

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Revák József János (születési neve: _____, születési hely, idő: _____
 anyja születési neve: _____, személyi azonosító jele: _____, aaj: _____ 2376
 Hernád, Fő út 93. szám alatti lakos) mint eladó tulajdonos (a továbbiakban: **Eladó**), másrésztől:

Fabók István (születési neve: _____, születési hely, idő: _____
 születési neve: _____, személyi azonosító jele: _____, aaj: _____ 2376
 Hernád, Jókai út 16. szám alatti lakos) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**, együttes említésük esetén: **Szerződő felek**) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgya erdő művelési ágú ingatlan, amely a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földtörvény) hatálya alá tartozik. Az ingatlanon nincs felül-építmény, ültetvény vagy más értéknövelő argotechnikai létesítmény, így a kikötött vételár teljes mértékben a termőföld ellenértéke. A felek a vételár meghatározásánál tekintettel voltak az ingatlan elhelyezkedésére, és a gyérítés előtti állapotára.

A Felek rögzítik, hogy a Hernád külterület **031/1 hrsz-ú** erdő művelési ágú 79.171 négyzetméter területű és 36.08 AK értékű ingatlan (termőföld) 1/1 arányú tulajdonosa Eladó. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földre földhasználó **nincs bejelentve**, és sem hatályos sem még hatályba nem lépett földhasználati szerződés a földet nem érinti.

2.) Az ingatlan aktuális tulajdoni lapja Szerződő felek előtt ismert, tulajdonjog átruházást akadályozó terhelést vagy széljegyet nem tartalmaz.

3.) Szerződő Felek **megállapodnak**, hogy Eladó eladja, Vevő megtekintett és ismert állapotában megvásárolja a jelen szerződés 1.) pontjában körülírt ingatlant, a kölcsönösen kialakított mindösszesen 16.000.000 Ft, azaz tizenhatmillió forint vételárért. A teljes vételárat a Vevő banki átutalással fizeti meg az Eladó részére, az Eladó által megjelölt és Revák József Jánosné nevére lévő 65500037-30036877-61000001 számú lakossági folyószámlára teljesítéssel. Az utalás minden esetben a megadott bankszámlán történő jóváírással minősül teljesítettnek. Vevő a kötelezettségvállalása megerősítéseként ötszázezer forint „foglalót” fizet Eladó részére jelen szerződés aláírásával egyidejűleg. A fennmaradó vételár-rész azaz tizenötmillió ötszázezer forint utalása a megyei igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejűleg esedékes (azaz amikor a jóváhagyásról szóló irat kézbesítésre kerül). A vételár fenti módon történő teljesítéséhez Eladó hozzájárul. Eladó a szerződés aláírásával teljesítési igazolásként is elismeri, hogy a foglalót a Vevő szerződés-szerűen teljesítette a részére. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását a termőföld vásárlás jogi szabályozására, és hogy jelen szerződés Eladó és Vevő között a 4. pont szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba. Vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül tulajdonosként birtokba. Szerződő felek a „foglaló” jogi természetével tisztában vannak, az eljáró ügyvéd erre történő részletes tájékoztatását – figyelemmel a Ptk. 6:185. §.-ra - tudomásul vették. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglaló kétszeres összegének a visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesítenek, a foglaló mértéke azonban a kártérítés összegébe beszámít.

- 4.) Szerződő felek kötelezik magukat, hogy a Ptk. és a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban termőföld tv.) szerinti elővásárlási jogok gyakorlására és a 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet szerinti kifüggesztési kötelezettség teljesítésére a szerződés aláírását követő 8 napon belül intézkednek. Vevő kijelenti, hogy jogszabály (termőföld tv.) szerinti vagy szerződés alapján elővásárlási joggal akként rendelkezik, hogy olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül (18. §. 1. bek. c. pont)(a szomszédos ingatlan a Hernád külterület 014/3). Abban az esetben, ha Vevőt sorrendben megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy a törvényes határidőn belüli nyilatkozattal kívánja az ingatlant megvásárolni, jelen szerződés akként hatályosul, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által készített jegyzék alapján sorrendben az első elővásárlásra jogosult lép Vevő helyébe. A szerződés bármely módon történő hatályba lépésének feltétele továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, és jelen szerződés záradékkal történő ellátása. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre alkalmasságát megállapítja, akkor elrendeli a szerződés közzétételét és azzal egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében (földforgalmi tv. 23. §. 1. bekezdés)
- 5.) Vevő anyagi- büntető- és polgári jogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, és ilyen irányú folyamatban lévő eljárásról nincs tudomása; kijelenti továbbá, hogy nyilvántartásba vett földműves (ikt.sz.: **524060/2026. 05. 27.**) NAK kamarai tagsági azonosító száma: **P000000900050**.
- 6.) Vevő a jelen szerződésben szereplő termőföld illetőségekre figyelemmel kijelenti, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával együtt sincs az ország területén 300 hektár mértékű termőföldje (földszerzési maximum); kijelenti továbbá, hogy – a jelen termőföld birtokával együtt – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az 1200 hektár mértéket nem éri el (birtokmaximum). **Szerző fél** nyilatkozik továbbá, **hogy részarány tulajdonnal rendelkezik**, és a már tulajdonában álló részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege **nem több mint 300**. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és **ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek**, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig más célra nem hasznosítja**. A fenti Nyilatkozatait Vevő a **2013. évi CXXII. tv.** szerint, a földszerzésre vonatkozó 13-16. §-ai alapján adja.
- 7.) Eladó – a fentiekben túlmenően - szavatol a tárgyi ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, továbbá kijelenti, hogy azzal kapcsolatosan adó vagy bármilyen díjtartozása nem áll fenn.
- 8.) Eladó hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban írt nevén lévő ingatlanra a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön a szerződés hatályba lépését és a teljes vételár megfizetését követően (ezen ideig a tulajdonjogát fenntartja), valamint ettől kezdődően tulajdonosként legyen birtokban.
- 9.) A Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése érdekében az Eladó a jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg eljáró ügyvédnél 4 (négy) eredeti példányban bejegyzési engedélyét **ügyvédi letétbe**

helyezi, és megbízást ad ügyintéző ügyvédnek arra, hogy a bejegyzési engedélyt kellő példányszámban haladéktalanul, minden további megkérdezése nélkül nyújtsa be az illetékes Körzeti Földhivatalnak azt követően, hogy a közigazgatási szerv jóváhagyása és a záradékolt szerződés kézbesítésre, valamint a teljes vételár a 3. pont szerint teljesítésre került.

- 10.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő nevében a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelem a vételár teljesítése után kerülhet benyújtásra az illetékes járási hivatalhoz. Okiratszerkesztő egyben letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetése esetén, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően az Eladó értesítése alapján jogosult és köteles a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes járási hivatalnál az ingatlan-nyilvántartási eljárást 15 (tizenöt) munkanapon belül kezdeményezni és a jelen szerződést a bejegyzési engedéllyel együtt az illetékes járási hivatalhoz benyújtani. Eljáró ügyvéd így jogosult és köteles a jóváhagyott szerződést és a vételár teljesítését követően a bejegyzési nyilatkozatot a feltételek fennállása esetén egyidejűleg benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Amennyiben a jóváhagyás kézbesítését követő 15 napon belül a Vevő a fennmaradó vételárat nem egyenlíti ki, Eladó jogosult a szerződéstől a foglaló megtartása mellett elállni. Ezen pont szerinti elállás esetén a szerződő felek feltétlen és végleges hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő „A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” ténye törlésre kerüljön.
- 11.) Jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségeket és a tulajdonszerzési illetéket Vevő viseli, és egyben kéri az illetékhivatalt, hogy az illeték megállapításánál a vételárat, mint forgalmi értéket fogadja el, továbbá a benyújtásra kerülő B400E adatlap szerinti mentességet kéri. Eladó ismeri a személyi jövedelemadó rá vonatkozó szabályokat.
- 12.) Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvő- és ítélőképességgel rendelkező **magyar** állampolgárok, ügyletkötési vagy belátási képességük nem korlátozott, jelen szerződés érvényességének a felek személyében rejlő akadálya nincs.
- 13.) Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával továbbá az illetékes kormányhivatali eljárás teljes körű lebonyolítására együttesen **hatalmazzák meg** képviselőikre a Szabó Ügyvédi Irodát (2370 Dabas Bartók Béla út 96.) eljáróként **dr. Szabó Attila ügyvédet** (kasz: 36068816) az Iroda tagját, aki ezt követően jogosult a feleket a földhivatal, mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásra irányuló eljárása és bármely hatóság előtt teljes jogkörrel képviselni. A szerződő felek meghatalmazzák a szerződést szerkesztő ügyvédet, hogy a szerződésben rögzített adatokban történt esetleges név- vagy számelírást illetve egyéb nyilvánvaló elírás vagy számítási hiba esetén külön módosító okirat készítése nélkül, képviselőikben eljárva, önállóan javítsa. Eljáró ügyvéd az okirat aláírásával a meghatalmazást elfogadja és ellátja.
- 14.) Az ügyben eljáró ügyvéd felekkel megállapodva külön tényvázlatot nem készít, hanem úgy tekintik, hogy jelen szerződés valamennyi általuk lényegesnek tartott kérdést szabályozza, ezért azt egyben **tényvázlatnak** is tekintik.
- 15.) Jelen szerződés tartalmát a felek - mint egész és mint külön részleteket, a kifejezéseket, továbbá a jövőben várható vagy lehetséges következmények illetve hatások tekintetében - ugyanazon értelemmel és jelentéssel **megértették**, a kérdéseiket feltették, az okirat-szerkesztő ügyvéd részletes **magyarázatát elfogadták**. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy titkos fenntartásaik, hátrányt okozó vagy azzal járó jobb tudomásuk a fentiekben rögzítetteknél nincs.

16.) Szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára „A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” ténye feljegyzésre kerüljön.

17.) Jelen szerződés négy folyamatosan számozott oldalból és tizenhét pontból áll, nyolc darab egymással szó szerint egyező példányban készült, melynek egy-egy példánya a szerződő feleknél, további példányai az okiratot szerkesztő ügyvédnél található a további adminisztráció végett.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket arról, hogy a 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.) rendelkezései alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. A Felek – a tájékoztatás tudatában – kijelentik, hogy a szerződés megkötését megelőzően egymás személyazonosságáról megbizonyosodtak, magukat személyazonosító igazolvánnyal igazolták, az adatok lekérdezését nem kérik. Felek kijelentik, hogy adataik jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre a bemutatott okiratok alapján, egyben kijelentik, hogy az ügyvédi megbízással kapcsolatban saját nevükben és érdekükben járnak el. Szerződő felek ezúton hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek okiratairól fénymásolatot készítsen és az azokban rögzített adataikat a Szerződéssel együtt kezelje az ügyvédi titoktartási kötelezettség betartásának, valamint az in-formációs önrendelkezési jogról és az információk szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak figyelembe vételével.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. Felek jelen szerződést annak teljes - azaz minden oldalának - elolvasása után, mint üzleti akaratukkal mindenben kívánt és azzal - és a történetekkel - megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

D a b a s, 2026. július hó 08. nap



Revák József János eladó



Fabók István vevő

Dr. Szabó Attila
KASZ: 36068816
2370 Dabas, Bartók Béla út 96.
www.dr.szaboattila.hu
e-cégkapu: 18726486

**A szerződést irodámban Dabason
készítettem és 2026. július hó 08. napján ellenjegyzem
2370 Dabas Bartók Béla út 96. címen:**

dr. Szabó Attila ügyvéd
KASZ: 36068816

Dr. Szabó Attila
KASZ: 36068816
2370 Dabas, Bartók Béla út 96.
www.dr.szaboattila.hu
e-cégkapu: 18726486

A kifüggesztés napja: 2026.08.18.
A levétei napja: 2026.08.18.
Az elővásárlásra / előhasználatra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja 2026.09.17.
a határidő jogvesztő.
A közlés kezdő napja: 2026.08.19.
A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.08.18.