

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1. Szerződő Felek:

egyrésről Juhász András (szül. név: _____, szül. hely és idő: _____,
szem. azonosító: _____ 3300 Eger, Vallon u. 1. 1. em. 3. a. sz. alatti lakos
– a továbbiakban Eladó,
másrésről Geller József /szül. név: _____, szül. hely és idő: _____,
n. _____ zonosító: _____ 1108 Budapest 10,
Korall u. 33. sz. alatti lakos – a továbbiakban Vevő.

Eladó és Vevő mindketten kijelentik, hogy cselekvőképességükben nem korlátozott magyar állampolgárok.

Vevő – büntetőjogi felelőssége tudatában – kijelenti továbbá, hogy:

- a birtokában álló föld területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt;
- vállalja, hogy 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 mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban „Földforgalmi törvény”) 13. §-ának (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő kijelenti továbbá, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Szerződő Felek – annak tudomásul vételével, hogy a jelen jogügyletre a Földforgalmi törvény, a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók – adásvételi szerződést kötnek, az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

2. A szerződés tárgyát képező ingatlan

- 2.1. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy 1/1 hányadban kizárólagos tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartásban Andornaktálya külterület 011/36 helyrajzi szám alatt felvett, 7. min. o., 2679 m² területű, 1,88 AK kat. t. jöv., szántó művelési ágú ingatlan.
- 2.2. Felek tudomásul veszik, hogy Eladó köteles az adásvételi szerződést (a jegyzői közzétételt megelőzően) négy eredeti (köztük egy biztonsági okmányra nyomtatott) példányban benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, amely egy előzetes vizsgálatot folytat le, végzéssel dönt arról, hogy a szerződés alkalmas-e a közzétételre, és ha igen, elrendeli a szerződés közzétételét.

Juhász András Eladó

Geller József Vevő

BOROS Ügyvédi Iroda
Dr. Boros László ügyvéd
3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2.
Telefon/fax: 36/411-214
Mobil: 30/9074-236

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény szerint szükség van a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő – a helyi földbizottság állásfoglalásának figyelembevételével megadott – hatósági jóváhagyására.

Az ingatlanon az Önkormányzati Gázközmű Létesítési Társulás (3326 Ostoros, Hősök tere 4.) javára 146 m² területre vonatkozóan gázvezetéki szolgalmi jog van bejegyezve.

Eladó szavatolja, hogy az ingatlan ezt meghaladóan per-, teher- és igénymentes, nincs harmadik személy használatában, továbbá, hogy azt adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozás sem terheli.

2.3. Vevő az ingatlan állapotát ismeri, azt a helyszínen megtekintette.

2.4. Az eljáró ügyvéd felhívta Eladó figyelmét arra, hogy a szerződéskötést megelőzően köteles tájékoztatni Vevőt az ingatlannal kapcsolatos minden jelentős körülményről (így azokról, amelyek befolyásolják a használhatóságát, vagy a tulajdonosi jogok gyakorlását).

3. Adásvétel

3.1. Eladó a jelen szerződés 2.1. pontjában megjelölt ingatlant – annak 1/1 tulajdoni hányadát – eladja, Vevő pedig – 1/1 tulajdoni arányban – megveszi a közösen megállapított 2 000 000 Ft, azaz kettőmillió forint vételárért – amelyből 1 400 000 Ft a föld és 600 000 Ft az azon található felépítmény (téglából épült szerszámos) ellenértéke.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlanon a Földforgalmi törvény 5. §-ának 27. pontjában meghatározott ültetvény (500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölcsfával, valamint 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsfával betelepített földrészlet, illetve alrészlet) nem található.

Vevő kijelenti, hogy a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 3. §-ának a) pontja szerint betelepülőnek minősül, mivel Andornaktályán ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik.

Az eljáró ügyvéd kijelenti, hogy Andornaktálya Község Önkormányzata a mai napig nem adott ki rendeletet a törvény által biztosított jogvédelmi eszköz igénybevételéről.

3.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárát a szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 (nyolc) napon belül hiánytalanul átutalja Eladó lakossági számlájára.

Eladó kijelenti, hogy a megjelölt számlára történő átutalást a saját kezeihez való teljesítésnek tekinti.

4. Birtokátruházás (birtokbaadás-birtokbavétel)

4.1. Eladó köteles az ingatlant a vételár részére történt hiánytalan megfizetését követően haladéktalanul Vevő birtokába bocsátani.

4.2. A birtokbaadásig Eladó, azt követően Vevő viseli az ingatlan terheit, azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni, és szedi annak hasznait.

Juhász András Eladó

Geller József Vevő

BOROS Ügyvédi Iroda
Dr. Boros László ügyvéd
3300 Eger, Széchenyi u. 24. 1/2.
Telefon/fax: 36/411-214
Mobil: 30/9874-238

5. Ingtalan-nyilvántartás

5.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, továbbá megállapodnak abban, és közösen kérik, illetve Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt ad rá, hogy a T. Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba, a szerződés 2.1. pontjában megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot határozatlan időre, illetve a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig bejegyezze.

Eladó a bejegyzési engedélyt – amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba, a szerződés 2.1. pontjában megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék – 5 (öt) példányban a jelen szerződés megkötésekor letétbe helyezte a közreműködő ügyvédi irodánál – amit az eljáró ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével igazol – azzal, hogy az iroda a vételár teljes megfizetésének Eladó írásbeli elismerő nyilatkozatával vagy az átutalás teljesítését tanúsító banki bizonylattal történt igazolását követően nyújtsa be ezt az okiratot a földhivatalba.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetésének tényéről haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet.

6. Adó, illeték, egységek

6.1. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta Feleket az ügylettel kapcsolatban keletkező személyi jövedelemadó- és visszerthes vagyónáruházási illeték bevallási, illetve bejelentési, valamint fizetési kötelezettségekről, továbbá az ezekkel kapcsolatos eljárásokról és határidőkről.

6.2. Szerződő Felek az adásvételi szerződés, valamint a bejegyzési engedély elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárással, az ingatlan-nyilvántartási eljárási képviseletükkel és az illetékkiszabás célját szolgáló bejelentéssel – a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatnak az adóhatóság informatikai rendszerében történő megtételével – is a BOROS Ügyvédi Irodát (székhelye: 3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2, kamarai nyilvántartási száma: I.Ük-c/4/2006., eljáró ügyvéd: dr. Boros László) bízzák és hatalmazzák meg, amely ezt az ellenjegyzéssel elfogadja.

A szerződéskötés költségeit Vevő viseli.

Az eljáró ügyvéd a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet- és személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványok megtekintésével, valamint a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül történő adatigényléssel elvégezte Felek azonosítását.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatta Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 53. § (5) bek. alapján az adásvételi szerződést és az ügyben keletkezett más iratokat tíz évig köteles megőrizni, így a szerződésben és az ügy más irataiban foglalt, valamint – az érintettek hozzájárulásával – a JÜB által szolgáltatott személyes adataikat is eddig kezeli. Tájékoztatta őket arról is, hogy az ügyvédi megbízás teljesítése érdekében megadott elérhetőségeiket (telefonszámaikat és e-mail címeiket) a megbízás teljesítéséig (az ügyben keletkezett iratoknak megfelelő földhivatali határozat meghozataláig), a számlázáshoz kapcsolódó személyes adataikat pedig nyolc évig kezeli.

Az előzőekben megjelölt időtartamokat követően a megőrzött iratok megsemmisítésre, a kezelt adatok törlésre kerülnek.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a saját maguk érdekében járnak el, valamint, hogy nem minősülnek a Pmt. (a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény) 4. § (1-4) bek. szerinti kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Juhász András Eladó

Geller József Vevő

BOROS Ügyvédi Iroda
Dr. Boros László Ügyvéd
 3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2.
 Telefon/fax: 36/411-214
 Mobil: 30/8674-230

Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Pmt. 12. § (3) bek. alapján a megbízás teljesítéséig kötelesek az Ügyvédi Irodát 5 (öt) munkanapon belül értesíteni az azonosításhoz átadott személyes okmányaik adataiban, illetve a tényleges tulajdonos személyét érintően bekövetkezett változásról.

6.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek a szerződést – amelyet ügyvédi tényvázlatként is elfogadnak, és kijelentik, hogy az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza –, annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint kinyilvánított akaratuknak mindenben megfelelő, aláírták.

Eger, 2026. július 20.

Juhász András Eladó

Jeller József Vevő

Ellenjegyzem Egerben, 2026. július 20-án (KASZ: 36057947):

BOROS Ügyvédi Iroda
Dr. Boros László Ügyvéd
3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2.
Telefon/fax: 36/411-214
Mobil: 30/9974-238

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:	2026. 08. 14.
Elővásárlásra /előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozattételi határidő utolsó napja:	2026. 09. 14.
A jognyilatkozat-tételi határidő JOGVESZTŐ:	
AN/3549/2026.	

