

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Rozmis Róbert Zsolt** (szül. név: _____, szül. hely és idő: _____, személyi azonosító: _____, időazonosító jel: _____),
 lakcím: 1089 Budapest, Baross u. 135. B lph. 1. em. 16. a., lakcímkártya száma: _____,
 szig. szám: _____, mint eladó (a továbbiakban: Eladó),
 másrészről **Borsányiné Farkas Krisztina** (születési név: _____, születési hely és idő: _____, személyi azonosító: _____, időazonosító jel: _____),
 an.: _____, szül. hely és idő: _____, szig. szám: _____,
 lakcím: 5100 Jászberény, Érpárt tanya 26., lakcímkártya száma: _____, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között az alábbi feltételekkel:

- Eladó 1/1 arányban tulajdonosa a Jászberény zártkert 17205 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó és gazdasági épület megnevezésű, 1532 m² területű, összesen 2,13 AK értékű ingatlan. Az ingatlan terheli az EMASZ Áramhálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog 19 m² területre vonatkozóan, egyebekben per-, teher- és igénymentes, melyért Eladó szavatol. Eladó 1/1 arányban tulajdonosa a Jászberény zártkert 17206 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó és gazdasági épület megnevezésű, 2750 m² területű, összesen 3,82 AK értékű ingatlan. Az ingatlan terheli az EMASZ Áramhálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog 33 m² területre vonatkozóan, egyebekben per-, teher- és igénymentes, melyért Eladó szavatol.
- Az ingatlanok egymással szomszédosak.
- Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlanokat a Vevő által megtekintett és megismert állapotban eladja Vevőnek.
- Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlanokat megvásárolja Eladótól összesen 3.100.000,- Ft, azaz Hárommillió-egyszázezer forint egybefoglalt vételárért 1/1 arányban. Felek megállapodnak, hogy a 17205 hrsz-ú ingatlan vételára 1.100.000,- Ft, azaz Egy millió-ötszázezer forint, amelyből az épület értéke 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint, a föld értéke pedig 600.000,- Ft, azaz Hatszázezer forint. Felek megállapodnak, hogy a 17206 hrsz-ú ingatlan vételára 2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió forint (az épület értéket nem képvisel, mert elbontásra került).
- Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladónak:
 - Vevő 300.000,- Ft-ot, azaz Háromszázezer forintot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg előlegként ügyvédi letétbe helyezi a Dr. Balogh Tamás Ügyvédi Irodánál olyan módon, hogy azt a Dr. Balogh Tamás Ügyvédi Iroda MBH Bank Nyrt.-nél vezetett számú ügyvédi letéti számlájára utalja át.
 - Vevő további 2.800.000,- Ft-ot, azaz Kettőmillió-nyolcszázezer forintot a szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozatnak az okiratot szerkesztő ügyvéd általi kézhezvételéről történő értesülést követő 15 munkanapon belül köteles megfizetni Eladó részére olyan módon, hogy ezen vételárreszt Eladónak az Raiffeisen Banknál vezetett számú bankszámlájára utalja át.

Dr. Balogh Tamás ügyvéd a letétbe helyezett vételárreszt a szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozatnak a kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles megfizetni Eladó részére olyan módon, hogy ezen vételárreszt Eladónak az Raiffeisen Banknál vezetett számú bankszámlájára utalja át.

Az ilyen módon történő teljesítést Eladó a saját kezhez történő teljesítésként ismeri el.
- Amennyiben Vevő a 4. pontban meghatározott határidőre nem fizeti meg a teljes vételárat, Eladó jogosult a Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal a szerződéstől elállni.
- Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja. Felek kéri a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba Vevő javára 1/1 arányban a jelen adásvételi szerződés földhivatali benyújtásától számított 3 hónap időtartamra, amelyhez Eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.
- Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételár megfizetésének esetére szóló, Vevő tulajdonjogának az ingatlanokra vonatkozóan 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését megengedő – feltétlen és visszavonhatatlan – nyilatkozatát külön okiratban (bejegyzési engedély) 4 példányban Dr. Balogh Tamás ügyvédnél (5100 Jászberény, Szabadság u. 18.), mint letéteményesnél letétbe helyezi, amelyet Dr. Balogh Tamás ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével igazol. Erre tekintettel a jelen szerződés letéti igazolásnak is minősül. Eladó köteles a teljes vételár megfizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb 1 munkanapon belül az okiratot szerkesztő ügyvédet tájékoztatni drbtjb@gmail.com e-mail címre megküldött igazolással. Dr. Balogh Tamás ügyvéd a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésének az Eladó által a drbtjb@gmail.com e-mail címre megküldött igazolását követően köteles 5 munkanapon belül benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó nem igazolja a

Rozmis Róbert Zsolt
Eladó

Borsányiné Farkas Krisztina
Vevő

Dr. Balogh Tamás
Ügyvédi Iroda
Dr. Balogh Tamás ügyvéd
5100 Jászberény, Szabadság
u. 18.
KASZ: 36056970

Az elővásárlásra jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva
álló 30 napos határidő utolsó napja:
2026.08.23.
A határidő elmúlásztása jogvesztő!



vételár megfizetését a megjelölt módon, úgy azt a Vevő is igazolhatja az átutalást teljesítő pénzügyi intézet által kiadott igazolással.

8. Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül adja Vevő birtokába. Vevő a birtokbaadástól kezdve viseli az Ingatlannal kapcsolatos költségeket, közterheket és kárveszélyt. A Felek a birtokátvételkor közösen rögzítik a közüzemi mérőóra átvételkor állását. Eladó köteles a birtokátvétel időpontjáig a közüzemi díjat maradéktalanul megfizetni és ezt igazolni a Vevő részére. Szerződő felek megállapodnak, hogy a közüzemi mérőóra 15 napon belüli átvételében kölcsönösen együttműködnek.
9. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, a jelen ügylet megkötésére jog- és cselekvőképességgel rendelkeznek.
10. A Földforgalmi tv. 13. §-a alapján Vevő vállalja, hogy a föld 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 - a törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
11. A Földforgalmi tv. 14. §-a alapján Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. §-a szerinti szerzési korlátozásba, amely szerint:
 - a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezhetheti meg (földszerzési maximum);
 - a földműves a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhetheti meg (birtokmaximum);
 - az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója, valamint a rizstelep használója esetében a birtokmaximum mértéke 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum);
 - a részarány-tulajdon megszerzése esetében a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.
 Vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
13. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződés érvényességéhez és hatályosulásához a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti hirdetményi úton történő közlési eljárás lefolytatása, illetve a Földforgalmi tv. szerinti hatósági jóváhagyás szükséges. Szerződő felek kijelentik, hogy ezen eljárás szabályairól az okiratot szerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, amelyet megértettek.
14. Vevő a Földforgalmi tv. 18. § d) pontja szerint elővásárlási jogra jogosult, tekintettel arra, hogy olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.
15. A jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi költség Vevőt terheli.
16. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos jogszabályokról – ide értve az adózási és illetékfizetési szabályokat is – az okiratot szerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, amelyet megértettek.
17. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról az eljáró ügyvéd másolatot készítsen, és az adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje.
18. Szerződő felek megbízzák dr. Balogh Tamás ügyvédet a jelen szerződéssel kapcsolatos további ügyintézésrel és meghatalmazzák az illetékes hatóságok előtti képviselőtükkkel. Dr. Balogh Tamás ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A meghatalmazás kifejezetten kiterjed az Eladó tulajdonjogának törlesztésére, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, illetve Vevők tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási eljárásra.
19. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltak egyben ügyvédi tényvázlatul is szolgálnak.
20. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv szabályait kell alkalmazni.

Jászberény 2026. augusztus 10.

Rozmis Róbert Zsolt
Eladó

Borsányiné Farkas Krisztina
Vevő

Ellenjegyzem Jászberényben, 2026. augusztus 10. napján:

Dr. Balogh Tamás Ügyvédi Iroda
Dr. Balogh Tamás ügyvéd
5100 Jászberény, Szabadság u. 18.
KASZ: 36056970
mobil: +36 20/925.0529, e-mail: drbltj@ gmail