Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Czene Bettina Eszter** (születési név: r, lakcíme: 2600 VÁC Napraforgó utca 9., születési helye és ideje: anyja neve: személyi azonosítója: , adóazonosító jele: okmányazonosító: , állampolgársága: magyar), mint eladó – továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Czene Jánosné** (születési név: , lakcíme: 2600 VÁC Napraforgó utca 9., születési helye és ideje: ., anyja neve: , személyi azonosítója: adóazonosító jele: ; okmányazonosító: állampolgársága: magyar), mint özvegyi jog jogosultja – továbbiakban: **jogosult** –

valamint **Varga Bence** (születési neve: lakik: 2600 Vác, Berkes András utca 20., születési helye és ideje: .., anyja neve: a, személyi azonosítója: adóazonosító jele: okmányazonosító: ., állampolgársága: magyar, agrárkamarai azonosító: , mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladó eladja, a vevő 1/1 arányban megveszi az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a(z)

   - **RÁD külterület 0106 hrsz.** alatt felvett, **szántó, legelő** megnevezésű, 5413 m² területű, 3.31 AK értékű, természetben **RÁD külterület 0106 hrsz.** alatt található ingatlannak a nyilvántartás **II/5.** sorszáma alatti **1/3 arányú tulajdoni illetőségét** (**ingatlan1**),

   - **RÁD külterület 0170/6 hrsz.** alatt felvett, **erdő** megnevezésű, 3567 m² területű, 1.13 AK értékű, természetben **RÁD külterület 0170/6 hrsz.** alatt található ingatlannak a nyilvántartás **II/9.** sorszáma alatti **1/3 arányú tulajdoni illetőségét** (**ingatlan2**),

   - **RÁD külterület 0170/7 hrsz.** alatt felvett, **legelő, erdő** megnevezésű, 5010 m² területű, 1.75 AK értékű, természetben **RÁD külterület 0170/7 hrsz.** alatt található ingatlannak a nyilvántartás **II/9.** sorszáma alatti **1/7 arányú tulajdoni illetőségét** (**ingatlan3**)

   (a továbbiakban együtt: ingatlan) adásvétel jogcímén, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevők által nem kifogásolt állapotban.

1.1. A bejegyezni, illetve törölni kért jog megnevezése: tulajdonjog, a tulajdonjog változás jogcíme: adásvétel.

2. A felek rögzítik, hogy **a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik.**

3. Az 1. pontban körülírt ingatlanok vételáraként a felek **600 000 Ft, azaz hatszázezer for** összegben állapodtak meg akként, hogy az egyes ingatlanok vételára külön ingatlanonk 200 000 Ft. A felek rögzítik, hogy az egyes vételáron belül a föld ellenértéke 200 000 Ft, az a: található ültetvény értéke 0 Ft.

3.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretél értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerző megtámadásának a jogát.

3.2. A vételárat a vevő legkésőbb a jelen szerződés 15. pontjába foglalt jóváhagyásról törté értesítést követő tizenöt napon belül az eladónak a(z) OTP Banknál vezetett 1177342 05045604 számú fizetési számlájára való átutalással teljesíti.

4. Az eladó szavatol az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

4.1. A **RÁD külterület 0170/6 hrsz.** alatt felvett és a **RÁD külterület 0170/7 hrsz.** alatt felv ingatlanok vonatkozásában a Natura 2000 jogi jelleg került bejegyzésre. A jelen szerző tárgyát képező tulajdoni illetőségeket a jogosult javára bejegyzett **özvegyi jog** terheli.

4.2. A jogosult kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségeket terhelő özve jogáról külön íven szerkesztett okiratba foglalt jognyilatkozatával lemond, a jelen szerző aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte a: nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy özvegyi jog megszűnése jogcímén a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetősége terhelő özvegyi jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, illetve a nem a jelen szerződés tárg képező további tulajdoni illetőségek vonatkozásában visszajegyzésre kerüljön.

4.3. A felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a tör engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére **kiadni**, amennyibe teljes vételár megfizetésre került. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen pont meghatározott törlési engedély kiadására irányadóak a jelen szerződés 7. 2. – 7. 4. pontjai foglaltak azzal, hogy az eladó alatt a jogosultat, mint az özvegyi jogról rendelkezni jogosulta érteni kell.

4.4. Az eladó – a fentieken túlmenően – **szavatolja**, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, ni tudomása olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harma személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alap joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, ille korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hib nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljeskörűen tájékoztatta, nem hallgatot semmilyen olyan tényt, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátoz vagy kizárná.

4.5. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.

5. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetésével **egyidejűleg** megtörténik.

5.1. A jelen pontban meghatározott időpontban az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába átruházni. A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

5.2. A felek az ingatlan jellegére tekintettel megállapodnak abban, hogy a birtokátruházás a felek külön jogcselekménye nélkül végbemegy.

6. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó a **tulajdonjogát** a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig **fenntartja.** A felek kérik és az eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára 1/1 arányban a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan1 vonatkozásában 1/3 arányú, az ingatlan2 vonatkozásában 1/3 arányú és az ingatlan3 vonatkozásában 1/7 arányú tulajdoni hányada tekintetében **kettő hónap határozott időtartamra bejegyzésre kerüljön.**

7. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Kondorosi Mátyás ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezte azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

7.1. A felek megállapodása szerint dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd, mint letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a vevő részére **kiadni**, amennyiben a teljes vételár megfizetésre került. A megfizetést követően, a letéteményes ügyvéd vállalja a bejegyzési engedélyt nyolc napon belül eljuttatni az illetékes ingatlanügyi hatóság részére.

7.2. Amennyiben a vételár kifizetése legkésőbb a póthatáridő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a letéteményes ügyvéd előtt, továbbá ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból meghiúsul, és erről letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a letéteményes a felek együttes nyilatkozata alapján jogosult és egyben köteles a felek nyilatkozata szerint kiadni, amennyiben a felek között ilyen nyilatkozat nem jön létre, úgy az ügyvéd a felek jogvitáját jogerősen eldöntő ítélet rendelkezései szerint jogosult és egyben köteles eljárni.

7.3. Az eladó kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a vevő külön

kérése esetén igazolást adjon ki azzal, hogy a **letéteményes ügyvéd** a jelen szerződésen te aláírásával a letétbe helyezés tényét, **öt darab** eredeti **bejegyzési engedély letétbe vétel elismeri**. Az eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten leté megállapodásként fogadják el.

8. Felek tudomással bírnak róla, hogy a bejegyzési engedélynek az ingatlan-nyilvántartásba történ benyújtása a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahh kapcsolódva, de külön kérelemmel kerül sor. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni. Felek jele szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - a ingatlan-nyilvántartásról – 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15 Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról – 20. § pontja és a 39. § alapján, **a teljes vételár megfizetése esetén** a vevő tulajdonjog-fenntartáshc kapcsolódó vevői jogának rangsorában a vevő javára 1/1 arányban a **tulajdonjog** adásvét jogcímen a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan1 vonatkozásában 1/3 arányú, az ingatlan vonatkozásában 1/3 arányú és az ingatlan3 vonatkozásában 1/7 arányú tulajdoni hányadár kerüljön **bejegyzésre** az ingatlan-nyilvántartásba.

9. A felek kérik, a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adjá ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan1 vonatkozásában 1/3 arányú, az ingatlan vonatkozásában 1/3 arányú és az ingatlan3 vonatkozásában 1/7 arányú tulajdoni hányadár vonatkozóan a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye** a ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

10. A felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességükben korlátozva nincsenek, magya állampolgárok.

11. A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá.** A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés kelteko hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 10. § 13. § - 15. §-aiban** foglaltak alapján kijelenti, hogy

- **földműves**ként nyilvántartásba vételre került személy, a vevő **földműves**nek minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, és a már a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektárt nem éri el a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld mértéke (földszerzési maximum),

- a föld használatát - ide nem értve a fenti törvény 11. §-ban, a 17. §-ban, és a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetet - 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),

- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- nem fiatal földműves.

A felek a fenti nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **nincs harmadik személy használatában**, azt az eladó saját tulajdon jogcímén saját maga hasznosítja. Amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van, a vevő, mint szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő, mint szerző fél az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy **részarány- tulajdonnal** nem rendelkezik.

12. A vevő kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **18. § (1) bekezdés e) pontja** alapján (a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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. A felek a Pest Megyei Kormányhivatal 565. 513/2024. számú határozata alapján rögzítik, hogy a vevő **földművesként** nyilvántartásba vételre került személy, életvitelszerű lakáshasználatának a helye 2023. április 5-től 2023. december 8-ig 2600 Vác, Zab utca 7. fsz. 2., 2023. december 8. napjától a jelenlegi lakcíme. Vác település a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településtől 20 km távolságon belül lévő szomszédos település.

13. A felek rögzítik, hogy a jelen iratot, mint földre vonatkozó, az eladók által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést, az eladóknak – a felek aláírásától számított nyolc napon belül – mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

14. A felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 30. § (1)** bekezdésében foglaltak alapján kijelentik, hogy tudomással rendelkeznek arról a tényről, amely szerint a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv - a **helyi földbizottság** állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozattal hagyja jóvá és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést **z á r a d é k** kal látja el, amennyiben a törvény 27. §-ban foglaltak nem állnak fent.

15. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialkudott vételárat emelje vagy csökkentse. A vevő kéri az adóhatóságot az **Itv. 26. § (1) p)** pontjába foglalt **illetékmentesség** alkalmazására, amelynek értelmében mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól: a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, b) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és c) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

17. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

18. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra – amely kifejezetten kiterjed az eladó tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljeskörű képviseletre – továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400e számú adatlap kitöltésére és az adóhatóság részére történő megküldésére, valamint a jelen adásvételi szerződésben esetlegesen szereplő névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására, valamint a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti közigazgatási eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Eszterházy Károly utca 2. 1. em. 5., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.

19. Az eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy a jelen eljárása nem terjed ki az okiratszerkesztés tekintetében a szerződés alapján illeték- és adókövetkezményekről történő bármilyen tájékoztatásra. A felek egyúttal kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

20. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy 2025. január 15. napján hatályba lépett az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. tv.**, az Átmen. Tv. rendelkezései alapján a beadványt a jogi képviselő nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül, hanem **papír alapon fogja előterjeszteni**, mert az informatikai rendszerbe történő belépés, és bármely ingatlan-nyilvántartási eljárás elektronikus kezdeményezése – az informatikai rendszer szakaszos üzembe állása okán – jelenleg nem lehetséges. Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inytv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i

hatályba lépésére tekintettel, a **joggyakorlat kiforratlansága okán** a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

21. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pmt. alapján az adataik tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2026. október 8.

Czene Bettina Eszter	Czene Jánosné	Varga Bence
Czene Bettina Eszter	**Czene Jánosné**	**Varga Bence**
eladó	jogosult	vevő

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Eszterházy Károly utca 2. 1. em. 5., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 18. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2026. október 8.-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

dr. Kondorosi Mátyás
ügyvéd
36063496
2600 Vác Eszterházy Károly utca 2. 1. em. 5.

Határidő:
Kifüggesztés napja: 2026.11.04.
Közlés kezdőnapja: 2026.11.05.
Az Elővásárlásra jogosult jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 nap napos határidő utolsó napja: 2026.12.04.
Felhívjuk a figyelmet, hogy e határidő jogvesztő!
2026.12.05.