

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Móczár Vanda** (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító: _____, lakóhely/értesítési cím: 2161 Csomád, Szent István utca 20., magyar állampolgár) mint Eladó – továbbiakban **Eladó** - másrészről

Maka István születési neve _____ (születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, lakóhely/ értesítési cím: 2600 Vác, Mályva utca 2. sz., magyar állampolgár) mint Vevő – a továbbiakban: **Vevő** – mint **Szerződő Felek** - között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1.) 1.1. Az ingatlan-nyilvántartás adataiból ellenőrzöttén az INYER/TULLAP/20260729/5151 számon lekért e-hiteles tulajdoni lap másolatának adataiból megállapíthatóan **Móczár Vanda** (ingatlan nyilvántartásban szereplő neve: Hansen-Móczár Vanda) **Eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képezi** a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál felvett **Vác zártkert 20019 hrsz.** alatti 1058 m² területű 3,59 ak értékű kert és rendezetlen funkciójú épület megjelölésű Ingatlan, /továbbiakban: **Ingatlan/**. Vevő az Ingatlan tulajdoni lap másolatát megtekintette. Az Ingatlan víz és csatorna közművel rendelkezik.

1.2. Az ingatlanra vezetékjog bejegyzett (43718/2011.08.22.) a VMB-111/2011 engedély számú (20187) Vác 0,4 kV-os 1. sz. fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 4 m² terület nagyságára az ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ Kft. javára, egyébként az ingatlan per-teher-, igény- és szolgalmmentes.

2.) A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, annak állapotát megismerte. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával szavatol azért, hogy az Ingatlannak nincs olyan hibája, amelyről tudna, vagy kellő gondosság mellett tudnia kellene és a Vevőt erről tájékoztatni lenne köteles.

3.) Az adásvétel tárgyát Eladó a fent megjelölt a **Vác zártkert 20019 hrsz.** alatti Ingatlanban meglévő **1/1-ed arányú tulajdoni** illetősége képezi.

4.) 4.1. Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik.

4.2. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásáról vagy a megtagadásáról. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben jogorvoslatként csak a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.

5.) 5.1. A Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő Ingatlannal együtt nincs a tulajdonában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (földforgalmi törvény) 16 § (1) bekezdésében megjelölt 300 hektárt meghaladó termőföld tulajdonjoga, illetve haszonélvezeti joga (**földszerzési maximum**), valamint kijelenti, hogy a 16 § (2) bek. szerint nincs a birtokában - a már birtokában lévő föld terület nagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértéket meghaladó földterület (**birtokmaximum**).

5.2. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti és nyilatkozza, hogy **földművesnek minősül** (bejegyző határozat száma: 510.332), az adásvétel tárgyát képező föld tulajdonjogának megszerzésére jogosult.

A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti és nyilatkozza, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának szempontjából a földforgalmi törvény alább megjelölt jogszabályhelye alapján, az alábbi rangsorban illeti meg elővásárlási jog: a **18 § (1) bek. d) pontja szerint olyan földműves aki helyben lakónak minősül, mert** állandó lakóhelye valamint életvitelszerű lakáshasználat helye Vác.-----

5.3. A Vevő a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13-14 § -ban megjelölt **tulajdonszerzési jogosultság** feltételeként, mint szerző fél kijelenti, hogy vállalja, hogy a 13 § (1) bek. szerint 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 tv. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.

A Vevő a 14. § (1) bek. alapján, mint szerző fél ezúton nyilatkozza, 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).

A Vevő a 14 § (2) bek. alapján, mint a tulajdonszerzési jogosultság további feltételeként kijelenti, hogy mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapította meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő a tulajdonszerzési jogosultság feltételeként ezúton kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, kamarai azonosítója: S 260000373118.

Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény szerint fiatal földművesnek nem minősül.

Eladó és Vevő büntetőjogi felelősségük tudatában ezúton kijelentik, hogy köztük hozzátartozói viszony nem áll fenn.

Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozza, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, földhasználati szerződést senkivel nem kötött, a Takar Net rendszerből igényelt földhasználati lap nem található.

6.) Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező Ingatlan – vezetékJogon kívül - per, teher-, igény-, és szolgálatmentességéért. Az Eladó garanciát vállal azért is, hogy az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartáson kívül semmilyen egyéb teher sem terheli. Eladó a szavatossági kötelezettsége körében kijelenti, hogy szavatol azért, hogy az Ingatlant adó, vagy adók módjára behajtható tartozás nem terheli, az nem képezi egyéb végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt, valamint, hogy ilyen nem is várható. Eladó nyilatkozik továbbá, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga az Ingatlanon, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását korlátozná, továbbá oda harmadik személy semmilyen címen bejelentve nincsen (sem lakcímként, sem székhelycímként nem használja az Ingatlan címét sem magánszemély, sem cég vagy egyéb társaság). Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant érintő végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

7.) Az Eladó a fenti 1.) pont alatt megjelölt Ingatlanban meglévő, az Eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni illetőség tulajdonjogát a jelen szerződéssel a Vevőnek eladja, aki azt ezennel az Eladótól megveszi.

8.) A Vevő az Ingatlant megtekintette, azt megismerte, azt jelen állapotában meglévő összes tartozékával együtt vásárolja meg. Eladó szavatol az Ingatlan tértértékéért.

9.) 9.1. Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező, az Eladó tulajdonában álló Ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított és elfogadott mértékben mindösszesen **22.000.000,-Ft**, azaz huszonkétfélmillió forint (teljes vételár) összegben állapítják meg amely kifejezetten megfelel a helyben szokásos áraknak is. A Felek megállapítják, hogy a termőföldeken nem található ültetvény, felépítmény vagy a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

9.2. A Vevő az Ingatlan teljes vételárából banki átutalással korábban megfizetett az Eladó részére a 9.3. pontban megjelölt bankszámlaszámra 2.200.000,- Ft, azaz kétfélmillió-kettőszázezer forintot foglaló jogcímén. A Felek a foglaló jogi természetét és rendeltetését tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján. A foglaló összege a teljes vételárba beszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan

okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős Fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Az Eladó a foglaló összegének hiánytalan átvételét ezúton visszavonhatatlanul elismeri és nyugtázza.

9.3. A Vevő az Ingatlan teljes vételárából fennmaradó utolsó vételárrészt 19.800.000,-Ft, azaz tizenkilencmillió-nyolcszáz ezer forint összeget a jelen adásvételi szerződésnek a Földforgalmi törvény 30 § (2) bekezdésében megjelöltek szerinti jogerős, jóváhagyó záradékkal történő ellátását követően, a záradékolt szerződésnek a Vevő részére történő igazolt átadását követő tizenöt napon belül köteles az Eladó által megjelölt, kizárólagos tulajdonát képező, a vezető

...mú bankszámlára történő átutalással megfizetni. Eladó a bankszámlaszámot ellenőrizte, kijelenti, hogy az a szerződésben helyesen szerepel. Eladó kifejezetten hozzájárul, hogy a teljes vételárat az általa megjelölt fenti bankszámlaszámára utalja a Vevő, az arra történő teljesítést szerződésszerűnek, saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Az Eladó a teljes vételár hiánytalan átvételekor külön alakszerű okiratban köteles nyilatkozni a teljesítésről.

9.4. Az eljáró ügyvéd, ezúton felhívja a Felek figyelmét az adásvételi szerződésben megjelölt vételár megfizetésének lehetőségeiről, amely fizetési feltételeket a tv. keretei között kizárólag a Felek jogosultak meghatározni ebben a körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, arról, hogy abban az esetben, ha a termőföld adásvételére vonatkozó szerződés jóváhagyása nem valósul meg bármilyen okból, akkor a szerződésben megjelölt vételár megfizetésére és elszámolására a polgári törvénykönyvben szabályozottak az irányadók.

10.) Szerződő Felek a Ptk. 6:98 § (2) bek. alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

11.) A Felek a birtokátruházás részletes szabályairól az alábbiak szerint rendelkeznek. Az Eladó az ingatlan birtokát a tulajdonszerzés napján (ingatlan-nyilvántartási iktatás napja) átruházza a Vevőre az illetéktörvény rendelkezéseinek figyelembevételével. A birtokátruházás időpontjától kezdődően az ingatlan birtoklásával együtt járó költségek és terhek a Vevőt terhelik, de őt illetik annak hasznai. Az Eladó a birtokbaadásig, a Vevő a birtokbaadástól köteles az ingatlannal kapcsolatban az összes díj, költség megfizetésére. Az Eladó legkésőbb a teljes vételár megfizetéséig köteles az ingatlanba esetlegesen bejegyzett székhelyű, telephelyű, fióktelepű gazdasági társaságokat, ill. egyéb személyeket onnan kijelenteni.

12.) 12.1. A Vevő jogosult a jelen adásvételi szerződést benyújtani az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz. Az Eladó a teljes vételár kiegyenlítésekor adott külön íven szerkesztett alakszerű, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatában teljes feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy:

- **Maka István Vevő** az őt megillető tulajdonjogot a fenti 1.1.) pontban megjelölt **Vác zártkert 20019 hrsz.** alatti Ingatlan **1/1-ed** tulajdoni illetőségére **adásvétel jogcímén** a saját nevére, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse **1/1-ed** tulajdoni arányban az Eladó minden további külön nyilatkozata nélkül az Eladó fenti ingatlanban meglévő tulajdonjogának törlése mellett. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával ezúton visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyét megadja a teljes vételár megfizetésekor.

12.2. A Ptk. 6:216. § (1) bekezdés és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja, ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Szerződő Felek ezúton kérik ingatlan-nyilvántartási hatóságot, valamint az Eladó ezúton feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a Ptk. 6:216. § (3) bekezdés alapján az **Ingatlanra vonatkozó, a Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba **2027. május hó 31. napjáig** bejegyzésre kerüljön. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett külön alakszerű okiratban feltétlen visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Vevőt megillető tulajdonjog bejegyzéséhez az Eladó tulajdonjogának törlése mellett (Inyvtv. 35. § (1) bekezdés g) pont). Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Iny vhr. 45 § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában rögzített, a tulajdonjog fenntartására megjelölt

határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

12.3. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – az ingatlan nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-átruházó nyilatkozatot 6 példányban (bejegyzési engedélyt) az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi amelyben feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevőt megillető tulajdonjog adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az Eladó ezennel felhatalmazza az eljáró Letéteményes Ügyvédet, hogy a letétbe helyezett, a tulajdonjog átruházását tartalmazó, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozatot (bejegyzési engedély) kiadja közvetlenül az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére 2 eredeti és 1 másolati példányban amennyiben a jelen szerződésben megjelölt teljes vételár megfizetése, átutalása ténye a Letéteményes ügyvéd felé hitelt érdemlően, eredeti okirat átadása mellett igazolást nyert. A Felek a jelen pontban megjelöltek, mint letéti szerződést is elfogadják és tudomásul veszik. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár jelen szerződésben megjelöltek szerinti igazolt megfizetéséről a letéteményes ügyvédet személyesen haladéktalanul értesíti.

13.) 13.1. A Vevő tudomással bír arról, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően a vagyonszerzési illetékre és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjára az 1990. évi XCIII. törvény, illetve az 1996. évi LXXXV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Jelen szerződéssel kapcsolatos díjak a Vevőt terhelik. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat – amely 180.000,-Ft, - a Vevő köteles fizetni számla szerint.

13.2. A Vevő ezúton kijelenti, hogy az Ingatlant művelni kívánja és öt évig azt nem kívánja elidegeníteni. A fentiek miatt a jelen vagyonátruházás kapcsán vagyonátruházási illeték fizetési kötelezettség nem keletkezik mert mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól az illetéktörvény 26 § (1) bek. p) pontja alapján a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a birtokbaadástól számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

14.) Felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásai alapján a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd megvizsgálta a felek személyi okmányait (személyi igazolványok, lakcímkártyák, vezetői engedélyek) és azokról másolatot készített, amelyhez a felek hozzájárultak. Felek kijelentik, hogy mindegyikük a saját nevében és javára jár el a jelen szerződés kapcsán. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a felek személyazonosságának ellenőrzése érdekében megkeresse a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető, vagy a központi idegenrendészeti adatait feldolgozó hatóságot. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával is elismerik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az okirat elkészítése előtt őket tájékoztatta az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32-33. §-ában megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

15.) Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint az illetékes ingatlan-nyilvántartáshoz történő benyújtással és a teljes eljárásra, a bejegyzési engedély benyújtására is, a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig történő eljárásra meghatalmazzák a dr. Házy Dorottya Ügyvédi Irodát (2600 Vác, Naszály út 18. sz., kamarai azonosító száma kamarai azonosító száma: 36061351). A jelen szerződést készítő ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével és aláírásával ezúton elfogadja, a meghatalmazást a Felek a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig adják. Felek a jelen adásvétellel kapcsolatosan teljes körű tájékoztatást kaptak, az abban foglaltakat tudomásul vették.

16.) 16.1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény /Ptk./, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (földforgalmi törvény), és a termőföldek adásvételére vonatkozó jogszabályok irányadóak.-----

16.2. A Szerződő Felek ezúton kérik, hogy az iratokat a hatóság az általuk a jelen szerződésben megjelölt értesítési címre küldje meg (Akr. bek. 13. § 6. bek., 1/2019. számú KMJE határozat).

16.3. Szerződő Felek ezúton meghatalmazzák az eljáró ügyvédet a jelen szerződéssel kapcsolatosan az esetleges hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, más hasonló elírás és helytelen megjelölés kijavítására.

17.) Felek kijelentik, hogy jogképes és cselekvőképes magyar állampolgárok, a jelen jogügyletet megkötni képesek.

18.) 18.1 Szerződő Felek a jelen szerződést, mint ügyvédi megbízási szerződést is elismerik és aláírják, az adásvétellel kapcsolatosan teljes körű tájékoztatást kaptak, az abban foglaltakat tudomásul vették. Kijelentjük, hogy az ügyvéd az ügyben a szükséges tájékoztatást megadta mind az általunk megvalósítani kívánt jogügylet megoldása, fentiek szerinti írásba foglalása, mind az azzal kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségek összesszerűsége és azok teljesítése vonatkozásában.

18.2. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a mai napon jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá. Az e szerződésben foglaltakat a Felek ténybeli előadásukkal egyezőnek ismerik el, így azt ügyvédi megbízási szerződésnek is elfogadják. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben megjelölt személyi adatok helyesen szerepelnek, azokat ellenőrizték, aláírásukkal kijelentik, hogy az elírásokból származó költségeket viselni vállalják.

18.3. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a mai napon jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.-----

Vác, 2026. július hó 29. napján

Móczár Vanda Eladó

Maka István Vevő

Ellenjegyzem: 2026. július hó 29. napján Házy Dorottya ügyvéd (2600 Vác, Naszály út 18. sz., kamarai azonosító száma kamarai azonosító száma: 36061351):

Az elővásárlásra jogosultak
jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026 SZEPT 11.

2600 Vác, Naszály út 18. sz.
Házy Dorottya ügyvéd

Ez a határidő jegvesztő!

Kormányzati portálon történő

közzététel napja: 2026 AUG 12.

Közlés kezdő napja: 2026 AUG 13.

Kormányzati portálról levétel napja: 2026 SZEPT 14.

Záradság

Az elektronikus közzététel megtörtént.

.....
Jegyző

