

Statisztikai portálban történő közzététel időpontja: 2026.10.08. Készítés első napja: 2026.10.09.
Fognyilathozat megtekintésére nyitva álló jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.11.09.
Kifüggesztés éve: 2026.11.10.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZODES

amely létrejött az alulírott napon és helyen egyrészről a

Tasi József (születéskori név: Tasi József; születési hely, idő: I 3.; anyja neve: t
; személyi azonosító: ; lakcím nélküli (Halásztelek, települési szintű lakcím),
kézbesítési megbízott: dr. Locki Barbara egyéni ügyvéd, adóazonosító jele:
; személyi igazolvány: állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban:
„Eladó”),

másrészről

Szabó Sándor Zsolt (születéskori név: Szabó Sándor Zsolt; születési hely, idő:
anyja neve: ; személyi azonosító: lakcím: ;
; adóazonosító jele: ; személyi igazolvány: állampolgársága: magyar), mint
vevő

és

Balogh János (születéskori név: Balogh János; születési hely, idő: I anyja neve:
; személyi azonosító lakcím: ;
; személyi igazolvány: állampolgársága: magyar), mint vevő
adóazonosító jele:

(a továbbiakban együttesen „Vevők”)

(az Eladó és a Vevők a továbbiakban együttesen: „Felek”) között az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányban tulajdonát képezi a halászteleki ingatlan-nyilvántartásban a **Halásztelek, külterület, 093/57** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetbeni címmel nem rendelkező, 2476 m² alapterületű, 5 osztályú, 3,27 AK. kataszteri jövedelmű, „szántó” megnevezésű, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan (a továbbiakban csak: „Ingatlan”).

Felek rögzítik hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része csak adminisztratív bejegyzést tartalmaz:

„Bejegyző határozat, érkezési idő:

46769/1995.10.11

1. Önálló szöveges bejegyzés

A 093/8 hrsz.-á ingatlan megosztásából alakult.”

„Bejegyző határozat, érkezési idő:

38853/1995.05.29

2. Önálló szöveges bejegyzés

A 6/4253 sz. TSz. különlapot megszüntettem.”

2. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát az Ingatlan per-, teher- és igénymentes átruházása képezi.
3. Az Eladó tulajdonjogát a 2026.08.26. napján kelt, elektronikus úton lekérdezett, e-hiteles tulajdoni lap által igazolta.

4. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevők pedig 1/2 - 1/2 tulajdoni arányban megvásárolják az Ingatlant az ismert, megtekintett állapotban, úgy ahogy az a mai napon áll, a jelen adásvételi szerződésben foglalt feltételek szerint. A Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásának jogcíme adásvétel.

5. A Felek az Ingatlan teljes vételárát kölcsönösen mindösszesen 750.000- Ft, azaz hétszázötvenezer forint (a továbbiakban: „Vételár”) összegben határozzák meg. A Vételár meghatározásánál a Felek figyelembe vették a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földtörvény”) 24. § (3) bekezdés ha) pontjában foglaltakat. A Vételár magában foglalja az Ingatlan minden alkotórészét és tartozékát.

A Felek megállapítják, hogy a Vételarat a Vevők a szerződéskötést megelőzően megfizették az Eladó részére, az Eladó által megadott bankszámlára történő utalással, az Eladó a Vételár hiánytalan megérkezését a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Az Eladó kijelenti és szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, továbbá senkinek sincs érvényes használati vagy bármilyen olyan jellegű joga (pl.: elővásárlási jog, visszavásárlási jog, vételi jog, bérleti jog) – a 8. pontban meghatározott törvényes elővásárlási jogosultaktól eltekintve –, amely a tulajdonjog megszerzését, illetve a használatot akadályozza vagy korlátozza. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan földhasználatával nem terhelt. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal arra, hogy házastársi vagyonközösség vagy élettársi kapcsolattal kialakult vagyoni viszonyok alapján harmadik személynek sincs tulajdonjogi vagy használati igénye az Ingatlan vonatkozásában. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában valamennyi esedékes adót és más közterhet határidőben megfizettet.

6. Az Ingatlanra, mint termőföld adásvételére a Földtörvény rendelkezései az irányadóak. A törvény 18. §-a alapján az ott felsoroltakat **elővásárlási jog illeti meg**, mely elővásárlási jog gyakorlásának a rendjét a 474/2013 (XII.12.) Kormányrendelet, illetve a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 25. §-a szabályozza. Eladó köteles a megjelölt jogszabályok szerinti eljárásokat a szerződés aláírását követő 8 (nyolc) napon belül – az eljáró ügyvéd útján – az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat Jegyzője, a Magyar Állam, az illetékes egyéb hatóságok, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, valamint a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara előtt megindítani és lefolytatni.

A Vevők kijelentik, hogy elővásárlásra nem jogosult személyek.

7. A Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv (a továbbiakban: „Hatóság”) jóváhagyása szükséges (továbbiakban: „Jóváhagyás”). A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Hatóság a jóváhagyást bármely okból megtagadja, akkor a szerződés – minden egyéb körülménytől függetlenül – érvényesen nem jön létre. Ebben az esetben a szerződéshez semmilyen jogkövetkezmény nem fűződik, a tulajdonátruházás nem valósul meg és a jelen szerződésből eredően a Vételár összegével történő elszámoláson kívül, a Feleknek kötelezettségük egymással szemben nincs.
8. Amennyiben bármelyik törvényes elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával él, úgy a szerződés az Eladó és a törvényes elővásárlási jogával élő jogosult között, az e szerződésbe foglalt rendelkezések és feltételek szerint jön létre a jogügylet. Az Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a Hatóság több azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor a hatóság az ezen elővásárlásra jogosultak közül az Eladó választásának megfelelő jogosultat jelöli ki arra, hogy az adásvételi szerződés szerint a Vevő helyébe lépjen. Amennyiben az Eladó törvényes határidőn belül nem nyilatkoznak a hatóság részére, úgy a Hatóság jelöli ki a Vevő helyébe lépő jogosultat.

9. A Vevők kijelentik, hogy az Ingatlan állapotát megvizsgálták és a megtekintett állapotában vásárolják azt meg. A Felek az Ingatlan állapotát, állapotát és kialakítását a Vételár meghatározása során figyelembe vették. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan minden lényeges tulajdonságáról a Vevőket tájékoztatta. A Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant a jelen szerződésben rögzítettek ismeretében vásárolják meg.

10. A Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés azon a napon lép hatályba, amely napon az Eladó az Ingatlannal kapcsolatban a Vevők felé igazolja, hogy a szerződés 7. pontjában hivatkozott jogszabályoknak eleget tett és az elővásárlási jogával egyik arra jogosult harmadik személy sem élt. Amennyiben ezen okiratok eltérő időpontban kerülnek megküldésre, illetve átadásra a Vevők részére, így a szerződés azon a napon lép hatályba, mely napon az utolsó igazolást a Vevők átvették.

Abban az esetben, amennyiben a Felek között a szerződés nem lép hatályba, a szerződéshez további jogkövetkezmények nem fűződnek, a tulajdonátruházás nem valósul meg és a jelen szerződésből eredően a Feleknek további kötelezettségük egymással szemben nincs.

11. Az Eladó az Ingatlan birtokát a Hatósági Jóváhagyást követően, de legkésőbb 5 (öt) napon belül köteles a Vevőkre átruházni (azaz az Ingatlant a Vevő birtokába adni). A Felek a birtokátruházásról (birtokbaadásról) jegyzőkönyvet vesznek fel. A Felek megállapodnak abban is, hogy az Ingatlannal kapcsolatos terheket – ideértve a kárveszélyt is – a birtokátruházásáig az Eladó viseli, attól kezdve a Vevők kötelesek viselni, úgyszintén a használatra és hasznok szedésére a birtokátruházásig az Eladó, az átruházástól kezdődően pedig a Vevők jogosultak. A Vevők eltekintenek attól, hogy az Ingatlan birtokbaadásakor a helyszínen, földmérő által és az Eladó költségén a telekhatárpontok kitűzésre kerüljenek.

12. Az Eladó a jelen szerződésben és annak aláírásával kifejezett, végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Szabó Sándor Zsolt Vevő 1/2 és Balogh János Vevő 1/2 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön.

13. A Vevők kijelentik, hogy a Földtörvény 10. § (1) és (2) bekezdése szerint földművesnek nem minősülnek, a tulajdonukban vagy hasznélvezetükben lévő és a Földtörvény hatálya alá tartozó földterület, még a jelen adásvétel útján megszerezni kívánt Ingatlannal együtt sem éri el az 1 hektárt, így a jelen jogügylet akadályba nem ütközik. A Vevők továbbá a Földtörvény 13.-15. §-ai alapján az alábbiakról nyilatkoznak:

- Vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket kivéve – más célra nem hasznosítják.
- Vevők kijelentik, hogy nincs földhasználati díjtartozásuk.
- Vevők kijelentik, hogy a szerződés megkötését megelőző 5 (öt) éven belül nem állapítottak meg velük szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.

A Vevők kijelentik, hogy egyéb más jogszabályban rögzített kizáró ok, velük szemben nem áll fenn, mely az Ingatlan tulajdonjogának a megszerzését korlátozná. A Vevők az ingatlannyilvántartásról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

14. A Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, elidegenítési és szerződéskötési képességük korlátozás alatt nem áll. A Felek kijelentik, hogy a nyilatkozataikhoz semmiféle hatósági engedélyre – a 8.

pontban leírtak kivételével -, vagy harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződésben feltüntetett személyi adataikat mindazon hatóságok nyilvántartásai tartalmazzák, amelyek a tulajdonjog változás kapcsán hatósági feladatkört látnak el.

15. Az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos vagyónátruházási illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja a Vevőket terheli. A Vevők kijelentik, hogy megismerték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) visszerthes vagyónátruházási illetékre vonatkozó rendelkezéseit, így különösen a mentességre és a kedvezményre vonatkozó rendelkezéseket. A Vevők már most kijelentik, hogy illetékmentességre vagy kedvezményre nem jogosultak.
16. A jelen szerződést a Felek csak írásban és közös megegyezéssel módosíthatják, a szóban eszközölt „módosítás” érvénytelen. A jelen szerződés a Felek megegyezését teljes egészében tartalmazza. A Felek kijelentik, hogy minden korábbi, a jelen szerződéssel ellentétben álló kijelentésük, megállapodásuk ezennel hatályát veszti.
17. Amennyiben a jelen szerződés ettől eltérően nem rendelkezik, úgy a jelen szerződéshez kapcsolódó értesítéseket, illetve nyilatkozatokat a Felek jelen szerződésben szereplő címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel vagy postai úton. A postán feladott küldemények ajánlott, tértivevényes küldeményként tekinthetők érvényesen kézbesítettnek. A Felek kötelesek a jelen pontban meghatározott értesítési címek esetleges változását egymás felé haladéktalanul, írásban, tértivevényes, ajánlott postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a címváltozás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a Felek, az adott szerződő fél legutóbb megadott címére küldött és át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik. A Felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta, vagy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött”, „cím elégtelen” vagy „ismeretlen helyre költözött”, stb. jelzéssel érkezett vissza).
18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Polgári Törvénykönyvről* szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.), valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak.
19. A Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Locki Barbara egyéni ügyvédet (székhely: 2314 Halásztelek, Ilona utca 83., KASZ: 36073729) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával, továbbá a földhivatal előtti képviseletük ellátásával, továbbá és részletesen az eladói tulajdonjogok törlése, a vevői tulajdonjogok bejegyzése tárgyában az illetékes ingatlanügyi hatóság, szükség esetén más hatóságok, illetve harmadik személyek előtt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglalt jogkörrel képviselje a Feleket, továbbá a törvényes elővásárlási jogok gyakorlásával kapcsolatban a Magyar Állam, Halásztelek Város Jegyzője, a helyi földbizottság, és a Pest Megyei Kormányhivatal előtti eljárásban történő képviselet ellátásával azzal, hogy a jelen okiratban foglaltakat egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. A Vevők megbízzák, és egyben meghatalmazzák dr. Locki Barbara egyéni ügyvédet (székhely: 2314 Halásztelek, Ilona utca 83., KASZ: 36073729), hogy a NAV B400E számú adatbejelentő nyomtatványát kitöltse, és helyettük és nevükben aláírja, továbbá elektronikusan benyújtsa. Eladó az Inytv. vhr. 138. § (4) bekezdésében foglalt figyelembevételével jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazza dr. Locki Barbara egyéni ügyvédet (székhely: 2314 Halásztelek, Ilona utca 83., KASZ: 36073729), hogy a részére, mint az Ingatlan Eladója részére érkező hivatalos küldeményeket átvegye, kézbesítési meghatalmazottként eljárjon, mely kézbesítési meghatalmazást a dr. Locki Barbara egyéni ügyvéd jelen adásvételi szerződés aláírásával szintén elfogad.

20. A Felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a „a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe. Kijelentük azt is, hogy a jelen szerződés alapján felekre háruló teljesítések nem származnak jogellenes forrásból.
21. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43. § (4) bekezdése alapján úgy került összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, amelyre tekintettel az Üttv. 43. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Felek a szerződés minden oldalát nem írják alá.
22. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen okiratban feltüntetett adataik a valóságnak megfelelnek, az aláírást megelőzően minden részletes kérdést egyeztettek azt megértették, azt az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletesen elmagyarázta.

A jelen szerződést a Felek elolvasás, közös értelmezés és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Halásztelek, 2026. 08. 28.

Tasi József
Eladó

Szabó Sándor Zsolt
Vevő

Balogh János
Vevő

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Az ellenjegyzés Halásztelken történt, 2026. 08.28. napján.
dr. Locki Barbara egyéni ügyvédet
2314 Halásztelek, Ilona utca 83.
Az ellenjegyző ügyvéd kamarai azonosító száma: 36073729

Dr. Locki Barbara
Ügyvéd
Kasz. 36073729
2314 Halásztelek,
Ilona utca 83.