

Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Turóczi Márton** (szül. neve: Turóczi Márton, an.: , születési ideje és helye: , lakcíme: 5144 Jászboldogháza, Zrínyi Miklós utca 36., értesítési címe: 5144 Jászboldogháza, Zrínyi Miklós utca 36., adóazonosító jele: , szem. azon: , állampolgársága: magyar, bankszámlaszám, amire a teljesítést eladó elfogadja:) mint eladó

továbbá **Turóczi Viktória** (szül. neve: Turóczi Viktória, an.: Berkó Ágnes, születési ideje és helye: Jászberény, lakcíme: 5144 Jászboldogháza, Szellő utca 1., értesítési címe: 5144 Jászboldogháza, Szellő utca 1., adóazonosító jele: , szem. azon: , állampolgársága: magyar, bankszámlaszám, amire a teljesítést eladó elfogadja:) mint eladó (továbbiakban együttesen: Eladók)

másrészről **Szűcs Gergely** (szül. neve: Szűcs Gergely, an.: , a, szül. hely és idő: , lakcíme: 5144 Jászboldogháza, Sőshidai Tanya 64., értesítési címe: 5144 Jászboldogháza, Sőshidai Tanya 64., szem. azon: , adóazonosító jele: , termelők családi gazdaságának tagja (, állampolgársága: a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosítója: , földművesként történő nyilvántartásba vétel száma: , reg. szám: 1 elír: 2) mint vevő (továbbiakban: Vevő) között az

alulírott napon és feltételek mellett:

Felek megállapítják, hogy Eladók egymás között 1/2-ed-1/2-ed arányú közös tulajdonát képezi a JNKSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által vezetett ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott, a **Jászboldogháza község külterületén** nyilvántartott alábbi ingatlan:

hatsz.	terület	kataszteri jövedelem	művelési ág
028/31	1,2660 ha	43,44 AK	szántó

- Jelen szerződés tárgya fenti ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada (továbbiakban: ingatlan, vagy tulajdoni hányad).
- Felek megállapítják, hogy a rendelkezésre álló tulajdoni lap szerint az ingatlan (a III/2. alatt bejegyzett közös tulajdon rendezésének kötelezettségén kívül) tehermentes, annak tulajdoni lapján szelvény nem található.
- Jelen szerződéssel Eladók eladják, Vevő megvásárolja az 1. pontban meghatározott termőföldet (annak 1/1-ed tulajdoni hányadát).
- A Felek az 1. pontban meghatározott ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 2.800.000.-ft, azaz **Kettőmillió-nyolcszázezer forint** összegben határozzák meg, melyet felek értékarányosnak tekintenek. Felek rögzítik, hogy a fenti ellenérték a föld teljes ellenértéke, és az ingatlanon ültetvény, további felépítmény, ill. annak hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs. A vételár a feleket tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.
- A jelen szerződés alapján Eladókat megillető vételár azt követő 15 naptári napon belül esedékes, hogy a Vevő hitelt érdemlően igazolja, hogy a jelen szerződést a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság vele jóváhagyta. Vevő a vételárát a fenti határidőben az Eladóknak átutalás útján a fentiekben rögzített bankszámlákra fizeti meg.
- A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén a Vevő fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, így Eladók a jelen jogügylettel ill. a tulajdonjog átszállásával kapcsolatosan Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támasztanak.
- Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön íven szövegezett és ügyvédi letétbe helyezett okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgya (az ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada) tekintetében bejegyzésre, az ő tulajdonjoguk pedig egyidejűleg törésre kerüljön. Eljáró ügyvéd a jelen pont szerinti, nála letétbe helyezett okiratot a tulajdonjog bejegyzésre irányuló eljárásban használhatja fel azt követően, hogy a felek bármelyike a vételár maradéktalan kifizetését felé hitelt érdemlően igazolta. Jelen szerződés letéti szerződésnek is minősül.
- Eladók szavatolnak, hogy Vevő a fentiekre figyelemmel per-, teher-, és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg.
- Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti földműves.
- Vevő az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
 - Vevő 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 - a 2013. CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
 - Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díj-tartozás).
 - Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgya a szerződés megkötésekor nem áll harmadik személy használatában, azt a Vevő maga használja haszonbérlet jogcímen 2032. 12. 31. napjáig. A haszonbér mértéke 100.000.-ft/ha/év. Felek rögzítik, hogy továbbá a 2013. CXXII. törvény 15/A.§ alapján tájékoztatást adnak a felek, hogy egyéb hatályos, vagy hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nincs. Eladók vállalják, hogy a jelen szerződés megkötését követően nem köt a tárgyi ingatlanra vagy annak bármely részére földhasználati szerződést a Vevő elállási joga mellett.
- A Vevő általi birtokbalépés napja a vételár hiánytalan kifizetésének napja, figyelemmel a fentiekre is.
- Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyelkötési képességük korlátozás alá nem esik.

Jelen szerződés két példányban készült, melyek mindegyikét a felek egy-egy példányban megkapják.
Jászboldogháza, 2013. május 8. napján
Szerződő felek: Turóczi Márton, Turóczi Viktória
Szerződő Vevő: Szűcs Gergely
Szerződés helye: Jászboldogháza, Zrínyi Miklós utca 36.
Szerződés ideje: 2013. május 8. napján

14. Felek a Pmt-re ill. az ügyvédi tevékenységről szóló törvényre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást követően hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön és az az eljáró ügyvéd iratai között elhelyezést nyerjen. Felek kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el (tényleges tulajdonosi nyilatkozat). A Felek akként nyilatkoznak, hogy a Pmt. szerint nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.
15. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba. Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
16. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben rögzített vevőt a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. b) pont bb) alpontja alapján illeti meg az elővásárlási jog (földet használó, helyben lakó földműves), azzal, hogy nevezett vevő őstermelők családi gazdaságának tagja, továbbá fiatal földművesnek minősül (sorrend). (18. § (4) bek. a) ill. b) pont)
17. Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladónak a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, a vonatkozó jogszabályok szerint.
18. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos jogszabályi előírások tekintetében – különösen jelen okirat tartalmára, alakiságára, az elővásárlási jogra, a szerződés hatósági jóváhagyására, a szerződési biztosítékok lehetőségére vonatkozó előírások, valamint adó- és illetékfizetési szabályok, azzal, hogy az nem terjed ki könyvelői vagy adótanácsadói tájékoztatásra – ügyvédi kioktatásban részesültek, amely kioktatást megértették és azt követően kérték az szerződés jelen tartalommal történő írásba foglalását.
19. Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése kogens jogszabály rendelkezésébe ütközne, a felek megállapodnak abban, hogy a megsértett jogszabályi rendelkezés a jogsértő rendelkezés helyébe lép minden további jogcselekmény, így különösen a szerződés módosítása nélkül.
20. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja, stb. a Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik. Felek egyebekben megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog változás földhivatali bejelentésével, ill. a jóváhagyással kapcsolatos valamennyi eljárásban való képviseléssel Dr. Halászi György (Dr. Halászi Ügyvédi Iroda, székhely: Jászberény, Bartók Béla u. 8., ny. szám: 352.) ügyvédet bízzák és hatalmazzák meg. Jelen okirat fentiek alapján ügyvédi meghatalmazásnak és tényvázlatnak minősül. Ez kiterjed a B400 NAV nyomtatvány aláírására és az eljárásban való képviseletre is. **A meghatalmazást az eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy vele a fentiek nem hoznak létre megbízási jogviszonyt.**
21. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
22. Vevő alkalmazni kéri az Itv. 26. § (1) bek. p) pontban meghatározottak alkalmazását, azzal, hogy az ott megjelölt kötelezettségeket vállalja.
23. Eladó rögzíti, hogy az ingatlan nem részei házassági közös vagyonnak ill. nem áll bizalmi vagyonkezelésben.
24. Jelen szerződés tárgya nem érintett a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1d)-(1h) bek-ben foglalt esetekkel.
25. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy el elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződésnek az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.
26. Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy jelen szerződés – figyelemmel arra, hogy a vonatkozó elektronikus rendszerek nem elérhetőek – a 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 33.§ szerint kerül sor.

Szerződő felek az 1 lapból és 2 számozott oldalból álló, a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld.) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag az eljáró jogi képviselő előtt 8 példányban írták alá, melyből 1-1 pld. Eladót, 1 pld. Vevőt, 5 pld. az okiratot szerkesztő ügyvédet illeti meg.

Jászboldogháza, 2026. 09. 30.

Turóczi Márton eladó	Turóczi Viktória eladó	Szűcs Gergely vevő
-------------------------	---------------------------	-----------------------

Ellenjegyzem: dr. Halászi György ügyvéd,
KASZ: 36061174,
Jászberény, 2026. 09. 30.

ZÁRADÉK

a kormányzati portálon történő közlés napja: 2026. 10. 29.
a jogvesztő határidő első napja: 2026. 10. 30.
a jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 11. 30.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI
Levétel napja: 2026. 12. 01.
Az elektronikus közzététel megtörtént.

