

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Berze János (születési neve: , anyja neve: , születési hely, idő: személynazonosító száma: , adóazonosító száma: , személynazonosító igazolvány száma: 'akcímet igazoló igazolvány száma: ') 2111 Szada, Dózsa György út 6/B. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint eladó - a továbbiakban: **Eladó** -

másrészről:

Kelemen-Dudás Melinda (születési neve: , anyja neve: , születési hely, idő: , személynazonosító száma: , adóazonosító jele: , személynazonosító igazolvány száma: ' , lakcímet igazoló igazolvány száma: ') 2112 Veresegyház, Szánkózó utca 28-30. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő - a továbbiakban: **Vevő** - között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányban tulajdonosa a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (Földhivatali Osztály 6.) által vezetett **Szada, Külterület 04/41 hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint összesen 1075 m2. területű "legelő" művelési ágú (4 min.o., 0,26 AK) tehermentes ingatlan, mely ingatlan természetben **2111 Szada, Külterület 04/41 hrsz.** alatt található.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonjogát az INYERTTULLAP/20260806/15161 ügyazonosító szám alatt 2026. augusztus 06. napján lekért tulajdoni lap igazolja, mely tulajdoni lap az adásvétel tárgyát képező ingatlant érintő széljegyet és a teherlapon bejegyzést nem tartalmaz. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a lekért tulajdoni lap adatai jelen szerződés megkötése napján megfelelnek a valóságnak és az Eladó tulajdonjogát érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú széljegy/feljegyzés tulajdoni lapra történő felvezetésére irányuló eljárást sem az Eladó, sem - az Eladó legjobb tudomása szerint - más nem kezdeményezett, illetve nem tett folyamatba. Az Eladó - büntetőjogi felelőssége tudatában - ugyancsak kijelenti, hogy tulajdonjoga bejegyzésére érvényes jogügylet és törvényes eljárás keretei között került sor, így nem tud semmilyen olyan körülménnyel, amely az általa kötött előzményi jogügyletek megtámadását eredményezhetné, és/vagy amely a lefolytatott eljárásokkal szemben bármely személy részéről jogorvoslatra adhatna alapot. Szerződő Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát a jelen szerződésben megjelölt ingatlan képezi, annak valamennyi törvényes alkotórészével és tartozékával. Eladó szavatolja, hogy Vevő tehermentes ingatlan tulajdonjogát szerezi meg. Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri, hogy teljes kártérítési felelősséggel tartozik abban az esetben, amennyiben a jogszerzés szempontjából jelentős tény - jobb tudomása ellenére - elhálhatott.

2. Eladó eladja Vevő pedig - az általa megismert és megtekintett állapotban - teljes terjedelmében megvásárolja az előző pontban megjelölt a **Szada Külterület, 04/41 hrsz.** alatt felvett ingatlant a kölcsönösen kialakított összesen **1.000.000,-Ft** azaz Egymillió forint vételárért. Felek rögzítik, hogy az adásvételt követően Vevő 1/1 arányban lesz az ingatlan tulajdonosa. Az ingatlan tulajdonjog átruházásának jogcíme: **adásvétel**.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételára az ingatlan megtekintése, állapotának a felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembe vételével, egyező akaratuk alapján került megállapításra.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, így a vételár az ingatlan forgalmi értékével arányos, azt Felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják. [Ptk.6:98.§ (2)].

Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes **1.000.000,-Ft** azaz Egymillió forint vételárat a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt letéti megállapodás alapján a szerződés aláírásával egyidejűleg azonnali átutalással letétbe helyezi Dr. Simonváros Péter ügyvédnek (letétkezelő) a " " Banknál szám alatt vezetett letéti számláján.

Dr. Simonváros Péter letétkezelő ügyvéd a nála letétbe helyezett **1.000.000,-Ft** azaz Egymillió forint letéti összeget (vételárat) a Letevő és a Kedvezményezett rendelkezése szerint a jelen adásvételi szerződés aláírását követő **24. (huszonnégy)** órán belül köteles készpénzben a letétből kifizeti az Eladó részére. Eladó a vételár hiánytalan átvételét átvételi elismervény aláírásával köteles elismerni és nyugtázni.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban írt vételár jogcímén esedékes pénzösszeg megfizetésére irányuló kötelezettség a Vevő részéről kizárólag akkor tekinthető teljesítettnek, ha az vételár teljes összege az Eladó részére jelen szerződésben rögzítettek szerint hiánytalanul kifizetésre került. Eladó a teljesítés jelen pontban rögzített módját kifejezetten elfogadja.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jogügylet hatósági jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv bármely okból megtagadja, abban az esetben a jelen szerződés egymással szemben nem válik hatályossá és Felek kötelesek egymással elszámolni. Az elszámolás keretében Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár jogcímén részére megfizetett összeget egyösszegben a Vevő által teljesítésre megadott bankszámlájára átutalással visszafizeti, a jóváhagyást megtagadó határozat Eladói átvételét követő 8 (nyolc) napon belül azzal, hogy a Feleknek egymással szemben további követelése jelen szerződésből eredően, semmilyen jogcímen nincs. Felek megállapodnak, hogy a szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket maguk viselik.

3. Eladó kötelezettséget vállal, hogy legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jogügyletet jóváhagyó határozatának átvételével egyidejűleg a Vevőre átruházza és a Vevő birtokába, használatába adja az adásvétel tárgyát képező ingatlant, aki ettől az időponttól kezdve húzza annak hasznait és viseli összes terheit, beleértve a kárveszélyt is.

4. Eladó szavatolja, hogy az átruházásra kerülő ingatlan per-, igény- és tehermentes, kijelenti továbbá, hogy az ingatlanra harmadik személynek nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését és korlátlan használatát korlátozná, vagy akadályozná.

Eladó szavatolja, hogy az ingatlant adók, vagy adók módjára behajtható közterhek nem terhelik. Eladó rögzíti és szavatol azért, hogy az ingatlan gazdasági társaság, vagy társadalmiszervezet, alapítvány székhelyeül/telephelyeül/fióktelepéül nem szolgál. Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlant hitelezői, vagy családjogi igény nem terheli, és az ingatlan nem képezi házassági vagyoni közösség részét. Eladó szavatolja, hogy az ingatlanra földhasználati jog nem került bejegyzésre.

5. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak fizikai állapotát megismerte, s az ingatlant a megtekintett állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. Szerződő Felek az előzőkkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik Felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták.

6. Szerződő Felek rögzítik, hogy mindketten cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ügyleti képességük korlátozás alá nem esik.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 10. § (1) bekezdése szerinti belföldi természetes személy és magyar állampolgár, így ezen előírás szerint a föld tulajdonjogát megszerezni jogosult, valamint kijelenti a törvény szerint földművesnek minősül és a Termőföldről szóló 2013. évi CXXII. tv. alapján tulajdonszerzési képessége korlátozás alá nem esik.

7. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § harmadik személyeknek elővásárlási jogot biztosít az e szerződésben írt feltételek általuk történő teljesítésének esetén.

8. Tulajdonszerzési jogosultsága körében Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-aiban előírtakra tekintettel kinyilatkozza, hogy:

- a termőföld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem, kijelentem, hogy a földforgalmi törvény 5. §. 7./ pontja szerint **földművesnek minősülök**, melynek bejegyzése a földforgalmi törvény rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően megtörtént. Vevő Agrárkamara Nyilvántartási Száma: _____, /MVH/ Magyar Államkincstári regisztrációs száma: _____, Földműves Nyilvántartási szám: _____

- vállalom, hogy a jelen szerződésben meghatározott termőföld ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén megfelelek a földforgalmi törvény 13. §. (1-4) bekezdésében, valamint a 14 §-ában foglalt feltételeknek azzal, hogy:

- a jelen jogügylet tárgyát képező termőföld ingatlan tekintetében vállalom, hogy annak tulajdonomba kerülése esetén a földhasználatot másnak nem engedem át, azt magam használom, ennek során eleget teszek a földhasználati és hasznosítási kötelezettségemnek, továbbá kötelezettséget vállalok arra, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem használom, eltekintve a földtörvény 13. §. (3) bekezdésében foglalt eseteket;

- kijelentem, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (földhasználati díj tartozásom), valamint kijelentem, hogy jelen szerződést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem;

- kijelentem, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező termőföld vonatkozásában **engem elővásárlási jogosultság illet meg a 2013. CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdése e) pontja alapján**, mivel olyan földműves vagyok, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

- tudomásul veszem, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a fenti nyilatkozatom valótlanúsága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonásomat, továbbá az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési, vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését és egyéb büntetéseket vonhat maga után.

- Eladó szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező föld nincsen harmadik személy használatában.

9. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt termőföld ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni és az ingatlan tulajdonának megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a 300 hektárt. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a földforgalmi törvény 16. § (2) bek. szerinti földművesként – a 16 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum), mely birtokmaximumot nem lépte át. Vevő a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (Inyvrh) 68/C § alapján jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

10. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet hatályossági feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

11. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés készítésének, a telekkönyvi tulajdonjog bejegyzésének (ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj 10.600-Ft, az e-hiteles tulajdoni lap díja 4.800,-Ft) költségei, valamint az esetleg kiszabandó vagyonszerzési illeték Vevőt terheli, és az ő kötelessége az adásvételi szerződésnek a vonatkozó jogszabály szerinti időn belül az illetékes a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatali Osztályához történő benyújtása is. A jogügyletek biztonsága érdekében elvégzett ellenőrzés a hatályos jogszabályok alapján ingyenes.

12. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával is kijelentik, hogy az általuk e szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. Szerződő Felek megbízást adnak a Simonváros Ügyvédi Irodának (2100 Gödöllő, Dózsa György út 18., ügyintéző: Dr. Simonváros Péter kamarai nyilvántartási szám: 36068394, ügyvédi lajstromszáma: 13-030018) jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésér, továbbá az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (Földhivatali Osztály 6.) és a Földügyi Osztálya előtti képviselőjük ellátására a tulajdonjog bejegyzésével bezáróan. Felek jelen szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak és megbízásnak is tekintik. Az okiratot szerkesztő ügyvéd jelen szerződés aláírásával kijelenti a megbízást, illetve a meghatalmazást elfogadja, vállalja. Szerződő Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy a szerződés lényegét nem érintő adatelírás, hiányosság, stb. esetén a szükséges javításokat helyettük és nevükben is elvégezze.

13. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó 6 : 215 – 6 : 220. §-ait, továbbá a Ptk. Hatodik könyv, második részében található általános szerződési szabályokat kell alkalmazni.

14. Szerződő Felek kijelentik, hogy tisztában vannak az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adó- és illetékügyi jogszabályi előírásokkal.

Vevő kijelenti, hogy megértette, miszerint a jelen visszsterhes vagyonszerzése alapján az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: *Irv.*) rendelkezései szerint illetékfizetési kötelezettsége keletkezik, melyet a NAV illetékes szerve határozatban állapít meg.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés szerinti jogügyletkezeléshez kapcsolódóan a NAV által rendszeresített B400E azonosítójú adatlap benyújtására kötelezett a Vevő. Ennek kitöltéséhez mind a szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd, mind pedig az Eladó a szükséges mértékben közreműködnek, ugyanakkor, mint minden más adózási adatszolgáltatás esetén, az adatlap kitöltésének megfelelőségéért és a jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül az ONYA rendszeren keresztül a NAV Illetékkiszabási Osztályához történő benyújtásáért a Vevő felelős.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az őket a jelen adásvételt érintő adó-, illetve illetékfizetéssel kapcsolatos jogaikról és köteleességeikről, azok várható mértékéről, adó-, illetve illetékkezelésmódokra való jogosultságukkal kapcsolatban a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően maguk alaposan tájékozódottak, ezért ezzel kapcsolatban az okiratszerkesztő ügyvédtől kioktatást, további tájékoztatást nem kérnek. Az okiratot szerkesztő ügyvéd az adózással és az illetékfizetéssel, bevallással kapcsolatban minden felelősséget kizár, melyet a Felek a jelen okirat aláírásával tudomásul vesznek.

Vevő kijelenti, hogy földműves és vállalkozó, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig a jelen okirattal megvásárolt termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, erre tekintettel kéri az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjába foglalt illetékmentesség megadását.

15. Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező a **Szada, Kültérület 04/41 hrsz. alatt felvett ingatlanra a tulajdonjog adásvételi jogcímén Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.**

16. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak és az egyszemélyes ügyvédi irodákra vonatkozó szabályzatában foglaltaknak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezetni, és irattárban, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződő Felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent írt jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A jelen szerződés aláírásával a szerződő felek a 2017. évi LIII. törvény szerinti hatóságok részére az esetleg szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez hozzájárulnak. Eljáró tájékoztatja a jogügylet alanyait, hogy minősített elektronikus aláírással és a JÜB- rendszeren érvényes ügyfélkapuval rendelkezik, amely lehetőséget teremt a felek adatainak, valamint okmányainak az azonosítására. Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosításukat a Pmt., valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján elvégezte, és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratkészítés alapjául szolgáló okmányaikról másolatot készítsen és azokat az iratoknál – az adatvédelemről szóló jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel – megőrizze. Nyilatkoznak, hogy jelen jogügylet során saját nevükben járnak el és nem közszereplők.

17. Szerződő Felek jelen okirattal megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés bármely rendelkezésének esetleges érvénytelensége az egész szerződés érvénytelenségét nem vonja maga után, az esetleges érvénytelen rendelkezés helyébe a hatályos jogszabályoknak megfelelő rendelkezés lép.

18. Szerződő Felek kijelentik, hogy lehetőségük volt a jelen ingatlan adásvételi szerződés rendelkezéseinek a megtárgyalására, amely magában foglalja a Felek valamennyi módosítási igényeit is. Felek kijelentik, hogy a szerződés nem tartalmaz egyikükre nézve sem indokolatlanul egyoldalúan hátrányos kikötéseket. Felek ugyancsak kijelentik, hogy a szerződés rendelkezései tiszták, világosak, érthetők, egyértelműek, mindenben akaratukat és megállapodásukat tartalmazza, egyes pontjait az eljáró ügyvéddel részleteiben egyeztetették és értelmezték, az ügyvéd a szükséges tájékoztatást megadta, a leírtakat semmivel kiegészíteni nem kívánják.

19. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen probléma felmerül Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor Eladó köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot Vevő felszólítására határidőben megtenni, és Vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásban megtörténjen.

Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésben feltüntetett személyes adataik helyességéről mindenre kiterjedően meggyőződtek, azok a hivatalos irataikban nyilvántartott adataikkal megegyeznek.

Eladó kijelenti, hogy a szerződésben teljesítésre megadott bankszámlaszámot ellenőrizte és erre a számlaszámra kéri a teljesítést. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a bankszámla helyességével kapcsolatban minden felelősségét kizárja, ezt az Eladó a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi.

A Szerződő Felek jelen okiratot, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében, elolvasás és megértés után jóváhagyólag aláírtuk.

Kelt: Szada, 2026. augusztus 12. napján.

Berze János
eladó

Kelemen-Dudás Melinda
vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Szada, 2026. augusztus 12. napján:
Dr. Simonváros Péter ügyvéd (KASZ: 36068394, NYSZ: 13-030018)
Simonváros Ügyvédi Iroda (2100 Gödöllő, Dózsa György út 18.)

DR. SIMONVÁROS PÉTER
ügyvéd
Simonváros Ügyvédi Iroda
2100 Gödöllő, Dózsa Gy. u. 18.
Adószám: 18698317-1-13

Nyilvántartási szám: H/1058/2026
Kifüggesztés időpontja: 2026. 09. 02.
Közlés kezdőnapja: 2026. 09. 03.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja 2026. 10. 02.
Felhívom a figyelmet, hogy a fenti határidő jogvesztő!
Levétele időpontja: 2026. 10. 05.

