Záradék:
A kifüggesztés napja: 2026. 11. 02.
A közlés napja: 2026. 11. 03.
A nyilatkozattételre nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 02.
A nyilatkozattételre nyitva álló határidő jogvesztő.
A levétel napja: 2026. 12. 03.

Adásvételi szerződés

FSZ/7432/2026

Ügyszám: 428/2026.

amely létrejött egyrészről:

Bartha Anikó születési [redacted] 1035 Budapest, Szellő utca 6. 9. emelet 25. ajtószám alatti lakos, **mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget Eladó; (a továbbiakban: Eladó)**

másrészről:

Deák Zoltán [redacted] 2711 Tápiószentmárton, Tavasz utca 47. szám alatti lakos, mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget vevő; **(a továbbiakban: Vevő)**

között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

Szerződő felek ezennel feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, ezen belül személyi azonosító jelüket a jelen szerződés és mindazon nyilvántartás tartalmazza, melyekbe azok bevezetése Vevő tulajdonjogának bejegyeztetése érdekében szükséges.

1. **Eladó** per-, és igénymentes tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni arányban a **Tápiószentmárton, 3132 hrsz.** alatti, **1932 m²** területnagyságú, **0 és 4** minőségi osztályú, **2.53 Ak.** kataszteri jövedelmű **kivett lakóház, udvar és szőlő** megnevezésű, **zártkerti** ingatlan, amelynek értéke **900.000,-Ft. azaz Kilencszázezer forint, melyből a lakóház értke: 800.000,-Ft. udvar értéke: 80.000,-Ft. és a szőlő értéke: 20.000,-Ft.** Felek rögzítik, hogy az ingatlan haszonbérleti szerződéssel és többlethasználati megállapodással sem terhelt.

2. **Eladó** a szerződés tárgya ingatlan vonatkozásában hozzájárul a földalapú állami támogatás és a történelmi bázisjogosultság Vevő nevére történő átírásához, Vevő által történő igényléséhez.

3. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőség tulajdonjogát, úgy ahogy az a mai napon áll, összes jogi és természetes tartozékaival együtt, a felek között kölcsönösen kialkudott **900.000,-Ft. azaz Kilencszázezer forint vételárért.**

4. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételárat a következők szerint fizeti meg Eladó részére:
   - **300.000,-Ft. azaz Háromszázezer forintot Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg banki átutalással Eladó részére, amely összeg hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. A vételárból fennmaradó 600.000,-Ft. azaz hatszázezer forintot négy havi egyenlő egyenként 150.000,-Ft-os azaz Százötvenezer forintos részletekben fizeti meg 2026. október 15. napjától legkésőbb 2027. január 15. napjáig minden hónap 15. napjáig átutalással külön nyilatkozat ellenében Eladó részére, de Bartha Mihály Józsefné KH Banknál vezetett 10404065-86768083-55501006 számú számlájára. Eladó a bankszámlára történt teljesítést a saját kezéhez történt teljesítésként ismeri el.** Felek rögzítik, hogy Vevő előteljesítésre jogosult. **Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi azon nyilatkozatát, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog Vevő javára a teljes vételár megfizetését követően bejegyzésre kerüljön. Felek rögzítik, hogy okiratszerkesztő ezen nyilatkozatot abban az esetben nyújthatja be az illetékes Földhivatalhoz, amennyiben Eladó írásban jelzi vagy ennek esetleges elmaradása esetén Vevő valamennyi sikeres a teljes vételárat igazoló sikeres banki átutalási bizonylat** drhatlaczki@gmail.com **e-mail címre történ megküldésével igazolja okiratszerkesztő felé a teljes vételár hiánytalan megfizetését.**

5. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő 2 (két) havi részlettel késedelembe esik és azt legkésőbb a következő havi részlet megfizetésének határidejéig, az aktuális részlettel együtt nem fizeti meg Eladó részére, úgy Eladó jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni. Eladó elállását tértivevényes levélben köteles közölni Vevővel fent megjelölt címére, azzal, hogy azt akkor is kézbesítettnek kell tekinteni a feladás napját követő 5. napon, ha azt Vevő nem veszi át vagy egyéb okból nem kézbesíthető. Eladó ezen ok miatt történő elállása esetén Vevő nem követelheti vissza az addig megfizetett valamennyi vételárrészt az ingatlan használati díjával megegyezőnek tekintik.

6. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó a saját érdekkörében felmerülő okból az adásvételi szerződéstől eláll, abban az esetben Eladó az elállással egyidejűleg köteles az addig megfizetett valamennyi vételárrészt egy összegben megfizetni, valamint a Vevő által a birtokba adástól kezdődően elvégzett, és számlával igazolt felújítási vagy bármely egyéb beruházások ellenértékét Vevő részére megfizetni.

7. Eladó az ingatlan per,- igény,- és tehermentességéért és a tulajdonjog átjegyezhetőségéért, valamint zavartalan birtokba vehetőségéért szavatol. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant sem köztartozás, sem egyéb (pl. hitel, stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná.

8. Vevő, a vétel tárgya ingatlan 1/1-ed tulajdon illetőségét, mint a mai napon veszi birtokba. Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi, az ingatlan hasznait, viseli terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni. A birtokba lépés napjáig a közterhek Eladót terhelik. Eladó vállalja, hogy a birtokba adás napjáig felmerült esedékes, esetleg később benyújtott számlákat határidőn belül kiegyenlíti.

9. Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10. Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának nem felel meg, azonban a föld tulajdonjogát a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) alapján szerzi meg, mivel birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

11. Vevő kötelezettséget vállal arra, 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 más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1).

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda
Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs. út 1.
KASZ: 36061311
Adószám: 19353928-1-13
Tel/Fax: 06(29) 444-244, 06(20) 319-4217

Bartha Anikó
1/1-ed tulajdoni illetőséget Eladó

Deák Zoltán
1/1-ed tulajdoni illetőséget Vevő

12. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (földhasználati díjtartozás). (2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1).

13. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2).

14. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződés a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.

15. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint nem földműves, de vele szemben a hivatkozott törvény 16.§ (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn, a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan-illetőséggel együtt, a tulajdonában és használatában lévő [illegible] (összesen maximum).

16. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást.

17. Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai valótlanok, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

18. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen okiratba foglalt elfogadott vételi ajánlatot a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvényen, valamint más törvényen illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival a jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül az eladó tulajdonosnak közölnie kell, oly módon, hogy a jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a fent írt törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetmény úton kell közölni. A jegyző értesíti a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet is.

19. Felek egyezően tudomásul veszik a következőket: a Földforgalmi törvény 18-22. §-ai szerint a Ftv., illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak törvényes határidőn belül beérkező és vonatkozó jogszabályok által meghatározott tartalmi kellékekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata esetén a vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép az elfogadó nyilatkozatának az eladóval történő közlése napján.

20. Eladó a teljes vételár részére történő megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére, - *adásvétel jogcímén* - a kizárólagos tulajdonjogot, Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba minden további feltétel nélkül bejegyezzék és ezzel egyidejűleg Eladó tulajdonjogát töröljék.

21. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes, magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs.

22. Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az Illetékes Járási Földhivatal és a Megyei Földhivatal, Önkormányzat előtti eljárásban történő képviseletükkel **Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Hatlaczki Gyula ügyvédet** (2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz.) bízzák meg, aki a megbízást elvállalja. **Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás kiterjed a eB400 adatlap aláírására és benyújtására, de nem terjed ki az NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a szerződő felek részére kérik kézbesíteni.**

23. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó,- és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.

24. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik.

25. Szerződő felek rögzítik, hogy az ún. energiatanúsítványról szóló 176/2008 (VI.30.) Kormányrendeletben foglalt szabályokról szóló tájékoztatást felek tudomásul vették.

26. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

27. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Az így megkötött szerződés 8 db szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült, amelyet a Felek elolvasás, értelmezés, megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak, és Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek.

Bartha Anikó	**Deák Zoltán**
1/1-ed tulajdoni illetőséget Eladó	**1/1-ed tulajdoni illetőséget Vevő**

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda
Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs. út 1.
KASZ: 36061311
Adószám: 19353928-1-13
Tel/Fax: 06(29) 444-244, 06(20) 319-4217

A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre, az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Készült: Nagykáta, 2026. augusztus hónap 31. napján.

Bartha Anikó
1/1-ed tulajdoni illetőséget Eladó

Deák Zoltán
1/1-ed tulajdoni illetőséget Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd, mint a Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda vezetője (kamarai azonosító száma: 36061311, 2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz.) tanúsítom, hogy a Szerződő Felek, a fenti szerződést, személyazonosságuk igazolását követően írták alá. A fenti adásvételi szerződést készítettem, és ellenjegyzem: Nagykáta, 2026. augusztus hónap 31. napján.

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda
Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs. út 1.
KASZ: 36061311
Adószám: 19353928-1-13
Tel/Fax: 06(29) 444-244, 06(20) 319-4217