

P308
E0005

Adásvételi szerződés

2026 OKT 08.

amely létrejött egyrészről

KOVÁCS LÁSZLÓNÉ (születési név: " , lakcím: 8651 BALATONSZABADI, KINIZSI PÁL UTCA 11.,

anyja neve: I , születési hely és idő: , adóazonosító jel: , személyazonosító

jel: , állampolgárság: , mint **Eladó** (továbbiakban: **Eladó1**) és**FREI JÓZSEFNÉ** (születési név: " , lakcím: 8600 SIÓFOK, HONVÉD UTCA 26/A., anyja neve:

születési hely és idő: , adóazonosító jel: , személyazonosító jel:

állampolgárság) , mint **Eladó** (továbbiakban: **Eladó2**) és**NASCSÓ JÓZSEF** (születési név: , lakcím: 1077 BUDAPEST, DOB UTCA 107 A LPH. 5/4., tartózkodási

hely: 8228 LOVAS, BALATONI út 41., anyja neve: , születési hely és idő:

, adóazonosító jel: , személyazonosító jel: , állampolgárság: Nemzeti

55Agárgazdasági Kamarai száma: , nt **Eladó** (továbbiakban: **Eladó3**)

másrészről

NAGY CSABA JÓZSEF (születési név: , lakcím: 7086 OZORA, BEZERÉDI UTCA 49., anyja

neve: , születési hely és idő: , adóazonosító jel: , személyazonosító

jel: , állampolgárság: Nemzeti Agárgazdasági Kamarai száma: , mint **vevő**(továbbiakban: **Vevő**)

- Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen „Szerződő Felek” vagy „Felek” - között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

Szerződés tárgya

Jelen szerződés tárgya a 2013. évi CXXII. tv. hatálya alá eső, **Ozora külterület 0189/19 hrsz.-ú**, összesen 6130 m² területű és 4,29 ktj-ű legelő és gazdasági épület művelési ágú ingatlan Eladók tulajdonát képező, a fenti ingatlan egészéhez viszonyított **860/860-ed tulajdoni hányada**, melynek egésze a jelen szerződés tárgyát képezi. Eladó1 tulajdonában áll az ingatlan 286/860-ed tulajdoni hányada. Eladó2 tulajdonában áll az ingatlan 287/860-ed tulajdoni hányada. Eladó3 tulajdonában áll az ingatlan 287/860 tulajdoni hányada.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében önálló szöveges bejegyzésként szerepel, hogy az E-34/2021. sz. változási vázrajz és területkimutatás szerint a/z ozorai külterület 0189/4 hrsz-ú ingatlan megosztva a/z ozorai külterület 0189/19 - 0189/20 hrsz-ú ingatlanokra az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során. A fentiek szerint az ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

Eladók szavatolják, hogy az ingatlan vonatkozásában harmadik személynek ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, igénye nem áll fenn, az ingatlant jelen ügyletet megelőzően más személy részére nem ruházták át, az ingatlan terhére semmiféle teher, jog bejegyzése nincs folyamatban.

Felek az ingatlan természetbeni állapotával kapcsolatban rögzítik, hogy az ingatlanon a valóságban gazdasági épület nincs. A gazdasági épület egy földbe vájt pince volt, mely évtizedekkel ezelőtt beomlott.

Vételár

A felek a vételár összegét a kölcsönösen kialakított **400.000- Ft, azaz Négyszázezer forint** összegben határozzák meg.

Az Eladó1 részére járó vételár összege: 133.024.-Ft, azaz Százharmincháromezer-huszonnégy forint.

Az Eladó2 részére járó vételár összege: 133.488.-Ft azaz Százharmincháromezer-négyszáznyolcvannyolc forint.

Az Eladó3 részére járó vételár összege: 133.488.-Ft azaz Százharmincháromezer-négyszáznyolcvannyolc forint.

Tekintve, hogy a valóságban az ingatlanon gazdasági épület nem található a vételár teljes egészében a földrészlet értékét képviseli.

Vevő a vételárat ügyvédi letét alkalmazásával fizeti meg az Eladók részére a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg előlegként a Dr. Pallós Veronika Ügyvédi Iroda részére az OTP Bank által vezetett , amú bankszámlára történő átutalással. Eladók a fenti bankszámlára történő fizetést a saját kezükhöz történő fizetésként fogadják el.

Adásvétel

Jelen adásvételi szerződés aláírásával Eladók eladják az ingatlan mindösszesen 860/860-ed tulajdoni hányadát (Eladó1 286/860-ed tulajdoni hányadát, Eladó2 287/860-ed tulajdoni hányadát, Eladó3 287/860-ed tulajdoni hányadát), Vevő pedig megvásárolja az ingatlan **860/860-ed tulajdoni hányadát** per-, teher-, és igénymentesen, megtekintett állapotban a fenti kölcsönösen kialakított vételárért.

OZ/1292-1/2026. Közművelődési portfolió tartás közzététel: 2026. 10. 16.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 17.

Közlés utolsó napja: 2026. 11. 16. e határidő jogerős

Birtokba adás, birtokátruházás

Felek megállapodnak, hogy Eladók a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőséget a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő birtokába adják, mely időponttól a Vevő viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt, és húzza annak hasznait. Az Eladók az ingatlanhányad birtokát is átruházzák a Vevőre a Ptk. 6:215. § (2) bek. értelmében a fenti időpontban.

Tulajdonjog-átruházás, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

Felek rögzítik, hogy a Ptk. 6:215. § (1) bekezdése szerint adásvételi szerződés alapján az Eladók az ingatlan tulajdonjogának átruházására kötelesek, a Vevő a vételár megfizetésére és az ingatlan átvételére köteles.

Felek a fentiek figyelembevételével megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevő pedig az általa megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az ingatlan Eladók tulajdonában álló mindösszesen **860/860-ed** tulajdoni hányadát annak valamennyi természetes és jogi tartozékával együtt.

Eladók jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség – **Ozora külterület 0189/19 hrsz.-ú ingatlan 860/860-ed** tulajdoni illetőségének 1/1 aránya – vonatkozásában az **Eladók tulajdonjoga – Eladó1 286/860 arányú tulajdonjoga, Eladó2 287/860 arányú tulajdonjoga és Eladó3 287/860 arányú tulajdonjoga – törlésre kerüljön** az ingatlan-nyilvántartásból és a **Vevő tulajdonjoga – az ingatlan 860/860-ed aránya vonatkozásában - bejegyzésre kerüljön** az ingatlan-nyilvántartásba **adásvételi** jogcímén.

Felek közösen kérelemmel fordulnak az illetékes földhivatalhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség vonatkozásában az Eladók tulajdonjogát törölje és a Vevő tulajdonjogát jegyezze be.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás és közzététel céljából.

Nyilatkozatok

Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességük jogszabály által nem korlátozott.

Felek kijelentik, hogy ismerik a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt követelményeknek eleget téve jelen szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő nyilatkozza, hogy **földművesnek minősülő belföldi természetes személy, őstermelő, Nemzeti Agárgazdasági Kamarai száma: S708600018925.**

Vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló föld területnagysága a jelen szerződés tárgyát képező föld területnagyságával együtt **nem haladja meg a 300 hektárt**, így Vevő megfelel a **2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bekezdés** rendelkezéseinek.

Vevő nyilatkozik a **179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a** értelmében, hogy **részaránytulajdonnal nem rendelkezik**.

Vevő kijelenti, a **2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében** foglaltak szerint, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő a **2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdésében** foglaltak szerint, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a fentiekben részletezett kötelezettségeket (a **2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében** foglaltakat) vállalja.

A Vevőt 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdésének c) pontja szerinti elővásárlási jog illeti meg, figyelemmel arra, hogy a Vevő helyben lakó szomszédnak minősül.

Vevő nyilatkozza, hogy több mint 3 éve Ozorán van életvitelszerű lakáshasználatának helye, állandó lakcíme több, mint 3 éve Ozorán van, tartózkodási helye nincs és több mint 1 éve tulajdonosa az Ozora 0312/34 hrsz.-ú ingatlannak.

A Vevőt a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdésének d) pontja szerinti elővásárlási jog illeti meg, figyelemmel arra, hogy a Vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

Vevő nyilatkozza, hogy több mint 3 éve Ozorán van életvitelszerű lakáshasználatának helye, állandó lakcíme több, mint 3 éve Ozorán van, tartózkodási helye nincs.

Vevő nyilatkozza, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő** bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, így megfelel a **2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésben** meghatározott feltételeknek.

Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben jelen szerződés aláírását megelőző **5 éven belül nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, így megfelel a **2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésben** meghatározott feltételeknek.

A **2013. évi CXXII. törvény 15/A. §-ára** tekintettel Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földet sem hatályos, sem hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási jogosultaknak a Vevőt megelőző ranghelyen elővásárlási joguk állhat fenn. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.

Egyéb rendelkezések

Szerződő felek nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak.

Szerződő felek **meghatalmazzák és megbízzák** Dr. Pallós Veronika ügyvédet (mint a Dr. Pallós Veronika Ügyvédi Iroda tagját, 1052 Budapest, Szervita tér 4. II/1., Budapesti Ügyvédi Kamara KASZ: 36066713) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy a hatósági jóváhagyásra és közzétételre irányuló eljárásban, valamint az illetékes földhivatal előtti eljárás során képviselje őket. Dr. Pallós Veronika ügyvéd, mint a Dr. Pallós Veronika Ügyvédi Iroda tagja kijelenti, hogy a **meghatalmazást** - az 2017. évi LXXVIII. tv. 34. § (2) bekezdése értelmében - **elfogadja**.

A jóváhagyásról való esetleges elektronikus tájékoztatás érdekében eljáró ügyvéd közli elektronikus elérhetőségét: **cékkapu:18949285**.

A Vevő tudomásul veszi, hogy jelen szerzéssel felmerülő valamennyi költség és illetékfizetés őt terheli. **A Vevő kéri az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását.** Eladóknak Szja fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

Vevőt terheli az ügyvédi munkadíj, melynek mértéke 100.000,-Ft, azaz Százezer forint, mely a jelen szerződés elkészítésének a díját és a hatósági jóváhagyás során történő képviselet ellátásának díját tartalmazza.

A Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdésében meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a Felek által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre.

A Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkozik, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevében jár el. Az Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a tényleges tulajdonos nevében járnak el.

Szerződő felek tudomásul tisztában vannak azzal, hogy eljáró ügyvéd a Vevő közeli hozzátartozója.

Jelen szerződést a Felek – melyet tényállásként is elfogadnak – elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az eljáró ügyvéd előtt saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a szerződés jogkövetkezményéről, az adózás és illetékfizetés mértékéről.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CCXII. tv., a 2013. évi CXXII. tv., valamint a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés 3 (három) számozott oldalból áll.

Ozora, 2026.09.25.

KOVÁCS LÁSZLÓNÉ
Eladó1

FREI JÓZSEFNÉ
Eladó2

NÁCSÓ JOZSEF
Eladó3

NAGY CSABA JÓZSEF
Vevő

Ellenjegyzem Ozorán, 2026.09.25.. napján:

Dr. Pallós Veronika Ügyvédi Iroda
dr. Pallós Veronika ügyvéd
Nyilvántartásba vétel: Budapesti Ügyvédi Kamara
KASZ: 36066713
székhely: 1052 Budapest, Szervita tér 4. II/1.

