

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Nagyvárad Városi Kormányhivatal	
Szervezet	Terület
Beérkezési dátum: 2026. SEPT 21.	Beérkezési idő: 10:00
Beérkezési hely: J91079	Beérkezési mód: J91079
Mell:	Összint:

amely létrejött egyrészről

Kinka Pál Imre (születési neve: Kinka Pál Imre, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____,

adóazonosító jele: _____, lakcím: 2170 Aszód, Madách tér 6. sz. alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó – továbbiakban **Eladó** másrészről

Holicza Máté (születési neve: Holicza Máté, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____,

adóazonosító jele: _____, lakcím: 2151 Fót, Arany János u. 30. alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő – továbbiakban **Vevő** - eladó és vevő együttesen: **szereződő felek** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. AZ INGATLANOK

1.1) A szerződő felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú tulajdonosa a Palotás, Zártkert 942 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 552 m² alapterületű 0,77 kataszteri jövedelem (AK) 4 minőségi osztályú kert megnevezésű ingatlanak (továbbiakban **Ingatlan**.)

Az ingatlan az alábbi közművekkel rendelkezik: víz és villany. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon egy 16 m² faház található. Az ingatlan három oldalról körbekerített.

1.2) Eladó tulajdonjogát a Földhivatal Online rendszerből lehívott tulajdoni lap szemle másolattal igazolja és kijelenti, hogy ezen tulajdoni lap tartalma teljes körű és valódi. Az Eladó nyilatkozik és szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Eladónak az Ingatlan vonatkozásában rejtett hibáról nincs tudomása. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant a szerződés megkötését megelőzően megtekintette, állapotát alaposan felmérte, azokat a megtekintett, szerződéskötéskori állapotban szerzi meg.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan fizikai, műszaki, avultsági állapotát, közmű-ellátottságát, felszereltségét megismerte és ezen tények, valamint az Ingatlan állapotának ismeretében köti meg jelen adásvételi szerződést.

1.3) Felek rögzítik, hogy Ingatlannak nincs földhasználója.

1.4) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik.

A Földforgalmi törvény 18. § (1) alapján az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel

Kinka Pál Imre
Eladó

Holicza Máté
Vevő

Ellenjegyzem Fóton, 2026.szeptember 17. napján:
Dr. Szeberényi Livia ügyvéd, KASZ: 36069286

Dr. Szeberényi Livia
ügyvéd
2151 Fót, Bűbös-Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30-2021-579

tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján **földművesnek nem minősül és** kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt az **1 hektárt nem haladja meg**.

A Földforgalmi törvény 23. § (1) bek. szerint a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából meg kell küldeni. A mezőgazdasági igazgatási szerv először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjainak.

Felek tudomásul veszik, hogy Vevő tulajdonszerzésének feltétele, hogy elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal ne éljenek és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyásra kerüljön, záradékolásra kerüljön. Abban az esetben, amennyiben valamelyik elővásárlásra jogosult e jogával él és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja úgy Eladó köteles e tényről Vevőt 5 napon belül írásban értesíteni és köteles az átvett foglaló és vételár összegét a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül visszafizetni Vevő részére. Ez esetben a felek egymás között haladéktalanul visszaállítják a jelen szerződés megkötése előtti eredeti állapotot.

2. ADÁSVÉTEL

2.1.) Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az 1) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.

3. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

3.1.) Felek megállapodnak, hogy Ingatlan vételára **3.400.000.- Ft, azaz hárommillió-négyszázezer forint.**

Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földön egy 16 m² faház felépítmény található. Az ingatlanon föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, ültetvény nem található.

Az Ingatlan víz és villany közművel rendelkezik, területe három oldalról kerítéssel körbekerített.

A felépítmény értéke: 100.000.- Ft.

A vételárak megfizetése az alábbiak szerint történik meg:

3.1.1) Vevő megfizet jelen szerződés aláírásának napján **200.000.-Ft, azaz kettőszázezer forint foglalót** Eladó számlájára történő utalással.

Felek a foglaló jogintézményét ismerik, annak tartalmáról ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatásban részesültek az alábbiak szerint:

Kinka Pál Imre
Eladó

Holicza Máté
Vevő

Ellenjegyzem Fóton, 2026.szeptember 17. napján
Dr. Szeberényi Livia ügyvéd, KASZ: 36069286

Dr. Szeberényi Livia
2151 Fő utca 2/B
Fóton, 36069286

Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

3.1.2) Vevő az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő végleges jóváhagyó határozatának kézbesítését követő 30 napon belül banki átutalással fizeti meg a fennmaradó **3.200.000.- Ft**, azaz Hárommillió-kettőszázezer forint vételár-hátralékot Eladó fenti számlájára történő átutalással.

3.2) Felek elismerik, hogy az átutalással teljesített vételárrész akkor minősül teljesítettnek, amikor annak teljes összege jóváírásra kerül az Eladó által megjelölt bankszámlára. Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést tudomásul veszi, azt saját kezeikhez történt teljesítésnek fogadja el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár-hátralék fenti bankszámlán történő jóváírását, haladéktalanul, legkésőbb a jóváírást követő 2 munkanapon belül írásban visszaigazolja eljáró ügyvéd felé (livia@drszeberenyi.hu)

4. BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

4.1) Az Ingatlan birtokának átruházása a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg történik meg akként, hogy felek a birtok átruházás tényét, valamint az Ingatlan állapotával kapcsolatos esetleges megállapításokat jegyzőkönyvben rögzítik. Felek a jegyzőkönyv 2 példányát eredetiben aláírják. Feleket a birtok átruházási jegyzőkönyvből 1-1 eredeti példány illeti meg.

4.2) Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nem szolgál természetes személy lakóhelyeül, illetve társaság székhelyeül.

4.3) Vevő a birtok átruházása napjától kezdve viseli az Ingatlan terheit és ettől fogva illeti meg őt annak hasznai. A kárveszély a birtokbaadással száll át a Vevőre.

5. ELÁLLÁS

5.1.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben valamelyik fél a szerződésben rögzített lényeges kötelezettségével 30 napot meghaladó késedelembe esik, úgy a másik fél jogosult a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával a szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni. Ez esetben a felek egymás között haladéktalanul visszaállítják a jelen szerződés megkötése előtti eredeti állapotot. Az elállásra vonatkozó nyilatkozatot ügyvédi ellenjegyzéssel ajánlott levélben kell megküldeni a másik fél jelen szerződésben rögzített címére. A küldemény átvétele vagy sikertelen kézbesítés esetén a második sikertelen kézbesítést teljesítettnek kell tekinteni. Ebben a körben a Felek a kézbesítést szabályszerűnek minősítik abban az esetben is, ha a levél a címzett címéről "ismeretlen", "elköltözött", "cím elégtelen" vagy "nem kereste" jelzéssel kerül visszaküldésre. Futárpostai kézbesítés esetén a Felek a kézbesítés igazolása szempontjából a belföldi tértivevénnyel egyenértékűnek tekintik a futárszolgálat nyilvántartását. A kézbesítés szempontjából releváns adat megváltozását a Felek a változás bekövetkeztétől számított 3 (Három) munkanapon belül kötelesek egymásnak bejelenteni.

6. SZAVATOSSÁG

6.1.) Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan a jelen szerződés aláírásakor és a Vevő részére történő birtokbaadásakor is per-, teher- és igénymentes, valamint az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli

Kinka Pál Imre
Eladó

Holicza Máté
Vevő

Ellenjegyzem Fóton, 2026.szeptember 17. napján:
Dr. Szeberényi Livia ügyvéd, KASZ: 36069286

Dr. Szeberényi Livia
ügyvéd
2151 Fóti, Bajcsy-Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30-2021-579

joga, amely a Vevő megszerzését vagy jogainak gyakorlását bármilyen formában gátolná vagy megghiúsítaná.

Az Eladó szavatol, hogy sem a jelen szerződés aláírásának napján, sem a Vevő által történő birtokbavétel napján az Ingatlant semmilyen adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás, lejárt esedékességű közüzemi díjtartozás nem terheli, illetve nem fogja terhelni. Abban az esetben, ha a Vevőnek történő birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan a fenti jogcímen tartozás válik ismertté, azért Eladó köteles helytállni.

7. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY, LETÉT

7.1.) Az Eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja és az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (Bejegyzési engedélyt) ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy letétkezelő ügyvéd a **teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követő 5 napon belül köteles** a Bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár-részlet számláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet.

7.2) Felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi törvény 23.§ (3) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése** érdekében.

8. EGYÉB NYILATKOZATOK

8.1.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok vonatkozásában

- a földek használatát másnak nem engedi át,
- azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

8.2.) Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a Földforgalmi törvény 14.§ (1) szerinti földhasználati díjtartozása.

A Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy- a 2015. december 24. napjától hatályos 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § foglaltaknak megfelelően - **nem rendelkezik** részarány-tulajdonnal.

A Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdése bb.) pontjának megfelelően vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 (öt) éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

A vevő a Földforgalmi törvény 15. §-a alapján kijelenti, hogy pályakezdő gazdálkodónak nem minősül. Vevő vállalja, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló használati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre, a fenti kötelezettségeket vállalja.

Vevő nyilatkozza, hogy a föld megszerzésekor megtette a Földforgalmi tv. 13. § (1) bek. szerinti nyilatkozatot, és amennyiben a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló

Kinka Pál Imre

Eladó

Holicza Máté

Vevő

Ellenjegyzem Fóton, 2026.szeptember 17. napján:
Dr. Szeberényi Livia ügyvéd, KASZ: 36069286

Dr. Szeberényi Livia
ügyvéd
2151 Fót, Bajcsy-Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30-2021-579

szerződésben vállalja, hogy – az ugyanezen § (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

Vevő nyilatkozza, hogy amennyiben a földet a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig – az ugyanezen § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

8.3.) Felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük és a jelen szerződés szerinti átruházás tekintetében szerzési képességük korlátozva nincs. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködnek egymással.

8.4) Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az ingatlanról tanúsítványt nem kell készíteni.

8.5) Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a hatóság formai vagy egyéb ok miatt nem hagyja jóvá az adásvételi szerződést, abban az esetben a szerződést újra megkötik.

9. MEGHATALMAZÁSOK

9.1.) Felek megbízzák dr. Szeberényi Livia ügyvédet (2151 Fót, Bajcsy-Zs. u. 2/b.) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, és meghatalmazzák azzal, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatban képviseletüket az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság előtt, illetve az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és illetékes önkormányzat előtt a hatósági jóváhagyás ügyében az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörben, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárás során ellássa. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

10. VEGYES RENDELKEZÉSEK

10.1.) Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a magyar hatályos jogszabályok az irányadók, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó előírásai.

10.2.) A visszerthes vagyonátruházás illetéket a Vevő viseli, míg az értékesítés miatti esetleges személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség az Eladót terheli.

10.3.) Felek a szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal egyezőt aláírták. Jelen szerződésből minden szerződő felet 1-1 eredeti példány illet meg.

Kelt: Fót, 2026. szeptember 17.

*Kormányzat: postai úton történt a szerződés napja: 2026. október 12.
Eldővekre jogszabályi kötelezettségek megjelölése újra álló
határidő utolsó napja: 2026. november 11.
Feltételek határidő elmulasztása jogvesztő
Palotás, 2026. október 12.*



*dr. Horváth-Tóth Gabriella
jegyző*

Kinka Pál Imre
Eladó

Holicza Máté
Vevő

Ellenjegyzem Fóton, 2026. szeptember 17. napján:
Dr. Szeberényi Livia ügyvéd, KASZ: 36069286

Dr. Szeberényi Livia
Ügyvéd
2151 Fót, Bajcsy-Zs. u. 2/B
T: 06-30-021-579

