

első napja: 2026. AUG. 2.

utolsó napja: 2026. SZEPTEMBER 18.
Figyelem,
a határidő jogvesztő!

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Ratkay Levente** (születési neve: _____, szül. hely, idő: _____,
; személyazonosító jele: _____, anyja születési neve: _____
Ilona; adóazonosító jele: _____; szig. száma: _____ 1165 Budapest, Ajak utca 3/B. szám
alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről **Balogh Márton** (születési neve: _____, szül. hely, idő: _____;
személyazonosító jele: _____, anyja születési neve: _____, adóazonosító jele: _____
szig. száma: _____ 2316 Tököl, Orgona utca 16. szám alatti lakos, mint vevő (a
továbbiakban: Vevő) között, alulírott helyen és időben, az alábbi tartalommal:

1./ Az Eladó tulajdonát képezi a **CSEKESZŐLŐ, külterület, 0283/3. helyrajzi számon** nyilvántartott, 2199 m² területű, szőlő művelési ágú ingatlan **20/152 tulajdoni hányada**. Az ingatlan 3. minőségi osztályba tartozik, 7,65 Aranykorona értékű. Az Eladó tulajdonjogát az ingatlan tulajdoni lapjára 38. sorszámon, a 124384/2021.06.11. számú határozattal jegyezték be, az INYER/TULLAP/20260711/844. ügyazonosító számon lekért tulajdoni lap szerint.

2./ Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja az 1./ pontban meghatározott 20/152 ingatlan-illetőséget, annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt, az általa megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen kialakított **2.000.000.-Ft, azaz Kettőmillió forint** vételárért. A Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát a kialakult használati és birtokviszonyok szerint a mellékelt vázrajzon kereszttirányú vonalkázással jelölt (kockás) terület képezi, amely 349,919 m² nagyságú.

A Vevő ezen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárat megfizette az Eladó részére átutalással az Eladó saját, K&H Bank Zrt. banknál vezetett _____ számú bankszámlájára. Az Eladó kijelenti, hogy az általa megadott bankszámlára történő utalást a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az Eladó a vételár hiánytalan átvételét (a megadott számlán történt jóváírását) a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

A Szerződő felek rögzítik a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdése szerint, hogy a vételárban a föld 2.000.000.- Ft értéket képvisel, a földterületen ültetvény (szőlő), felépítmény nem található. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy 2 db romos, értéket nem képviselő faház van a területen, amelyek elbontandók és az utcafront felőli kerítés hiányos. A földterületen fűrt kút található és a vezetékes víz be van vezetve, a főmérő gyári száma 107727. A Vevő az eladói tájékoztatás tudomásul vételét a szerződés aláírásával elismeri.

3./ Az Eladó szavatossággal tartozik azért, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan-hányad per-teher-, szolgalm- és igénymentes, garancia továbbá, hogy a jogügylet sem hitelezői igényt, sem egyéb érdeket nem sért. A 2026.07.11. napján lekért tulajdoni lap alapján az ingatlan-hányad per-, teher-, szolgalm- és igénymentes. A tulajdoni lapon az értékesített ingatlan-illetőségre vonatkozóan elintézetlen széljegy nem található. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan egészére közérdekű szolgalmi jog, vezetékjog került bejegyzésre a 32539/2/2012.06.04. számú határozattal 34 m² nagyságú területre, 0,4 kV-os közcélú légvezetékre vonatkozóan, amelynek jogosultja az E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. (címe: 4024 Debrecen, Kossuth út 41.). Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a szemközti szomszéd az általa a földterületen elhelyezett hulladékot (autóroncs, szemeteszsák) – többszöri felszólítás ellenére – még nem szállította el.

.....
Ratkay Levente eladó

.....
Balogh Márton vevő

.....
Dózsáné dr. Spanga Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36059082



Az Eladó kijelenti, hogy sem köztartozás, sem közmű, sem közüzemi tartozás nem terheli az ingatlant, az apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete gazdasági társaságnak, sem más jogi személynek; egyéni vállalkozás, gazdasági társaság székhelyétől vagy telephelyétől (fióktelepétől) tudomása szerint nem szolgál. Az Eladó kijelenti, hogy nincs olyan – különösen az országos nyilvántartásba bejegyzett – élettársi, vagy házassági vagyoni jogi szerződés, amely jelen szerződésben meghatározott ingatlan-hányaddal történő rendelkezés jogának gyakorlását akadályozza. Kijelenti, hogy nincs olyan élettársa, volt élettársa, aki a jelen szerződésben meghatározott ingatlan további használatára igényt tarthat. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott ingatlan kizárólagos tulajdonát, különvagyonát képezi, az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa – tudomása szerint – nincs.

4./ A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.), valamint az *elővásárlási- és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról* szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet alapján a jelen adásvételi szerződést, mint vételi ajánlatot az elővásárlási jog gyakorlása érdekében, a föld fekvése szerint illetékes Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (5000 Szolnok, Ostor út 1/a.) részére meg kell küldeni.

Erre tekintettel az okiratkészítő ügyvéd ezen okiratot, annak aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a megfelelő példányszámban, kérelemmel együtt megküldi az illetékes Földhivatali Főosztály részére, ahol az Fftv. 23.§ (1) és (2) bekezdése szerint végzésben megállapítják a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendelik a szerződés közzétételét, annak egy példányát megküldik a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat Jegyzőjének, közzététel végett. A Szerződő Felek tudomásul veszik, ha a hivatkozott jogszabályok által megjelölt elővásárlási jogosult jogával élni kíván, elfogadó nyilatkozatának a közlésével jelen adásvételi szerződés, azonos tartalommal az elővásárlási jog jogosultja és az Eladó között jön létre. A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási joga nincs.

5./ A Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincs, kijelentik, hogy a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs, elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik.

A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd a *penzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról* szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.), és a Magyar Ügyvédi Kamara előírásai alapján, adataikat a meghatározott cél szerint és feltételekkel kezelje. A Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az okiratot készítő ügyvéd a személyi adataikat a törvényben meghatározottak szerint köteles kezelni, bejelentési és ellenőrzési kötelezettségének a jogszabályban fennálló feltételek teljesülése esetén köteles eleget tenni. A Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik: jelen jogügylet nem irányul pénzmosásra, és nem ütközik a pénzmosásra vonatkozó törvény rendelkezéseibe.

5.1. A Vevő a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 10.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy tulajdonszerzési jogosultsága fennáll, belföldi természetes személy, a 10. § (2) bekezdése szerint pedig nyilatkozik arról, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.

.....
Ratkay Levente eladó

Dózsáné dr. Spangla Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36039082

.....
Balogh Márton vevő



5.2. A Vevő az Fftv. 13.§ szerint nyilatkozik arról, hogy vállalja, hogy az ingatlan 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 más célra nem hasznosítja.

5.3. Az Fftv. 14.§ (1) bekezdése szerint a Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, azaz nincs földhasználati díj tartozása. Az Fftv. 14.§ (2) bekezdése alapján a Vevő nyilatkozik arról, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.4. A Vevő nyilatkozik, hogy az általuk megvásárolni kívánt tulajdoni hányad tekintetében nincs az Fftv. 18. §-ában foglalt elővásárlási joga és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

6./ A szerződéssel kapcsolatos költség és igazgatási-szolgáltatási díj: 10.600.-Ft (két alkalommal, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzésekor, majd a tulajdonjog bejegyzésekor esedékes) megfizetése a Vevőt terheli, aki tudomással bír a tulajdonszerzési illeték 4 %-os mértékéről is.

7./ Az Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a CSERKESZŐLŐ, külterület, 0283/3. helyrajzi számú ingatlan 20/152 tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Az Eladó az ingatlan birtokát a jelen adásvételi szerződés megkötésekor, a teljes eladási ár Vevő részéről történő megfizetésével egyidejűleg átruházza a Vevőre. A Vevő az ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg veszi birtokba, ettől az időponttól élvezzi a hasznát és viseli a terheit és a kárvesztélt (mindazt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni).

8./ A Szerződő Felek az okirat megírásával Dózsáné dr. Spanga Zsuzsanna ügyvédet (2335 Taksony, Fő út 98/A.; KASZ: 36059082) bízták meg, egyúttal teljes körű meghatalmazást adnak részére a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos ügyintézésre, amely kiterjed a NAV B400E nyomtatvány kitöltésére és az adóhatósághoz történő online benyújtására is. Az ügyvéd nyilatkozik az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 34.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint, hogy a fenti meghatalmazást (megbízást) ezen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

A Szerződő Felek és az okiratot készítő ügyvéd egyúttal megállapodtak abban, hogy az okirat, ügyvédi tényvázlatként is szolgál, mivel annak tartalma a Szerződő Felek által teljes körben előadott tényálláson alapul.

A szerződést a Szerződő Felek elolvasták, tartalmát közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot készítő ügyvéd előtt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Taksonyban, 2026. augusztus 01. napján

.....
Ratkay Levente
eladó

.....
Balogh Márton
vevő

Ellenjegyzem: Dózsáné dr. Spanga Zsuzsanna ügyvéd (székhelye: 2335 Taksony, Fő út 98/A.; KASZ: 36059082) Taksonyban, 2026. augusztus 01. napján

Dózsáné dr. Spanga Zsuzsanna
ügyvéd
2335 Taksony, Fő út 98/A.
adószám: 50237371-1-33