

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Simon Balázs Lajos** (szül.név: \_\_\_\_\_, szül.: \_\_\_\_\_.  
an.: \_\_\_\_\_, szem.sz.: \_\_\_\_\_, adósz.: \_\_\_\_\_) 5500 Gyomaendrőd, Budai  
Nagy Antal utca 18. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),  
másrészről **Szabó Anita Kitti** (szn.: \_\_\_\_\_, an.: \_\_\_\_\_, szül.: \_\_\_\_\_,  
szem.sz.: \_\_\_\_\_, adósz.: \_\_\_\_\_, Kamarai tagsági szám: P000000676453) 5400  
Mezőtúr, Földvári út 30. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),  
(Eladó és Vevő együtt a továbbiakban: **Felek**) között kifejezett akaratnyilatkozattal ingatlan  
adásvétel tárgyában az alábbi feltételekkel:

- Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó  $\frac{1}{2}$  ed arányú tulajdonát képezik a Jász-Nagykun-Szolnok  
Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala által nyilvántartott alábbi ingatlanok:
  - Mezőtúr külterület 040/17 hrsz.** alatt nyilvántartott, **szántó** művelési ágú, **1 ha 6448 m<sup>2</sup>** területnagyságú, mindösszesen **25,42 AK** értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**),
  - Mezőtúr külterület 040/16 hrsz.** alatt nyilvántartott, **szántó** művelési ágú, **2028 m<sup>2</sup>** területnagyságú, mindösszesen **2,68 AK** értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**).  
(Ingatlan1 – Ingatlan2 együtt a továbbiakban: **Ingatlanok**.)
- Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az  
Ingatlanok  $\frac{1}{2}$ -ed arányú tulajdoni hányadának tulajdonjogát a megtekintett és megismert  
állapotban.
- Szerződő Felek **az Ingatlan1 vételárát 1.250.000,- Ft-ban, az Ingatlan2 vételárát 150.000,-  
Ft-ban** határozzák meg. Felek nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlanokon azok értékét  
befolyásoló ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található.
- Szerződő Felek megállapodnak abban, és a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes  
vételárát azt követő 15 napon belül fizeti meg átutalással az Eladó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett  
53200125-13010425-00000000 számú számlájára, hogy az eljáró ügyvéd kézhez vette a Jász-  
Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal jelen szerződést jóváhagyó határozatát. Felek  
megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételárát „**Mezőtúr 040/17 és 040/16 hrsz. vételár**”  
közlemény feltüntetésével köteles teljesíteni. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik  
arról, hogy a jelen pontban megjelölt számlaszám helyességét a szerződés aláírását megelőzően  
megvizsgálta, arról meggyőződött, így a számlaszám esetleges téves rögzítéséből eredően az  
eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.
- Szerződő Felek együttesen nyilatkoznak arról, hogy az Eladó a jelen szerződés aláírásával  
egyidejűleg kiállította, és 4 eredeti példányban az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezte azt  
az ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatát, amelyben a teljes vételár megfizetése esetére feltétlen  
és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok  $\frac{1}{2}$ -ed arányú tulajdoni  
hányada vonatkozásában a Vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén az ingatlan-  
nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Felek együttesen nyilatkoznak arról és utasítják az eljáró  
ügyvédet, hogy a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot a letéti szerződés rendelkezései szerint  
őrizze meg és kezelje.
- Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok birtokbaadására a teljes vételár kiegyenlítésével  
egyidejűleg kerül sor. A birtokbaadás időpontjáig az Eladó, azt követően a Vevő húzza az  
Ingatlanok hasznait és viseli azok terheit, valamint a kárveszélyt. Eladó nyilatkozik arról és  
szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanok jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadai  
vonatkozásában harmadik személy földhasználati joggal nem rendelkezik.

7. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1-t terheli az Opus Titász Áramhálózati Zrt., mint jogosult javára bejegyzett vezetékJogok 415 m<sup>2</sup>, 602 m<sup>2</sup>, 254 m<sup>2</sup> és 192 m<sup>2</sup> terület nagyságú területekre, amelyekről a Vevő tudomással bír és a tulajdonjogának bejegyzését a vezetékJogokkal terheltlen is kéri. Egyebekben az Ingatlanok jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadai per-, teher- és igénymentesek, és azokat adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, amelyért az Eladó szavatosságot vállal. Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, illetve szavatosságot vállal azért is, hogy az Ingatlanok vonatkozásában harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonjogának gyakorlását akadályozná, korlátozná vagy gátolná. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességét a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig fenntartja, illetve biztosítja.
8. Az Eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy
- a. az Ingatlanokra vonatkozó rendelkezési joga nem korlátozott, és azon – a jelen szerződésben kifejezetten rögzítettekén túl – semmiféle tartozás nem áll fenn;
  - b. harmadik személynek az Ingatlanokon nem áll fenn olyan joga, amely az Ingatlanok eladását, azon Vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, az Ingatlanokkal a tulajdonost megillető jogok gyakorlását, illetve a Vevő birtokbavételét akadályozná vagy hátráltatná;
  - c. az Ingatlanok nem állnak bírói zár alatt, azokra megelőzően mással adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötött, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen alapuló elővásárlási jog, sem vételi jogi jogosultság;
  - d. az Ingatlanok házassági vagyonközösség részét nem képezik;
  - e. az Ingatlanokkal kapcsolatban nem nyújtott be semmilyen okiratot földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;
  - f. az Ingatlanok nem állnak elidegenítés alatt;
  - g. nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlanokkal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlanok jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
  - h. az Ingatlanok rejtett hibájáról nincs tudomása;
  - i. jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
  - j. a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.
9. Szerződő Felek rögzítik, és a Vevő nyilatkozik arról, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján, mint helyben lakó szomszéd földművest illeti meg elővásárlási jog, mert tulajdonát képezi az Ingatlanokkal szomszédos, a Mezőtúr külterület 040/2 hrsz. alatti ingatlan.
10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésüket az elővásárlásra jogosultak hirdetményi értesítése céljából az illetékes Kormányhivatal részére benyújtják. A Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a Vevőt az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőző harmadik személy az elővásárlási jogát érvényesen gyakorolja, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlási jogát gyakorló személlyel jön létre, illetve a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a Vevőről az elővásárlási jogot gyakorló személyre szállnak át.
11. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy az illetékes Kormányhivatal jóváhagyja azt. A Kormányhivatal jóváhagyásának esetleges megtagadása esetén a jelen szerződés érvénytelen nem jön létre, illetve az a tulajdonjog

bejegyzésére nem alkalmas. Erre a nem várt esetre a Felek már most megállapodnak abban, és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Kormányhivatal jelen szerződés jóváhagyásának megtagadásáról rendelkező határozata kézhezvételét követő 8 napon belül egymás között az eredeti állapotot állítják helyre, amely esetben a Vevő a vételár megfizetésére nem köteles.

12. A Vevő nyilatkozik arról, hogy földműves, nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem ütközik jogszabályi korlátozásba, azaz a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlanokkal együtt a tulajdonában, illetve birtokában lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvényben meghatározott mértéket. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
13. A Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és a használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
14. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a vételár megfizetésére vonatkozó, 4. pontban meghatározott fizetési véghatáridőt elmulasztaná, úgy a határidő elmulasztása esetén napi 10.000,- Ft összegű késedelmi kötbér fizetésére köteles az Eladó javára. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő fizetési késedelme a 15 naptári napot elérné, úgy az Eladó jogosult a jelen szerződéstől minden további érdekműlás bizonyítása nélkül egyoldalú nyilatkozattal elállni.
15. A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket a Vevő viseli.
16. Vevő a jelen szerződés aláírásával is kéri a NAV illetékes osztályát, hogy a jelen tulajdonszerzése vonatkozásában a vagyonszerzési illeték kapcsán az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában rögzített illetékmentességet szíveskedjen alkalmazni.
17. Szerződő Felek nyilatkoznak arról, hogy mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok.
18. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával **megbízák és meghatalmazzák a Nagy János Ügyvédi Irodát** (képviseli: Dr. Nagy János ügyvéd; Székhely: 2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. I/3.; Fiókiroda és levelezési cím: 5420 Túrkeve, Petőfi tér 3. fszt. 27.; KASZ: 36065909), hogy a jelen szerződést készítse el, ellenjegyezze, és a szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselje a Feleket, és a szükséges jognyilatkozatokat mind írásban, mind szóban minden korlátozástól mentesen tegye, továbbá a B400E nyomtatványt a vagyonszerzési illeték megállapítása céljából a NAV részére elektronikusan úton benyújtsa. Meghatalmazott ügyvéd a jelen pontban rögzített meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
19. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, és az eljáró ügyvédtől a jelen jogügylettel kapcsolatban – ideértve az illeték és adófizetési kötelezettségeket is – teljeskörű tájékoztatást kaptak, azt megértették és tudomásul vették. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely váratkozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.
20. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy 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. 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 írásban értesíteni. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. 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/. bekezd. b/ és c/ pontjában foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlannyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.

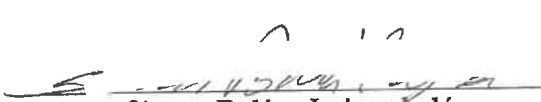
21. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

22. Eljáró ügyvéd a jelen szerződést Szerződő feleknek ismertette, annak értelmezésében jogi segítséget adott, melyet Felek megértettek és egyhangúlag tudomásul vettek. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a Felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. Felek tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.

23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Fftv., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal megegyezőt elolvasás után helybenhagyólag aláírják.

Túrkeve, 2026. július 28.

  
Simon Balázs Lajos eladó

  
Szabó Anita Kitti vevő

Készítettem és ellenjegyeztem Túrkeven, 2026. július 28. napján:

Iktatószám: TUR/8295/2026.

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 17.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 18.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. 08. 18.

utolsó napja: 2026. 09. 16.

e határidő jogvesztő

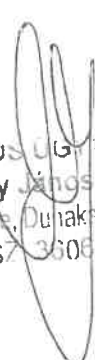
Levétel napja:

A kifüggesztés nem minősül  
az adásvételi/haszonbérleti  
szerződés közlésének.

Simon Balázs Lajos eladó

  
Szabó Anita Kitti vevő

Ellenjegyzem:

  
NAGY JÁNOS ÜGYVÉDI KÖR  
Dr. Nagy János ügyvéd  
2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. 1/3  
KASZ 36065909