

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (a továbbiakban: Szerződés),

Az elővásárlásra jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva
álló 30 napos határidő utolsó napja:
2020.08.10.
A határidő elmulasztása jogvesztő.



amely létrejött a Szerződés 1. pontjában rögzített szerződő felek között, az alábbi tartalommal:

1. Szerződő felek

1.1 **Fábián Gáborné** (sz. _____, szül.: _____, 5100 Jászberény, Béke utca 11. sz. alatti lakos, személyi azonosító: _____ adóazonosító jel: _____, mint
eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

1.2 **Tóthné Fülöp Fruzsina** (sz. _____, szül.: _____, 8666 Bedegkér, Kéri utca 10. sz. alatti lakos, személyi azonosító: _____ adóaz. jel: _____
vevő (a továbbiakban: **Vevő**).

1.3 Az Eladó és a Vevő a Szerződésben együtt a továbbiakban: **Felek**.

1.4 A Felek kijelentik és szavatolják, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, egymásnak nem hozzátartozói; a Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, és a tulajdonában (hasznélvezetében), illetve birtokában lévő termőföld mértéke a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Fft.**) 10. § (2) bek.-ben meghatározott mértéket a Szerződés tárgyát képező ingatlannal együtt sem haladja meg.

1.5 A Vevő a Szerződés aláírásával kijelenti, hogy

- (a) földművesnek nem minősül,
- (b) megfelel az Fft. 13. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek, és így vállalja, hogy a Szerződés 2.1 pontjában meghatározott ingatlan használatát másnak – kivéve, ha azt az Fft. megengedi – nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének; továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés (birtokba lépés) időpontjától számított 5 évig – kivéve, ha azt az Fft. megengedi – más célra nem hasznosítja;
- (c) nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a Szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna; vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírságot nem szabott ki, és a föld tulajdonjogának vagy használati jogosultságának megsértése miatt vele szemben a mezőgazdasági igazgatási szerv az Fft. 63. § (2) bekezdése szerint bírságot sem szabott ki.

2. Az adásvétel tárgya

2.1 Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy 1/1 hányadban a kizárólagos tulajdonát képezi a **Jászberény-külterület 0750/8 hrsz.-ú, 1975 m² területű, kivett – tanya művelési ágú, a természetben az 5100 Jászberény, Tőtevény tanya 76. sz. alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), az Ingatlan tulajdonjogát az INYER/TULLAP/ 20260709/21195 sz. alatt letöltött tulajdoni lap igazolja.**

2.2 A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan az Fft. 5. § 25. pontja és 3. § (1). bekezdése alkalmazásában mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek; így a jelen szerződés egységes okiratba foglalt szerződésként készült, és az elővásárlásra jogosultakkal az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon kerül közlésre; azzal, hogy a Vevőnek elővásárlási joga nem áll fenn.

3. Adásvételi megállapodás

Az Eladó az Ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén a Vevőre ruházza a megtekintett állapotban **1.500.000,- Ft ÁFA mentes vételár** ellenében; a vételárból 800.000,- Ft a földterület, 700.000,- Ft a tanya-jellegzet meghatározó felépítmények ellenértéke.

4. A vételár megfizetése

A Vevő a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv Szerződést jóváhagyó határozatának kézbesítését követő 15 napon belül köteles megfizetni banki átutalással a Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd pénzforgalmi számlára.

5. Birtokbaadás

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon jelenleg bejegyzett földhasználat nem áll fenn, azt a Vevő a vételár teljes megfizetését követő napon jogosult birtokba venni. A Vevő a birtokbavételtől jogosult az Ingatlan használatára, hasznainak szedésére és a kárveszély viselésére.

6. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

Az Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó engedélyt külön nyilatkozatban, a 4. pontban meghatározott vételár-megfizetés alkalmával, a vételár megfizetésének feltételével a Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt, az egyidejű teljesítés szabályai szerint köteles átadni 5 példányban a Vevő részére.

7. Szavatosság

Az Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlannal kapcsolatban más személynek (a Szerződésben írtakon túlmenően) semmilyen olyan joga nincsen, amely a Vevő tulajdonszerzését és használati (birtoklási) jogait érintené; továbbá kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. A szavatossági nyilatkozat hatálya a szerződéskötés és a Vevő tulajdonszerzése közötti időszakra terjed ki. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlanon található felépítmények állapotát megismerte, azzal kapcsolatosan kellekszavatossági igényeiről lemond.

8. Költségek viselése

8.1 A Szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő minden költség és ügyintézési kötelezettség a Vevőt terheli (az esotlogos oladói adókötelezettséget ide nem értve).

8.2 A Felek rögzítik, hogy elővásárlási joggyakorlás esetén a Szerződésbe belépő vevő a Szerződés költségviselésre vonatkozó rendelkezéseit is elvállalja; ennek megfelelően kötelezettséget vállal az okiratszerkesztő ügyvéd munkadíjának (70.000,- Ft + ÁFA) és költségeinek (így különösen a tulajdoni és földhasználati lapok költségének) megfizetésére is.

9. Egyéb

9.1 A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Fft. és a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései irányadók.

9.2 A Felek a Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, illetve a Szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban való képviselettel, továbbá a Szerződés illetékügyben történő adóhatósági bejelentésével **dr. Monok Attila ügyvédet** (3000 Hatvan, Klapka u. 7., KASZ: 36065666) bízzák meg. A Felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az ügylettel kapcsolatos szabályozásról, ideértve az adó- és illetékszabályokat is. A Felek a Szerződés aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd felhívta őket az okirat elolvasására, és annak 1-1 eredeti példányát átvették.

A Felek a – 2 (kettő) számozott oldalból álló, 8 (nyolc) eredeti példányban készült – Szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Hatvan, 2026. július 24.

Fábián/Gáborné
Eladó

Tóthné Fülöp Tuzsina
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem,

egyben a szerződésben foglalt megbízást és képviseleti meghatalmazást elfogadom:


dr. Monok Attila ügyvéd,

KASZ: 36065666

Hatvan, 2026. július 24.

dr. Monok Attila
ügyvéd
3000 Hatvan, Klapka u. 7.