

szövegeket kért: 2026. 10. 12. ; szöveg módosítása: 2026. 10. 13.
jognyilatkozat megküldése: 2026. 11. 11. az adásvételi szerződés módosítása: 2026. 11. 11.
dátum: NGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött:

egyrészt: **Johancsik Zoltán Péter**

(születési neve: Johancsik Zoltán Péter, született: 1978. 01. 01.
3000 Hatvan, Vas Gereben u. 17., személyi azonosító jele: 12345678901234567890)

Eladó

anyja neve: 12345678901234567890
adóazonosító jele: 12345678901234567890

lakik: 12345678901234567890
) mint

másrészt: **Majorosné Farkas Adrienn**

(születési neve: Farkas Adrienn, született: 1978. 01. 01.
3014 Hort, Magyar út 27., személyi azonosító jele: 12345678901234567890)

anyja neve: 12345678901234567890
, adóazonosító jele: 12345678901234567890

lakik: 12345678901234567890
mint Vevő

együttesen: a Felek között, az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződés tárgya

A Felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi-szerződés tárgya a hatvani zártkerti ingatlan-nyilvántartásban a **11047-es hrsz** alatt nyilvántartott, szőlő művelési ágú, 3671 m² területű, 10,21 AK kataszteri jövedelmű ingatlanból az Eladót illető, a tulajdoni lapon **II/4 sorszám** alatt szerelő **1/3 eszmei hányadú illetőség** (a továbbiakban: ingatlanileltőség), melynek a mai napon lekért **20260916/20743 ügyazonosító** tulajdoni lapjára **III/1 sorszám** alatt a 34335/2005.05.26. szám alatti bejegyző határozattal a Magyar Állam jogosultkénti feltüntetésével "kisajátítási eljárás megindításának ténye került bejegyzésre, mely eljárás azonban, mivel a **III/2 sorszám** alatti bejegyzésből megállapítható, hogy a 38284/2006 2005.02.14 számú határozattal 120 m² nagyságú terület kisajátítás jogcímen beolvasztásra került a 10668/3 hrsz-ú ingatlan területébe, feltehetően már lezárult.

2. Az Eladó és a Vevő jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig a jelen szerződés 4. pontjában részletezettek szerint **megfizetendő 400.000 Ft, azaz Négyszázezer forint vételár megfizetése fejében, adásvétel jogcímen megveszi** az 1.pontban körülírt 1/3 eszmei hányadú illetőséget.

3. Szavatosság

3.1. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlanileltőség az 1. pontban írtaktól eltekintve per-, teher- és igénymentes, annak sem az egésze, sem valamely része nem szolgál tartozás fedezetül, az ingatlant illetően sem adó-, sem pedig másmilyen tartozása nincs. **(Jogszatosság).**

3.2. A Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a Vevő megtekintette, azt jól ismeri, és az adásvételi szerződés megkötésére részéről az ingatlan állapotának ismeretében került sor. Felek tudomással bírnak arról, hogy Eladó és tulajdonostársa. Szulágyi Csilla a szerződés tárgyát képező ingatlant a tulajdoni hányadaikkal arányosan, a természetben megosztva használják, és azon telekrész, mely az Eladó használatban áll, a Vevő tulajdonát képező 11043-as hrsz-ú ingatlantól távolabbi részre esik, és a Szulágyi Csilla tulajdonostárs által használt, jelenleg semmilyen módon nem művelt telekrésztől annyiban különbözik, hogy az Eladó által használt részen egy 25 éves szőlőültetvény található, melynek forgalmi értéke 300.000 Ft. Felek együttesen rögzítik, hogy az ingatlanon felépítmény nem található, az ingatlan nincs körbekerítve, a közművek egyikéhez sem csatlakozik. **(Kellékszavatosság)**

3.3. Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan vonatkozásában, mivel az a termőföldtörvény hatálya alá tartozik, elővásárlási jog illeti a termőföld forgalmáról szóló törvényben, továbbá a hegyközségekről szóló törvényben meghatározott jogosultakat, ezért Eladók vállalják, hogy lefolytatják az ezzel kapcsolatos eljárásokat, így különösen a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet az „Adásvételi szerződés jóváhagyása iránti kérelem benyújtására, illetve a hegyközség előtti eljárására is.

3.4. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia ahhoz, hogy a Vevő érvényesen tulajdonjogot szerezhessen.

4. Vételár és bejegyzési engedély

4.1. A Felek akként állapodnak meg, hogy a jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlan vételára 400.000 Ft, azaz Négyszázezer forint, mely összeget a Vevő a jelen okirat aláírásáig megfizette Eladónak akként, hogy azt az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezte.

4.2. Az Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetésére figyelemmel a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal az ingatlan tulajdoni lapjára a Vevő 1/3 arányú tulajdonjogát, adásvétel jogcímen a saját tulajdonjoga egyidejűtörlése mellett bejegyezze.

5. Birtokbalépés

5.1. A Vevő a mai napon lép az ingatlan birtokába, ettől kezdődően viseli az ingatlan terheit és szedheti hasznait.

Kézjegyek: Johancsik Zoltán Péter
Eladó

Majorosné Farkas Adrienn
Vevő

Dr. Kertész Krisztina
Ügyvéd

5.2. Eladó kifejezetten is nyilatkozik, hogy az ingatlan jelenleg nem áll harmadik személy használatában, nem képezi haszonbérleti szerződés tárgyát.

5.3. A Felek az okiratszerkesztő ügyvédtől tájékoztatást kaptak azon kockázatokról, melyek arra figyelemmel merülhetnek fel, hogy a birtokbaadásra a jelen jogügylet hatósági jóváhagyását megelőzően kerül sor. Erre tekintettel kötelezik magukat, hogy az eredeti birtokállapotot az attól számított 8 napon belül helyreállítják, hogy értesülnek arról, hogy az illetékes hatóság a jogügyletet jóváhagyására való kérelmet elutasította, vagy azt másik vevővel hagyta jóvá. A Felek utasítják a letéteményes ügyvédet, hogy ebben az esetben a letétbe helyezett vételárat a Vevőnek fizesse vissza, míg a jogügylet jóváhagyása esetén az az Eladó részére fizetendő ki készpénzben. A Felek megállapodnak, hogy az eredeti birtokállapot helyreállítása körében az ingatlant az átvételkor állapotnak megfelelő állapotban köteles a Vevő az Eladó részére visszaadni, egyben Vevő tudomásul veszi, hogy a jóváhagyásról szóló határozat véglegessé válását megelőzően csak a saját kockázatára végezhet az ingatlanon értéknövelő beruházásokat, azok ellenértékének megtérítésére az Eladó az eredeti állapot helyreállítása körében nem köteles.

6. Egyéb nyilatkozatok

6.1. A Felek mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, akiket nyilatkozataik tételében nem korlátoz semmi, azok érvényességéhez harmadik személy vagy szervezet hozzájárulása a fenn írtakon túl nem szükséges.

6.2. Szerződő felek közül a Vevő kifejezetten nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ alapján a jelen jogügylettel megszerzett földterületre tekintettel tulajdonjoga és használati joga nem haladja meg a birtokmaximumot.

6.1. A Felek mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, akiket nyilatkozataik tételében nem korlátoz semmi, azok érvényességéhez harmadik személy vagy szervezet hozzájárulása a fenn írtakon túl nem szükséges.

6.2./ Szerződő felek közül a Vevő kifejezetten nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ alapján a jelen jogügylettel megszerzett földterületre tekintettel tulajdonjoga és használati joga nem haladja meg a birtokmaximumot.

6.3. **Vevő kijelenti, hogy regisztrált földművesnek minősül**, mivel földműves-nyilvántartásba van véve (bejegyző határozat száma: : . A Vevő továbbá tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági azonosító száma:

A Vevő nyilatkozik továbbá, hogy őt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan-illetőség vonatkozásában a földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdésének e) pontja alapján illeti meg elővásárlási jog, mivel Hort településen van életvitelszerű lakásának helye, mely 20 kilométeren belül helyezkedik el Hatvan település közigazgatási határaihoz képest.

6.4. Vevő kifejezetten vállalja, hogy a jelen okirat tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem használja vagy hasznosítja. Felek rögzítik, hogy a jelen okirat tárgyát képező föld nem áll harmadik személy használatában, nem tárgya más személlyel kötött haszonbérleti szerződésnek.

6.5. Vevő kifejezetten nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Vevő kifejezetten nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, továbbá vele szemben végleges földvédelmi bírságot sem szabtak ki a megelőző 5 éven belül. Vevő nyilatkozik továbbá a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem szabott ki véglegesen földvédelmi bírságot.

6.6. Vevő nyilatkozik egyben arról is, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

6.7. Felek meghatalmazzák Dr. Kertész Krisztina ügyvédet (3000 Hatvan, Hatvany I.u.3.) hogy őket a jelen jogügylet alapján szükségessé váló valamennyi földhivatali- és egyéb eljárásban – ide értve a jóváhagyási kérelem aláírását és az azzal kapcsolatos eljárásban való képviselést is – az ügyvédekről szóló törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje, mely meghatalmazás azonban nem terjed ki a földhivatali határozatok feleket illető példányainak átvételére. Az ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja azzal, hogy az kiterjed a jelen szerződésben szereplő esetleges elírások, név- és számhibák stb javítására is.

Hatvan, 2026.szeptember 16.

.....
Johancsik Zoltán Péter
Eladó

....
Majorosné Farkas Adrienn
Vevő

Ellenjegyzem: Hatvan, 2026. szeptember 16.

DR. KERTÉSZ KRISZTINA
Dr. Kertész Krisztina
ügyvéd
3000 Hatvan, Hatvany I. u. 3.
kasz: 36062944
kasz: 36062944
Tel.: +36 30 244 2902