

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésztől

Rádi Istvánné

, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó1**), valamint

Kovácsné Rádi Anikó

s

, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**), és

Rádi Tibor

, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó3**)

(Eladó1, Eladó2 és Eladó3 a továbbiakban együttesen: **Eladó vagy Eladók**)

másrészről

Sipos András

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) (Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**)

között, a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Szerződő Felek megállapítják, hogy Eladók 1/3-1/3-1/3 arányú tulajdonát képezi az **Iregszemcse külterület 0297/10 hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, összesen 6639 m2 területű, 30,01 AK értékű Ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Szerződő Felek kioktatása a **Polgári Törvénykönyvről** szóló **2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:38 § (2)** bekezdésére megtörtént, mely szerint az ingatlanok tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a tulajdonjog földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzése és az ingatlanok birtokátruházása is szükséges.

Eladók tulajdonjogát a Földhivatal Online számítógépes földhivatali információs rendszer útján, a jelen szerződés aláírásának napján az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által lehívott tulajdoni lap igazolja.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon 949/1978/1977.12.27. számon a MOL Nyrt. javára bányászolgalmi jog került bejegyzésre 627 m2 területre, egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy Ingatlannak a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett használója nincs.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra és már jelen szerződésben kijelentik, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jogosult elővásárlási jogának gyakorlása folytán választaniuk kell, hogy a szerződést a Vevővel vagy vele azonos rangsorú elővásárlási jogosulttal kötik-e meg, a Vevőt választják.

2. A SZERZŐDÉS HATÁLYBALÉPÉSÉNEK FELTÉTELE

Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanok „a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról**” szóló 2013. évi CXXII. törvény, a „**Nemzeti Földalapról**” szóló 2010. évi LXXXVII. törvény hatálya alá tartoznak.

Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja. A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés – a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal – csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának jogerőre emelkedésével lép hatályba.

A **Ptk. 6:118. §-a** értelmében:

- (1) Ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.
- (2) A beleegyezésről vagy a jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.
- (3) A szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik félhez közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik.

Szerződő Felek tudomással bírnak azon körülménnyel, miszerint a mezőgazdasági szerv jóváhagyást megtagadó nyilatkozata a Szerződő felek adásvételi szerződés megkötésére kinyilvánított akaratát meghiúsíthatja.

Rádi Istvánné
Eladó1

Kovácsné Rádi Anikó
Eladó2

Rádi Tibor
Eladó3

Sipos András
Vevő

Dr. Magyar Ákos
Egyenlítő
1431. számú...
2. példány
Adószám: 54857802-1-41
Ellenjegyző ügyvéd

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szükséges jóváhagyást megtagadja, az adásvételi szerződés nem válik hatályossá és a Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymással – az esetlegesen megfizetett vételárreszletek tekintetében – elszámolnak.

Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, a szerződést ellenjegyző **dr. Magyar Ákos ügyvédet felkéri és meghatalmazza**, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő 8 napon belül az adásvételi szerződést a jogszabály által meghatározott példányszámban az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya részére előzetes vizsgálat céljából megküldje, a vonatkozó formanyomtatványokat aláírja, azzal, hogy az előzetes vizsgálatot követően a Kormányhivatala jelen szerződést a közzétételi kérelem mellékleteként – az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlés céljából – az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére továbbítja.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az adásvételi szerződésnek a – magyar államot megillető elővásárlási jogot gyakorló – Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel közvetlenül történő közlése a hatályos jogszabályi rendelkezés értelmében nem szükséges, tekintettel arra, hogy a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet az esetleges jognyilatkozatát a jegyzőnek küldi meg, illetve a földalapkezelő szervezet képviselőjében eljáró személy adja át a jegyző részére.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a „*a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról*” szóló 2013. évi CXII. törvény értelmében az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője az adásvételi szerződést a jogszabályban megjelölt dokumentumokkal együtt jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi.

3. VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESÉGE

A fenti Ingatlan teljes vételára **2.100.000,- Ft, azaz Kettőmillió-egyszázezer forint**. A vételár az Eladók között tulajdoni hányaduk arányában oszlik meg, azaz mindhárom Eladót fejenként 700.000,- Ft illeti. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a vételarat az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján a felek tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen a szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

Vevő az Ingatlan vételárának az Eladó1-et és Eladó2-t illető, összesen 1.400.000,- Ft összegű részét Eladó2 OTP Banknál vezetett **11773463-00050483** számú bankszámlájára való átutalással, Eladó3-at illető 700.000,- Ft összegű részét Eladó3 K&H Banknál vezetett **10410400-00000190-14016822** számú bankszámlájára való átutalással fizeti meg azt követő 8 napon belül, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az eljáró ügyvéd részére megküldte a jelen szerződést jóváhagyó határozatát. A vételár megfizetésének feltétele, hogy az elővásárlási jogosultak közül elővásárlási jogával senki ne éljen. Eladó1 az Eladó2 bankszámlájára érkező utalás 700.000,- Ft összegű részét a saját részére való fizetésként ismeri el.

Szerződő Felek kölcsönösen kötelezik magukat, hogy a jelen szerződés teljesülése céljából egymással együttműködnek a földhivatali ügyintézés során, a szükséges nyilatkozatokat határidőben megteszik.

4. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő az Ingatlant megtekintett állapotban veszi meg, Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az Ingatlannak rejtett hibája nincs és a **Ptk. 6:157 §** alapján kijelentik, hogy az 1. pontban meghatározott Ingatlan megfelel a törvényes és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

Eladók jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlan állagát és állapotát a birtokbaadás napjáig fenntartják.

Az Eladók szavatosságot vállalnak, hogy az ingatlan állagára és állapotára vonatkozó minden szükséges és indokolt tájékoztatást a Vevő részére megadtak, ennek során nem hallgattak el semmilyen olyan tényt, adatot, vagy körülményt, amely a Vevő szerződéskötésre vonatkozó akaratát, vagy a Vételár kialakítására irányuló nyilatkozatát befolyásolhatta volna, és szavatosságot vállalnak arra, hogy az Ingatlan állagát a birtokbaadás időpontjára is fenntartják.

5. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlannal kapcsolatban tartozásuk nem áll fenn, az Ingatlan a vezetékjogtól eltekintve per-, teher- és igénymentes, további harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja, az ingatlannak a Ptk. 4:94 § szerinti használója nincs, az ingatlan házastársi közös tulajdonnak tárgyát nem képezi, így Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozat beszerzésére nincs szükség.

Dr. Magyar Ákos
 egyéni
 1139 B... Máglya köz 1.
 2.
 7809-1-41

Rádi Istvánné
Eladó1

Kovácsné Rádi Anikó
Eladó2

Rádi Tibor
Eladó3

Sipos András
Vevő

dr. Magyar Ákos
Ellenjegyző ügyvéd

Vevő, mint földművesnek minősülő belföldi természetes személy – a „mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ára tekintettel – az adásvételi szerződés aláírásával **kijelenti**, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt, az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan területnagyságával együtt **nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a 6000 AK értéket.**

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával **vállalja**, hogy a szerződés 1. pontjában foglalt Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá **vállalja**, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő a „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, továbbá, a „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést **megelőző 5 éven belül nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Szerződő Felek rögzítik, hogy **Vevő** olyan helyben lakó földműves, aki 2011 óta szívességi földhasználója az Ingatlannal közvetlenül szomszédos, Iregszemcse külterület 0297/11 hrsz. alatti szántónak, továbbá több mint 1 éve őstermelők családi gazdaságának tagja. Minderre tekintettel **Vevő** a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában **elővásárlási joggal rendelkezik a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés c) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján.**

Vevő „az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról” szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, így **a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.** Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja továbbá Szerződő Feleket, hogy az illetékes földhivatalnak a beadványokat az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintéznie, így amennyiben a adásvételi szerződés aláírása és a adásvételi szerződések, valamint az iratjegyzék jegyző által történő megküldéséig, valamint az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatokig történő időtartam alatt bekövetkező jogszabályváltozások azt indokolják, és a szerződés módosítása válik szükségessé, ezen szerződésmódosításra Szerződő Felek a szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállalnak.

6. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ellenjegyző ügyvédnél 4 példányban (egy példányt biztonsági papíron) letétbe helyezik azon– külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt – tulajdonjog bejegyzési engedélyüket, amelyben „feltétlen és visszavonhatatlan” hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Eladók tulajdonjoga törlésre és **Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában az illetékes Földhivatalnál adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.** Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedélyt azt követően jogosult a Földhivatalba benyújtani, hogy részére a teljes Vételár megfizetése igazolásra került. A szerződésszerű teljesítést a vételárrészek megfizetését igazoló, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényekkel, vagy – a banki átutalással történő teljesítéseket – a Vevő, vagy az Eladók bankszámlájáról kiállított, a teljesítés tényét kétséget kizáróan igazoló, hiteles kivonattal lehet igazolni Letétkezelő ügyvéd felé személyesen, írásban, vagy a magyar.akos@magyarugyved.hu címre küldött elektronikus üzenettel. A bejegyzési engedély benyújtásával a Szerződő Felek véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és kéri a Földhivatalt, hogy a Vevő tulajdonjogát az Ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyezze és az Eladók 1/3-1/3-1/3 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

7. BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokának átruházása a jelen szerződés hatályba lépését követően, a Szerződő Felek által közösen egyeztetett időpontban fog megtörténni. A birtokbaadás napjáig értelemszerűen Eladókat terheli az ingatlan valamennyi terhe. Vevő a birtokátruházás napjától viseli az ingatlan terheit, a kárveszélyt, és húzza annak hasznait.

8. ELÁLLÁSI JOG

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződésben foglalt bármely kötelezettségét bármelyik fél, a szerződésben rögzített határidő elteltét követő **30 napon** belül nem teljesíti, úgy a másik félnek a szerződéstől történő elállással kapcsolatos joga megnyílik, azaz a másik fél egyoldalú nyilatkozattal jogosult a szerződéstől elállni az érdekmúlás bizonyítása nélkül.

9. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

Jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket (ügyvédi munkadíj), az Ingatlan szerzésével kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit Vevő viseli. Az Ingatlan értékesítéséből

eredő

esetleges

adófizetési

kötelezettség

Eladókat

terheli

Rádi Istvánné
Eladó1

Kovácsné Rádi Anikó
Eladó2

Rádi Tibor
Eladó3

Sipos András
Vevő

Dr. Mr. Jari Akos
ad
1134 Budapest, Máglya köz 1.
Dr. Magyar Akos
Agyasani, 5483/809-1-41
Ellenjegyző ügyvéd

10. MEGHATALMAZÁS

A felek jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és földhivatali benyújtására, valamint a kapcsolódó földhivatali és az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat, valamint a szakigazgatási szerv előtti eljárásban a teljes körű jogi képviselet ellátására, ideértve a vonatkozó nyomtatványok aláírását is, ezúton **megbízák és meghatalmazzák** dr. Magyar Ákos ügyvédet (1139 Budapest, Máglya köz 1., 2. em. 2., KASZ: 36074090), valamint a B400E nyomtatvány benyújtására.

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre megfelelő tájékoztatást nyújtott a jelen ingatlan-adásvételre vonatkozó anyagi- és eljárásjogi szabályokról, amely tájékoztatást a felek megértették és elfogadták.

Okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen.

11. SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak mindkét fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.

Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak.

12. A JOGVITÁK RENDEZÉSE

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitával kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén hatáskörtől függően az ingatlan fekvése szerinti helyi, illetőleg megyei bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

13. ÜGYVÉDI TÉNYVÁZLAT

A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak minősül.

14. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen Szerződés aláírásával a Szerződő Felek engedélyezik a személyazonosságuk ellenőrzését, a személyes adataik kezelését, valamint a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd jogosult az ilyen ellenőrzés során megkeresni az illetékes hatóságokat a 2017. évi LXXVIII. törvény és a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. (VII. 10.) számú szabályzatának rendelkezéseivel összhangban, és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, 2017. évi LIII. törvénnyel összhangban jóváhagyni az ügyfél-azonosítási eljárás eljáró ügyvéd általi lefolytatását, valamint az általa a jogszabályok és rendeletek értelmében szerzett bármely személyes adatok kezelését és tárolását. A jelen Szerződés aláírásával a Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket az azonosítás céljáról, módjáról és az azonosítás kiterjedési köréről, valamint az ügyvédi részvétel visszautasításának a kötelezettségéről, és amennyiben az azonosítás során az ügyvéd bármely azonosító dokumentum jogtalan felhasználását észleli, köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az azonosítás során észlelt tényeket azon a helyen illetékes rendőrkapitányságon, ahol az adott dokumentumot felhasználták. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. A jelen szerződés 8 egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült (melyből 1 példány biztonsági mellékkel rendelkező okmány). Szerződő Felek felhatalmazzák az ellenjegyző ügyvédet arra, hogy a jelen szerződésben vagy a letétbe vett okiratokban szereplő esetleges nyilvánvaló elírás esetén a helytelen szöveget saját hatáskörben javítsa.

A jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és együttes értelmezés után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett, és annak 1-1 példányát átvették.

Irgszemcse, 2026. július 31.

Rádi Istvánné
Eladó1

Kovácsné Rádi Anikó
Eladó2

Rádi Tibor
Eladó3

Sipos András
Vevő

Ellenjegyzem Irgszemcsén, 2026. július 31. napján, úgy is, mint letéteményes, egyben az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom:

2. példány
Kifüggesztés időpontja: *2026. 08. 14.*
Közlés kezdő napja: *2026. 08. 15.*
A jognyilatkozat megtételére nyílv álló határidő
utolsó napja: *2026. 09. 13.*
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: *2026. 09. 14.*

Dr. Magyar Ákos
Ügyvéd
KASZ: 36074090

Dr. Magyar Ákos
égyéni ügyvéd
1139 Budapest, Máglya köz 1.
2. emelet 2.
Adószám: 54857809-1-41