

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Solymosi Csabáné (születési név: _____; születési hely, idő: _____; anyja neve: _____
; lakcím: 2030 Érd, Nógrádi utca 31.; személyi azonosító: _____; adóazonosító jel: _____ mint
eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Sági József (születési név: _____; születési hely, idő: _____; anyja neve: _____
lakcím: 3383 Hevesvezekény, Rákóczi Ferenc utca 6.; személyi azonosító: _____; adóazonosító jel: _____
adószám: _____; NAK azonosító: _____; FELIR azonosító: _____; ölműves
regisztrációs szám: _____ mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek**)

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1) Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonát képezi a **Tenk (külterület) 067/29 helyrajzi számú**, „szántó” megnevezésű, 8505 m² alapterületű, 20,68 aranykorona (AK) értékű, tehermentes ingatlan 1/2 tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan). Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételárát 700.000,- Ft (hétszázezer forint) összegben határozzák meg.

2) Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1) pontban részletesen körülírt Ingatlant [azaz a Tenk (külterület) 067/29 helyrajzi számú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát] a kölcsönösen kialakított és elfogadott 700.000,- Ft (hétszázezer forint) összegű vételáron (továbbiakban: Vételár).

Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) 8/A. §-ának (3) bekezdése kimondja, hogy „[a] szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.”

Felek a fentiekre tekintettel rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, illetve föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

3) Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 8. §-ának (1) bekezdésében foglaltakról, miszerint „[a] föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy [...] ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.” A fentiekre tekintettel a Vevő a Vételarat banki átutalással fizeti meg akként, hogy annak egészét, azaz 700.000,- Ft (hétszázezer forint) összeget a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az Eladó részére akként, hogy azt az Eladó Erste Banknál vezetett 11600006-00000000-08795009 számú bankszámlájára átutalja. Felek rögzítik, hogy a Vételár fentebb rögzített számlára történő átutalással történő megfizetését az Eladó a saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el. A Vételár akkor minősül megfizetettnek, amikor az az Eladó számláján jóváírásra került. Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Vételár teljes összege a részére banki átutalás útján megfizetésre került, így a jelen szerződés vonatkozásában a Vevővel szemben semmiféle követelése nem áll fenn.

4) Felek rögzítik, hogy az Ingatlan per-, teher- és idegen igénytől mentes, amelyért Eladó kifejezetten szavatol. Eladó szavatol egyúttal, hogy az Ingatlan a szerződés illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának az időpontjában is per-, teher- és idegen igénytől mentes lesz.

Felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladó a jelen pontban vállalt kötelezettségét megszegi, úgy Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal, érdekmúlása külön bizonyítása nélkül elállni.

5) Felek rögzítik és Eladó kifejezetten kijelenti, hogy az Ingatlanon harmadik személy javára használati szerződés, földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem áll fenn.

6) Felek egybehangzóan kijelentik, hogy cselekvőképessé, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési, szerzés illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.

7) Vevő akként nyilatkozik, hogy az Fftv. 5. § 7. pontja szerinti belföldi természetes személy földművesnek minősül, Heves Vármegyei Kormányhivatal 510263/2014 ügyszámán a földműves nyilvántartása a Vevőt felvette.

8) Vevő akként nyilatkozik, hogy a Vevőt az Ingatlan vonatkozásában az Fftv. 18. §-a (1) bekezdésének e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa a adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Eladó kijelenti és kifejezetten vállalja, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlásra jogosult tes: elfogadó nyilatkozatot és az Fftv. 29. §-ának (1) bekezdése alapján Eladónak kell választania közülük, úgy Eladó a Vevő fogja megelőzni.

9) Vevő az Fftv. 13. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel akként nyilatkozik, hogy 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 – az Fftv. 13. §-ának (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

10) Vevő az Fftv. 14. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel akként nyilatkozik, hogy kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

11) Vevő az Fftv. 14. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel akként nyilatkozik, hogy kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12) Vevő akként nyilatkozik, hogy kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik az Fftv. 10. §-ában és 16. §-ában meghatározott földtulajdon megszerzésére, illetve a birtokmaximumra vonatkozó korlátozásokba.

13) Vevő az Fftv. 27. §-a (2) bekezdése b) pontjának ba) alpontjában foglaltakra tekintettel akként nyilatkozik, hogy kijelenti, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

14) Vevő az Fftv. 27. §-a (2) bekezdése b) pontjának bc) alpontjában foglaltakra tekintettel akként nyilatkozik, hogy kijelenti, hogy vele szemben a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – a jelen adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében az Fftv. 63. § (2) bekezdése vagy a Fftv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot nem szabott ki.

5) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Iny. vhr.) 42. §-ában foglaltakra tekintettel akként nyilatkozik, hogy kijelenti, hogy a Vevő részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

16) Felek rögzítik, hogy az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a földhivatal – adásvétel jogcímén – Vevő tulajdonjogát, a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan [azaz a Tenk (külterület) 067/29 helyrajzi számú ingatlan 1/2 tulajdoni hányada] vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az Eladó tulajdonjoga törésre kerüljön.

17) Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan fekvését és adottságait ismeri, tekintettel arra, hogy az Ingatlannal szomszédos, Tenk (külterület) 067/28 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogával rendelkezik.

18) Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlan birtokába a Vételár Eladó részére történő hiánytalan megfizetését követően, a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának a Vevő részére történő kézbesítésének a napjával lép és ezen időponttól viseli az Ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségeket és a kárveszélyt, illetve szedi az Ingatlan hasznait.

19) Felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogüggyellett felmerülő költségek –földhivatali eljárás díja, ügyvédi költség – Vevőt terhelik.

Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségükről tudomással bírnak, az arra vonatkozó tájékoztatást okiratszerkesztő ügyvédtől megkapták. Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) rendelkezéseit ismeri, illeték-kötelezettségéről tudomással bír, egyúttal Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26. §-a (1) bekezdésének p) pontjában foglalt feltételek teljesítését vállalja, így a jelen jogüggyet mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól. Felek kijelentik, hogy a hatályos adó- és illetékjogszabályok tartalmára vonatkozó teljes körű tájékoztatást okiratszerkesztő ügyvédtől megkapták.

20) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. A Felek tudomásul veszik, hogy adataik a Pmt.-ben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően Felek által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Eladó és Vevő egybehangzóan úgy nyilatkozik a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, hogy a Pmt.-ben foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat jelen szerződés teljesítése érdekében kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Feleket, a személyes adataik viszonylatában adatkezelőnek minősül. Felek rögzítik, hogy jelen szerződésben megadott személyes adataik rögzítésére jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével összefüggésben a felek személyazonosságának megállapítása, és a vonatkozó jogszabályok különösen a Ptk. és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény által előírt okirati kellékeknek való megfelelés és a kapcsolattartás érdekében került sor. Az adatkezelés jogalapja a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontjával összhangban jogszabályi kötelezettség teljesítése.

21) Felek egybehangzóan kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a Felek számára a jelen szerződésben foglalt jogüggyet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta. A Felek ezen kockázatok ismeretében a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljeskörűen tartalmazza a jogüggyelre vonatkozó részletes előadásukat, a jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül.

22) Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti, Tenk település esetében a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) szerinti jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet hatályban van, nevezetesen a Tenk Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (IX. 11.) önkormányzati rendelete a települési önzonosság védelméről. Felek rögzítik ugyanakkor, hogy a Hövtv. 1. § (2) bekezdés és a 3. § a) pontja alapján a Vevő, mint tulajdonjogot szerző nem tartozik a Hövtv. hatálya alá, tekintettel arra, hogy betelepülőnek nem minősül, mivel jelenleg is rendelkezik ingatlantulajdonnal az általa megvásárolni kívánt Ingatlan fekvése szerinti településen, tekintettel arra, hogy a Vevő a tulajdonosa a Tenk (külterület) 067/28 helyrajzi számú ingatlanak.

23) Felek ezennel meghatalmazzák Dr. H. Kovács Dániel ügyvédet (székhely: 1051 Budapest, Mérleg utca 7. 1/8.) az adásvételi szerződés okiratba foglalásával, ellenjegyzésével és a földhivatali, adóhatósági, mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve valamennyi érintett szerv előtti eljárásban való teljes körű jogi képviselettel. Dr. H. Kovács Dániel ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen adásvételi szerződést a Felek elolvasták, tartalmának megértése után kijelentik, hogy az akaratukkal mindenben megegyező, akaratukat teljeskörűen tartalmazza, így azt aláírásukkal megerősítik.

Budapest, 2026. szeptember 17.

Heves, 2026. szeptember 16.

Solymosi Csabáné
Eladó
Solymosi Csabáné

Sági József
Vevő
Sági József

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026. szeptember 17.
Dr. H. Kovács Dániel
ügyvéd
1051 Budapest, Mérleg utca 7. 1/8.
KASZ: 36072635

Ellenjegyzem:
Heves, 2026. szeptember 16.
Dr. H. Kovács Dániel
ügyvéd
1051 Budapest, Mérleg utca 7. 1/8.
KASZ: 36072635



A hirdetmény kiüggesztésének napja: 2026. év 09. hó 08. nap
A hirdetmény kiüggesztése
leteltének napja: 2026. év 11. hó 09. nap
levételének napja: 2026. év 11. hó 10. nap
A hirdetmény kiüggesztését igazolom.
Takács József
ügyintéző



A HATÁRIDŐ
ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐ