

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Pályi Gábor** (sz. Pályi Gábor, szül. Gábor utca 7, személynévi azonosító: tagzási azonosító: , mint eladó

másrészről **Gerák Melinda**, (sz. , szül. an. 4501, Kemece, Zrínyi utca 23., személynévi azonosító: 2-860819-2473), mint **vevő** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. ELADÓ

1.1. Eladó kinyilatkoztatja, hogy belföldi természetes személy, cselekvőképes magyar állampolgár elidegenítési jogait, képességeit jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák. Eladó tulajdonát képezi **1/1 tulajdoni arányban a Hodász, 1739 hrsz.-ú, 2115 m² mértékű, 5,14 Ak értékű gyümölcsös megjelölésű kiterjedő ingatlan**, Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az 1.1.pontban megjelölt ingatlan per, teher, igény és egyéb korlátozásmentes, azt adó vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik, ezen adásvételi szerződéssel körülírt ingatlan egyéb jogügyletbe nincsenek bevonva, más személynek olyan joga nem áll fenn az ingatlanon, amely a vevő birtokba kerülését és tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná. **Kijelenti, hogy az ingatlant 3.személyi javára, feles-bérlet, szívességi, használati, földhasználati, hasznélvezeti jog, szolgalmi jog, földhasználat nem terhel.**

2. VEVŐ

2.1. A vevő kinyilatkoztatja cselekvőképes magyar állampolgár, **belföldi természetes személy** és szavatolja, hogy ingatlanszerzési jogai vagy képességei nem korlátozottak. **A vevő kinyilatkoztatja, hogy elővásárlásra nem jogosult, a Földtörvény 10§ alapján, a birtokában álló föld területi nagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával nem haladja meg az 1 hektárt.**

A Földforgalmi tv.13 § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a vevő **vállalja** hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használja és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Földforgalmi tv.14 § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a vevőnek **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**). A Földforgalmi tv.14 § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a vevővel **szemben** a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (szankció-földszerzési tilalom).

A Földforgalmi tv.16 § (1) bekezdésben foglaltak alapján vevő kijelenti, hogy a **termőföld tulajdonjogát jogosult megszerezni**, ezen ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő **termőföld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt** (földszerzési maximum), valamint a Földforgalmi tv.16 § (2) bekezdésben foglaltak alapján kijelenti, hogy ezen ingatlan birtokának megszerzésével a már birtokában lévő **termőföld területnagysága nem haladja meg az 1.200 hektárt** (birtokmaximum).

A vevő **részarány-tulajdonnal** nem rendelkezik.

3. ADÁSVÉTEL

3.1. A jelen szerződés 1.1.pontjában meghatározott ingatlant az eladó eladja megtekintés után a kölcsönösen kialakított **1.000.000 Ft, azaz egymillió forint vételáron** megveszi, akként, hogy a ingatlan földértéke 950.000 Ft, az ültetvény értéke 50.000 Ft, az ingatlanokon gazdasági épület és az ingatlan forgalmi értékét növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződő felek ismerettel bírnak arról hogy termőföld vonatkozásában a vételár csak és kizárólag bankszámlára történő átutalással történhet. A vételár az eladó rendelkezésének megfelelően az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett eladó nevén lévő számlaszámára a szerződéskötés napján került átutalásra. Eladó kinyilatkoztatja, hogy a fenti bankszámlájára érkezett összeget saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el, a vételár megfizetése, a bankszámlára történő jóváírását jelen szerződésben is elismeri, nyugtázza. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a vevő **sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat** érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új vevővel jön létre. Ezen esetben eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő által megfizetett vételárat a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 napon belül igazolható módon (mely nem munkanapként értelmezendő) a vevő részére visszafizetik. Felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, abban az esetben a felek a jelen adásvételi szerződést felbontják. Ezen esetben eladó kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vevő által megfizetett vételárat a megtagadó határozat kézhezvételétől számított 5 napon belül a vevő részére visszafizeti. **Amennyiben a vevővel azonos ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával úgy eladó kijelentik, hogy jelen szerződés vevőjével kívánja a szerződést megkötni, fenntartani.** A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződést annak aláírásától számított 8 napon belül **előzetes megvizsgálása céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek (a föld fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal földhivatala, a továbbiakban: Földhivatal)** megküldik, aki 15 napon belül dönt a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy annak közzétételéről. Abban az esetben, ha a Földhivatal az előzetes vizsgálat során nem tagadja meg az adásvételi szerződést, akkor hivatalból elrendeli a közzétételt (azaz kifüggesztést, azonban a közzététel nem minősül az szerződés jóváhagyásának), ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.** Ha azonban a hatósági eljárás nem jóváhagyással zárul, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntésével egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a tényfeljegyzés törlése iránt.

Pályi Gábor eladó
Ellenjegyzem, Mátészalkán, 2026.08.05.

Gerák Melinda vevő

dr. Nagy Gabriella Katalin ügyvéd
KASZ:36065889

4.TULAJDONJOG BEJEGYZÉS

4.1. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidőben, minden további kikötés és feltétel nélkül visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő nevére **adásvétel** jogcímén az 1.1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjog **1/1 tulajdoni arányban**, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. **A felek tudomással bírnak arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatáig, a záradékolt szerződésig, mely a jogügylet hatályosságához szükséges, a tulajdonjog bejegyzésére nem kerülhet sor.** A felek a jóváhagyásig e szerződéshez kötve vannak, ennek hiányában a szerződés megkötése előtti **eredeti állapotot** kell helyreállítani.

5.BIRTOKBAADÁS,BIRTOKBAVÉTEL

5.1.A felek megállapodnak az ingatlan **birtokának átruházásában** is, mely a tényleges hatalom átengedésével valósul meg. **A birtokba adására a szerződéskötés napján kerül sor.** A új tulajdonos a birtokba lépés napjától gyakorolja a tulajdonjogból eredő összes jogosítványt, illetve viseli tulajdonjoga gyakorlásával összefüggő terheket. A birtokbavétel idejéig az eladó, azt követően a vevő viseli az 1.1.pont alatti ingatlan terheit ,másra át nem hárítható kárait, valamint húzza hasznait, gondoskodik az ingatlan megóvásáról és az esetleges kárelhárításról.

6.EGYÉB

6.1.Eladó viseli az ingatlan átadásával és az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket. Vevőt terhelik a szerződéskötés költségei, továbbá az átvétellel és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel kapcsolatos költségek. Az okiratszerkesztő ügyvéd megbízása adójogi kérdésekben történő tanácsadásra és tájékoztatásra nem terjedt ki, így e körben a szerződő feleknek a szerződés alapján őket terhelő illeték-, illetve adókötelezettség tárgyában adószakértővel, könyvelővel kell konzultálniuk.

6.2.Az eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan értékesítéséből befolyt összeg után a rá irányadó szabályok szerint, az ott írt kivételtől eltekintve adófizetési kötelezettség áll fenn. (15 %) Az eladó a jogszabályban előírt feltételek fennállása esetén a **1995.évi CXVII.tv. 1 számú melléklet 9.5.1.** alapján vagy pl. 6 évnél régebbi tulajdonszerzés esetén mentesülhet az adófizetési kötelezettség alól.

A vevő az Itv.26§/1/bek. p, pontja alapján mentesülést kérhet a visszerthes vagyonátruházási illeték alól, ha (4 %) kinyilatkoztatja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vagyonszerző köteles B400E-adatlapot közvetlenül a NAV-nak beküldeni, mely történhet az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban (ONYA) útján (a <https://onya.nav.gov.hu> linken)

6.3.A felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban a szerződésben rögzített tényekről tájékoztatták az okiratot szerkesztő ügyvédet, más jogoknak és kötelezettségeknek a szerződésben rögzítését nem kérték. A szerződő felek kijelentik azt is, hogy semmilyen, az ügy szempontjából lényeges tény nem hallgattak el, az általuk adott információk valóságok. A jelen szerződésben foglalt adatokat, tényeket eljáró ügyvéd a szerződő felek előadása alapján rögzítette, melyek valóságáért és pontosságáért szerződő felek feltétlen felelősséget vállalnak

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** (továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai, illetőleg a képviselőikben eljáró személyek adatai vonatkozásában.

A szerződő felek a szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt saját kezűleg az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírásukkal látták el. E szerződésben nem szabályozott kérdésben a Polgári Törvénykönyv rendelkezése az irányadó. A vevő az eladó hozzájárulásával Dr. Nagy Gabriella Katalin ügyvédet bízta meg a szerződés elkészítésével és a bejegyzési kérelem beadásának kivételével a Földhivatali eljárás lefolytatásával, azzal, hogy kéri a Földhivatalt arra, hogy a bejegyző határozatot közvetlenül az eladó és vevő részére is szíveskedjenek kézbesíteni az Ákr.13§(6)bekezdésre is figyelemmel. Ügyvéd a megbízást elfogadja. A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

A szerződés készült: Mátészalkán, 2026.08.05.

Ügyjegyzés ideje: 2026. 08. 18.

Készült napja: 2026.08.19.

figyeltesszel megtehetően nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.18.

Levetel napja: 2026.09.19.



dr. P. R.

*DR. SUCHÁNSKI ZITA TUDÓ
jegyző*

Pályi Gábor eladó

Ellenjegyzem, Mátészalkán, 2026.08.05.

Görák Melinda vevő

dr. Nagy Gabriella Katalin ügyvéd
KASZ:36065889