

Adásvételi szerződés

Hagyományos közművelődési központ		Oldal 1	
Szervegység	115.		
Bérelőidő			
Értékesítés			
Értékesítés			
Mell.	2026 AUG 03	190972	

amely létrejött egyrészről **Mészáros Károly** (születési név: **laci**, lakcíme: **2651 RÉTSÁG**, anyja neve: **Ady Endre utca 11., születési helye és ideje:** **Anna**, személyi azonosítója: **8325823402**, okmányazonosító: **állampolgársága: magyar**, mint eladó - továbbiakban: **eladó** -

másrészről **Zsakó Katalin** (születési név: **Flushing**, lakcíme: **Amerikai Egyesült Államok, 11367**, **68th drive B. ap. 13860., születési helye és ideje:** **anyja neve:** **személyi azonosítója:** **okmányazonosító:** **állampolgársága: magyar**), mint vevő - a továbbiakban: **vevő** - között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó eladja, a vevő 1/1 arányban megveszi az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a(z) **TERESKE külterület 02/6 hrsz.** alatt felvett, **szántó** megnevezésű, **766 m²** területű, **2.00 AK** értékű, természetben **2652 TERESKE külterület 02/6 hrsz.** alatt található ingatlan **1/1 arányú tulajdoni illetőségét** (a továbbiakban: ingatlan) adásvétel jogcímén, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevők által nem kifogásolt állapotban.

1.1. A bejegyezni, illetve törölni kért jog megnevezése: tulajdonjog, a tulajdonjog változás jogcíme: adásvétel.

2. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik**. A felek rögzítik továbbá, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló **2025. évi XLVIII. törvény** felhatalmazása alapján az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet alkotott. A hatályban lévő **5/2026. (II. 16.) Ök. rendelet** az alábbi jogvédelmi eszközöket vezette be: a) elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz), b) betelepülési hozzájárulás. A rendelet 1. §-a elővásárlási jogot biztosít a helyi önazonosság védelméről szóló **2025. évi XLVIII. törvény** (továbbiakban: **Hövtv.**) 8. § (1) bekezdésében meghatározott jogosultak részére. Az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet a **Hövtv.** jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló **240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) előírásai alapján, a **Korm. rendelet 1. melléklete** szerinti adattartalommal kell benyújtania az ingatlant vásárolni kívánó betelepülőnek. A rendelet 2. § (1) bekezdése előírja, hogy a betelepülő személyeknek - ingatlanszerzés és lakcímlétesítés esetén is - a közszolgáltatások és a települési infrastruktúra fejlesztéséhez történő hozzájárulásként személyenként **50.000 Ft**, azaz ötvenezer forint betelepülési hozzájárulást kell fizetnie Tereske Község Önkormányzata javára. A jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a fenti rendelet hatálya alá tartozik, a vevő kijelenti, hogy **betelepülőnek** minősül. A vevő tudomásul veszi az eljáró ügyvéd figyelmeztetését, amely szerint a tulajdonjog bejegyzési eljárás során az ingatlanügyi hatóságnak igazolni szükséges a fenti jogszabályi rendelkezések érvényesülését, vevő általi teljesítését.

3. Az 1. pontban körülírt ingatlanok vételáraként a felek **250 000 Ft, azaz kettőszázötvenezer forint** összegben állapodtak meg. A felek rögzítik, hogy a vételáron belül a föld ellenértéke 250 000 Ft, az azon található ültetvény értéke 0 Ft.
- 3.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
- 3.2. A vételárat a vevő legkésőbb a jelen szerződés 15. pontjába foglalt jóváhagyásról történő értesítést követő tizenöt napon belül az eladónak a(z) OTP Banknál vezetett számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti.
4. Az eladó szavatol az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.
- 4.1. Az eladó **szavatolja**, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljeskörűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.
- 4.2. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
5. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetésével **egyidejűleg** megtörténik.
- 5.1. A jelen pontban meghatározott időpontban az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába átruházni. A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 5.2. A felek az ingatlan jellegére tekintettel megállapodnak abban, hogy a birtokátruházás a felek külön jogcselekménye nélkül végbemegy.
6. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó a **tulajdonjogát** a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig **fenntartja**. A felek kérik és az eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára 1/1 arányban a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében **kettő hónap határozott időtartamra bejegyzésre kerüljön**.

7. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátvás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
- 7.1. A felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátvás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére **kiadni**, amennyiben a teljes vételár megfizetésre került. A megfizetést követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a bejegyzési engedélyt nyolc napon belül eljuttatni az illetékes ingatlanügyi hatóság részére.
- 7.2. Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból megghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes a felek együttes nyilatkozata alapján jogosult és egyben köteles a felek nyilatkozata szerint kiadni, amennyiben a felek között ilyen nyilatkozat nem jön létre, úgy az ügyvéd a felek jogvitáját jogerősen eldöntő ítélet rendelkezései szerint jogosult és egyben köteles eljárni.
- 7.3. Az eladó kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a vevő külön kérése esetén igazolást adjon ki azzal, hogy a **letéteményes ügyvéd** a jelen szerződésen tett aláírásával a letétbe helyezés tényét, **öt darab** eredeti **bejegyzési engedély letétbe vételét elismeri**. Az eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
8. Felek tudomással bírnak róla, hogy a bejegyzési engedélynek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahhoz kapcsolódva, de külön kérelemmel kerül sor. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról - 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról - 20. § 1. pontja és a 39. § alapján, a **teljes vételár megfizetése esetén** a vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában a vevő javára 1/1 arányban a **tulajdonjog** adásvétel jogcímen a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányadára kerüljön **bejegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba.
9. A felek kérik, a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye** az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön
10. A felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességükben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.

11.A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá**. A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keletkezésekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 10. §, 13. § - 15. §-ában** foglaltak alapján kijelenti, hogy

- földművesnek **nem** minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt,
- a föld használatát - ide nem értve a fenti törvény 11. §-ban, a 17. §-ban, és a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetet - 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- nem fiatal földműves.

A felek a fenti nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **nincs harmadik személy használatában**, azt az eladó saját tulajdon jogcímén saját maga hasznosítja. Amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van, a vevő, mint szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre a jelen szerződés keletkezésekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő, mint szerző fél az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy **részarány- tulajdonnal** nem rendelkezik.

12.A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján **elővásárlásra nem jogosult**.

13.A felek rögzítik, hogy a jelen iratot, mint földre vonatkozó, az eladók által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést, az eladóknak – a felek aláírásától számított nyolc napon belül – mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

szakaszos üzembe állása okán – jelenleg nem lehetséges. Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-én hatályba lépésére tekintettel, a **joggyakorlat kiforratlansága okán** a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

22. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pmt. alapján az adataik tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2026. július 28.

.....
Mészáros Károly
 eladó

.....
Zsakó Katalin
 vevő

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Eszterházy Károly utca 2. 1. em. 5., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 19. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2026. július 28.-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

dr. Kondorosi Mátyás
 ügyvéd

36063496
 2600 Vác Eszterházy Károly utca 2. 1. em. 5.

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 09. 03.

Az elővásárlásra /előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának

megtételére nyitva álló 30 napos határidő

első napja: 2026. 09. 04. és utolsó napja: 2026. 10. 05.

mely határidő jogvesztő.

Kormányzati portálról történő levétel napja: 2026. 09. 06.



14. A felek rögzítik, hogy a rangsorban előrébb álló személy esetleges nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladókkal történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.
15. A felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 30. § (1)** bekezdésében foglaltak alapján kijelentik, hogy tudomással rendelkeznek arról a tényről, amely szerint a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv - a **helyi földbizottság** állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozattal hagyja jóvá és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést **z á r a d é k** kal látja el, amennyiben a törvény 27. §-ban foglaltak nem állnak fent.
16. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
18. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
19. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, valamint az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint az önazonossági rendelet alapján az elővásárlási jog miatti közlés iránti eljárásra, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti közigazgatási eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Eszterházy Károly utca 2. 1. em. 5., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.
20. Az eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy a jelen eljárása nem terjed ki az okiratszerkesztés tekintetében a szerződés alapján illeték- és adókövetkezményekről történő bármilyen tájékoztatásra. A felek egyúttal kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.
21. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy 2025. január 15. napján hatályba lépett az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. tv.**, az Átmen. Tv. rendelkezései alapján a beadványt a jogi képviselő nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül, hanem **papír alapon fogja előterjeszteni**, mert az informatikai rendszerbe történő belépés, és bármely ingatlan-nyilvántartási eljárás elektronikus kezdeményezése – az informatikai rendszer