

Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Havai Ferencné** (szül.: anyja
neve: szig.szám: személyi szám: adóazonosító jele:
2600 Vác, Suba utca 13. szám alatti lakos **eladó** és

Havai Ferenc (szül.: anyja neve:
szig.szám: személyi szám: , adóazonosító jelle:) 2600 Vác,
Suba utca 13. szám alatti lakos **eladó**

másrészről **Hollós Nóra Lola** (szül.: anyja
neve: , személyi szám: szig.szám: adóazonosító jele:
) 1026 Budapest, Guyon köz 7. mf. 2. ajtószám alatti lakos **vevő** között alulírott helyen és
időben az alábbi feltételekkel:

I. Ingatlan leírása

1. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy a **Vác, zártkert 21508/2 hrsz.** alatt található „szántó” megnevezésű 3708 m² területű ingatlan tulajdonosa Havai Ferenc eladó összesen 1/2 arányban az ingatlan tulajdoni lapjának II/1. sorszáma alatt, tulajdonosa Havai Ferencné eladó 1/2 arányban az ingatlan tulajdoni lapjának II/2. sorszáma alatt. Az ingatlan tulajdoni lapja egyéb bejegyzést nem tartalmaz. Eladók tulajdonjogukat a 2026. július 13. napján kelt e-hiteles tulajdoni lappal igazolták.

II. Vételár, fizetési feltételek

- 2.1 Eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja a 1. pontban körülírt és eladók tulajdonát képező ingatlan összesen 1/1 tulajdoni hányadát megtekintett és ismert állapotban, természetes és törvényes tartozékaival együtt, kölcsönösen kialakított, összesen **1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint összegű vételárért.**
- 2.2 Felek rögzítik továbbá, hogy a vételár tekintetében Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak.
- 2.3 Felek kijelentik, hogy a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuknak megfelelően került megállapításra.
- 3.1 Jelen okirat aláírásával szerződő felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetéről szóló tájékoztatást figyelembe véve kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a foglalo jogintézményét alkalmazni nem kívánják.
- 3.2 Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan **teljes vételárát 1.500.000,- Ft-ot, azaz egymillió-ötszázezer forintot** fizet meg a vevő átutalással az eladók részére az alább részletezett eladói bankszámlaszámok javára a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 10 napon belül. Az eladók a teljes vételárból egymás között tulajdoni hányadaiknak megfelelően részesülnek:

- Havai Ferenc	1/2	750.000,- Ft	11773683-02367826
- Havai Ferencné	1/2	750.000,- Ft	11773683-01216088

dr. Imácz Zoltán

ügyvéd

2600 Vác, Budapesti főút 16.

Telefon: Fax:

Mobil:

E-mail:

Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078.

KASZ: 36063274

III. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

4. Eladók az ingatlant tulajdonjog fenntartással adják el. Eladók kijelentik, hogy a tulajdonjogukról a teljes vételár kifizetéséig nem mondanak le.
5. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződéskészítő ügyvédnél nyilatkozatot tesznek, melyben a vevő javára a tulajdonjog átvezetéséhez adásvétel címén a Vác, zárkert 21508/2 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban, feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják azzal, hogy az eladók tulajdonjoga minden további megkérdezésük nélkül törlésre kerüljön. Nyilatkozatukat az okírat szerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik. Az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedély Földhivatalba történő benyújtására akkor jogosult, egyben köteles, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet határozatával jóváhagyja és az eladók írásban nyilatkoztak a havai.ildiko@gmail.com email-címről az eljáró ügyvédnek, hogy a teljes vételárat hiánytalanul megkapták, vagy a vevő azt egyéb, hitelt érdemlő módon igazolta.
- 6.1 Az eladók a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy semmiféle közzadó, közzadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozásuk nincs amelyért az ingatlan az arra történő jelzálogjog bejegyzés nélkül is felelősséggel tartozna. Az eladók kijelentik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésében semmilyen körülmény nem gátolja őket, harmadik személynek semmiféle olyan jogosultsága velük szemben nincs, amely bármely módon megakadályozná az ingatlan tulajdonjogának jelen szerződés alapján a vevő javára történő bejegyzését.
- 6.2 Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozó rendelkezési joguk nem korlátozott, és azon semmiféle tartozás nem áll fenn. Kijelentik, hogy harmadik személynek a jelen szerződésben esetlegesen rögzítettekén túl az ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely eladását, azon vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, az ingatlannal a tulajdonost megillető jogok gyakorlását, illetve a vevő birtokbavételét akadályozná, vagy hátráltatná. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan nem tárgya házastársi közös vagyonnak. Eladók jogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, és ezért szavatolnak is, hogy az ingatlan nincsen bírói zár alatt, arra megelőzően mással adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötöttek, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, vagy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényen túl más törvényen alapuló elővásárlási jog-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladók kijelentik, hogy eladói oldalról jelen szerződés az itt írt feltételekkel való fogyanatosítását gátoló vagy korlátozó egyetlen körülmény sem áll fenn. Eladók megerősítik, hogy jog- és kellékszavatosságot vállalnak az ingatlanért.

IV. Birtokbaadás

7. Szerződő felek megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokbaadására a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának beérkezésétől számított 10 (tíz) napon belül kerül sor. Ettől az időponttól húzza a vevő az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

Felek ugyanakkor tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. tv. hatálya alá tartozik és erre tekintettel ennek érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A Földforgami tv. 21. § (1) bek. alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való a

Klimász Zoltán
ügyvéd
0. §-ban foglalt esetek
masszági és hivatalból
tel: 06-277304305
fax: 06-277304305
bil: -----

elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

8. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződéskötésnél eljáró **dr. Klimász Zoltán** ügyvédet a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban való **képviselőre, mely kiterjed a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatának és végleges jóváhagyó határozatának beszerzése iránti eljárásra is.** Az eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

V. Tulajdonszerzési jogosultsággal kapcsolatos nyilatkozatok

9. Vevő az 1. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogügylettel megszerzett 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 más célra nem hasznosítja.
10. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint, hogy jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
11. Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a jelen tulajdonszerzéssel nincs 300 hektárt meghaladó mezőgazdasági ingatlana, illetőleg a már tulajdonában álló, és megszerzésre kerülő részarány tulajdon összesített aranykorona értéke nincs 6000 aranykorona. (2013. évi CXXII. tv. 16. §)
12. A vevő kijelenti, hogy földművesként regisztrált, belföldi természetes személy, **kamarai nyilvántartási száma: P000000785435.**
13. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
14. Eladók rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincsen harmadik személy használatában. (Ftv. 13. § (4) bek.)
15. Vevő kijelenti továbbá, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.

VI. Egyéb rendelkezések

16. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.
17. Szerződő Felek a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatosan, teljes felelősségük tudatában, az alábbiak szerint nyilatkoznak:
- a) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.
- b) A Hövtv. szerinti mentesség és/vagy kedvezmény a Vevő(k) tekintetében nem áll fenn.
- c) A Hövtv. szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

18. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy abban az esetben, ha a jogügylet bármely oknál fogva nem megy foganatba, úgy a szerződés felbontását a felek az illetékes bíróságtól kérhetik. Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását abban a körben is, hogy amennyiben egy elővásárlási jog jogosultjától érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik be a nyitva álló határidőn belül, úgy a jogügylet az elővásárlási jog jogosultjával jön létre és ebben az esetben a szerződési feltételek teljesülése esetén az eladónak meg kell adnia bejegyzési engedélyét az elővásárlási jog jogosultja javára.
19. Szerződő felek kijelentik, hogy **mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok** szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
20. Az adásvételi szerződés 11 (tizenegy) eredeti példányban készült, egyenként 5-5 (öt-öt) oldalon, amelyből 1-1 (egy-egy) példányt kézhez kapott valamennyi szerződő fél, 1 (egy) eredeti biztonsági okmány és 4 (négy) további eredeti kerül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldésre előzetes kivizsgálásra, majd a jóváhagyást követően kifüggesztésre, majd a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyást követően kerül a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályába, 3 (három) eredeti példányt az eljáró ügyvéd megőriz.
21. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy ügyvédi tevékenységére nézve kötelező felelősségbiztosítással rendelkezik. Szerződő felek megállapodnak, hogy az eljáró ügyvéd szerződésszegésért való felelősségét a tevékenységével okozott kárnak a Felek irányába kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegében korlátozza, az ezt meghaladó mértékért helytállni nem tartozik a Felek megállapodása alapján.
22. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékjogszabályokat ismerik, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Ezek alapján a vevői oldalon vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség keletkezik, eladói oldalon pedig a vevő szerzés időpontjától és a szerzési értéktől függően keletkezik adófizetési kötelezettség. A vevő kéri, hogy a NAV, mint illetékhivatal az **Itv. 26 § (1) p) pontja alapján járó illetékmentességet** esetében alkalmazza. E szerint vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12 hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
23. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a vevő vállalja megfizetni a 120.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjat az adásvételi szerződés kapcsán, 2 X 10.600 Ft földhivatali eljárási díjat és a 4.800 Ft tulajdoni lap költségét.
24. Szerződő felek megértették az eljáró ügyvéd tájékoztatását a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.
25. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. Rendelet és a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
26. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban

jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védeíme megsértésének.

27. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a felek adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk /1/. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.
28. Felek megértették eljáró ügyvéd kioktatását a pénzmosásra vonatkozó törvényi rendelkezésekről, valamint a pénzmosás bűncselekményének a Btk. 399.§.-ban foglalt szabályozásáról.
29. Eljáró ügyvéd a jelen szerződést szerződő feleknek ismertette, annak értelmezésében jogi segítséget adott, melyet szerződő felek megértettek és egybehangzóan tudomásul vettek. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a szerződő felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.
30. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

.....
Havai Ferehc
eladó

Az elővásárlásra jogosultak
jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló határidő
utolsó napja: vevő

2026 SEPT 10.

Ez a határidő jogvesztő!

.....
Havai Ferencné
eladó

Kormányzati portálon-történő

közzététel napja: 2026 AUG 11.

Közlés kezdő napja: 2026 AUG 12.

Kormányzati portálról levétel napja: 2026 SEPT 11.

Vác, 2026. július 16.

Ügyvédi ellenjegyzés:

Jelen szerződést dr. Klimász Zoltán ügyvéd (2600 Vác, Budapesti főút 16., Pest Megyei Ügyvédi Kamarai bejegyzési szám: XI/1078., KASZ: 36063274) szerkesztettem és az 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (1) - (2) és (3) alapján 2026. július 16. napján, Vácott ellenjegyzem:

dr. Klimász Zoltán

ügyvéd

2600 Vác, Budapesti főút 16.

Telef: 06-27/303-605

Mc

E-mail:

Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078

KASZ: 36063274

Záradék
Az elektronikus közzététel megtörtént.

.....
jegyző