladó fenti nyilatkozatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy azt akkor jogosult és köteles a Pest Vármegyei Kormányhivatal részére benyújtani, amennyiben a Felek közötti, és jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést a Pest Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyja, valamint a teljes vételár kifizetést nyert, és ezek hitelt érdemlően igazolást nyernek, az erről szóló okiratok együttes vételét követő 8 napon belül.

Eladó jelen szerződés aláírásával végleges, feltétlen, és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a hernádi 088/21 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére 1/1 arányban bejegyzést nyerjen hat hónap időtartamra.

7. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, illetőleg kinyilatkoztatja, miszerint:
- a) a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlan beszámításával a tulajdonában álló részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már a tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának hektárban kifejezett területnagyságának összege nem haladja meg a 300 hektárt, továbbá a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlan beszámításával a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 hektárt, illetve részarány tulajdonnal nem rendelkezik;
 - b) a Pest Vármegyei Kormányhivatal által 510.149/2017.05.15. sorszámú határozat szerint regisztrált földművesnek minősül;
 - c) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj – vagy egyéb tartozása;
 - d) jelen szerződés aláírását megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - e) kötelezettséget vállal arra, hogy nevezett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
8. Szerződő felek magyar állampolgárok, akik cselekvőképesek, és kijelentik, hogy a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs.

Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) 6. § által előírt és Pmt. 7. § szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott

okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítse, és adatainkat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

9. Szerződő felek rögzítik tudomásul veszik azon ügyvédi kioktatást, miszerint a 2013. évi CXXII. és a 2013. évi CCXII. törvények szerint a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére az okirat aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldeni, mely szerv döntést hoz arról, hogy azt Felek között jóváhagyja-e, vagy sem.
10. Szerződő felek a vonatkozó adó - és illetékszabályokkal ügyvédi kioktatást követően tisztában vannak. Ennek megfelelően megállapodnak abban, hogy jelen szerződés elkészítésének költsége és az ingatlanszerzési illeték Vevőt terheli, míg bármilyen címen keletkező adófizetési kötelezettség Eladó terhére esik. Vevő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi azon ügyvédi kioktatást, miszerint a NAV illetékkiszabási osztálya az adásvétel tárgyát képező ingatlanok jelen szerződésben meghatározott, és Felek által kölcsönösen kialakított vételáránál magasabb összegben is meghatározhatja az illeték kiszabásának alapjául szolgáló forgalmi értéket.

Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok birtokbaadásától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, melyre tekintettel kéri az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja szerinti illetékkedvezmény alkalmazását.

11. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a **Pacsirta Ügyvédi Irodát** (székhelye: 2370 Dabas, Dinnyés Lajos utca 58., KASZ: 36066614) eljáró ügyvédként **dr. Pacsirta István Gábort**, hogy jelen okiratot megszerkessze, ennek hatósági jóváhagyása érdekében a Pest Vármegyei Kormányhivatal teljes jogkörrel előtt eljárjon, a NAV B400 jelű nyomtatványt aláírja, valamint Felek jogi képviseletét a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtt teljes jogkörrel ellássa, mely meghatalmazást okiratot szerkesztő jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen szerződés három számozott oldalból és 11 pontból áll, amely hét eredeti példányban készült el, melyek egy-egy eredeti példánya szerződő feleknek, öt eredeti példánya okiratot szerkesztő ügyvédnél található földhivatali benyújtás, hatósági jóváhagyás és adminisztráció céljából.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Dabas, 2026. július 07.

Szerződő felek:

.....
Garas Éva Eladó

.....
Rakó András Vevő

A szerződést készítettem és Dabason, 2026. július 07. napján ellenjegyzem:

