KIFÜGGESZTVE: 2026.11.04.

LEVÉVE:

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Név: Dobos Krisztián
Születési neve:
anyja neve:
adóazonosító jel:
Született:
személyi azonosító jele:
Lakcím: 5100 Jászberény, Hársfa utca 8.

mint Eladó – továbbiakban együtt Eladó- másrészről

név: Rábai Krisztián
születési neve:
anyja neve:
adóazonosító jel:
született:
személyi azon. jele:
lakcím: 2344 Dömsöd, Hársfa utca 35.

és

név: Rábainé Takács Viktória Éva
születési neve:
anyja neve:
adóazonosító jel:
született:
személyi azon. jele:
lakcím: 2344 Dömsöd, Hársfa utca 35.

mint Vevők - a továbbiakban Vevők - között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.04.
A határidő elmulasztása jogvesztő!

1.)

Felek az illetékes Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 1. által vezetett ingatlan-nyilvántartás adataival egyezően megállapítják, hogy adásvétel jogcímen Eladó 1/1 eszmei hányadban kizárólagos tulajdonosa a Jászberény, 15856/1 hrsz. alatt nyilvántartott, 1169 m² alapterületű, 1.27 Ak jövedelmű, Kivett / épület, udvar, kert megnevezésű, természetben 5100 Jászberény, Neszűr tanya 15856/1 hrsz. alatt található zártkerti ingatlannak.

1

Felek megállapítják, hogy az ingatlan – a külön lekért tulajdoni lap adatai alapján – az ingatlan nyilvántartás szerint terhek nem terhelik.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán felek a Földhivatal által kiállított, INYER rendszerből/földhivataltól lekért tulajdoni lap adatai alapján ellenőrizték az ingatlan adatait.

2.)

Felek nyilatkoznak, hogy írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötésüknek jogszabályon vagy bírósági, ill. hatósági határozaton alapuló ismert akadálya nincs. Felek megállapítják, hogy az 1.) pont szerinti ingatlan(ok) a 2013. évi CXXII. törvény szerinti, mezőgazdasági hasznosítású földterület(ek), így vonatkozásában a törvény rendelkezései irányadók. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerint nem földműves(ek), azonban a megszerzett/tulajdonukban lévő terület nagysága nem éri el az 1 Ha területet.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szerinti ingatlanszerzés az illetékes kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: ***Hatóság***) hatósági jóváhagyásához kötött, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: ***Földforgalmi törvény***) 7.§-a alapján.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Hatóság a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá, és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek viselik, illetve egymással szemben a Feleknek követelésük –kifizetett vételár elszámolástól eltérően - jelen szerződésből eredően azt követően nincs.

Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy tulajdonszerzésük semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel

- a jelen okirattal a tulajdonukba kerülő területnagysággal együttesen a már tulajdonukban és haszonélvezetükben, valamint birtokukban lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot.

Vevők a Földforgalmi törvény szerint felelősségük tudatában kijelentik, illetve annak alapján következő nyilatkozatokat teszik az ingatlan(ok) kapcsán:

- belföldi természetes személyeként földművesnek nem minősülnek, azonban a Földforgalmi törvény 10.§ 2. bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelnek, mivel a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- *vevők elővásárlási joggal nem rendelkeznek.*
- vállalják, hogy a Föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.
- Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalják,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (nincs földhasználati díjtartozása, ill. különösen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt földvédelmi és egyéb bírságot nem szabott ki).
- velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- vevők részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.

3.)

Eladó eladja, Vevők pedig részletesen megtekintett állapotban – megvásárolják az Eladó tulajdonát képező 1.) pont szerinti ingatlant a kölcsönösen kialkudott összesen 1.500.000, -Ft, azaz egymillió-ötszázezer Forint vételárért. Felek kölcsönösen az ültetvény/bogyós gyümölcs értékét 100.000, - Ft összegben, míg a udvar értékét 200.000, - Ft összegben, míg a épület (felépítmény) vételárát/értékét 1.000.000, - Ft összegben, továbbá a kert értékét további 200.000, - Ft összegben határozzák meg.

2

Felek az Ingatlan vételárát forgalmi értékének megfelelően, valamint az Ingatlan állapotát kifejezetten figyelembe véve kölcsönösen állapították meg. Felek rögzítik, hogy a Vételárat az Ingatlan méretével és az állapotával kifejezetten arányosnak tartják. A vételár határidőben történő teljesítése esetén Eladónak Vevővel szemben a jelen jogügyletből eredően semminemű további követelése nem áll fenn. Felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján.

Vevők a vételárat szerzési arányaik szerint - az alábbiak szerint fizetik meg – Eladó részére:

a.)
A Vevők a vételárból 1.400.000, -Ft, azaz egymillió-ötszázezer Forint összeget 2026. augusztus 27. napján, átutalással fizették meg – Eladó részére oly módon, hogy azt átutalták az Eladó által megjelölt számlaszámlára, az alábbiak szerint:

- 1.400.000, -Ft, azaz egymillió-négyszázezer Forint összegű vételárrész /számlatulajdonos: Dobos Krisztián/

Eladó nyilatkozik, hogy hivatkozott számlaszámra történő átutalással a vételár/összeg teljesítését saját kezeihez történő joghatályos és szerződésszerű teljesítésnek ismeri el. Eladó a hivatkozott számlára történő átutalással a vételár teljesítését elismeri. Az utalás(ok) akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor az(ok) az Eladó által fent megjelölt bankszámlán jóváírásra került. Felek ezen összegből 150.000, - Ft összeget foglalónak tekintenek.

A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogintézményének szabályait ismerik, azokkal tisztában vannak. Többek között tudatában vannak annak, hogy az adásvételi szerződés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A szerződés egyik félnek sem felróható meghiúsulása esetén a foglaló visszajár, egyebekben a foglaló a vételárba beszámít.

b.)
A Vevők a vételár teljes fennmaradó összegét, 100.000, - Ft, azaz százezer forint összeget legkésőbb, az adásvételi szerződés jóváhagyását (jóváhagyó határozat és a záradékolt szerződés kézhezvétele) követő 15 napon belül fizetik meg – Eladó részére oly módon, hogy azt átutalják az Eladó által megjelölt számlatulajdonos: Dobos Krisztián/ történő átutalás útján.

Eladó nyilatkozik, hogy hivatkozott számlaszámra történő átutalással a vételár/összeg teljesítését saját kezéhez történő szerződésszerű és joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás(ok) akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor azok az Eladó által fent megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül(ek).

c.)
Eladó a vételár átvételéről/számlán történő jóváírásról, annak megtörténtét követő egy (1) banki napon belül köteles írásban nyilatkozni/igazolást megküldeni az okiratszerkesztő ügyvéd részére.

4.)

Eladó az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatot (bejegyzési engedély) melyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes JNSZVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 1. az 1.) pont szerinti ingatlanra a Vevők Rábainé Takács Viktória Éva és Rábai Krisztián tulajdonjogát ½ - ½ eszmei hányadban - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, adásvétel jogcímen, továbbá valamennyi fél feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre - a jelen szerződés és a kapcsolódó kérelem benyújtásától számított 6 (hat) hónap határozott időre.

Felek a bejegyzési engedély beadásáig kérik - az eljárás *Inytv. 48. § (1) a) pontja és az Új Vhr. 45. § szerinti* - tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését legkésőbb a jelen szerződés és a kapcsolódó kérelem benyújtásától számított 6 (hat) hónap időtartalomra. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez történő hozzájárulását a teljes vételár megfizetésekor adja meg, és a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja.

Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a Felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételten benyújtják a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

3

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtja.

Okiratszerkesztő ügyvéd a vételár 3.) pont szerinti összegének igazolt megfizetését/letétbe helyezését követő 3 munkanapon belül a Bejegyzési Engedélyt megküldi az illetékes Kormányhivatal részére. A vételár 3.) pont szerinti határideig történő megfizetésének hiányában okiratszerkesztő ügyvéd további 8 napos türelmi időt követően a nyilatkozatot Eladó rendelkezésének megfelelően kezeli. Okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával igazolja a nyilatkozatok letétbe helyezését.

5.)

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vezetékes elektromos áram, és víz közművel rendelkezik, az ingatlan állapotát Vevők megismerték. Az Eladó szavatol a szerződés tárgyát képező, 1.) pontban leírt ingatlan – 1.) pontban foglaltak szerinti - per-, igény- és tehermentességéért és azért, hogy azt adó-, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Vevők tehermentes ingatlant szereznek, Eladó köteles eljárni az esetleges terhek törlése érdekében 30 napon belül, de legkésőbb a jóváhagyásig (jogszavatosság).

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant külön szerződés szerinti használati/haszonbérleti jogviszony nem terheli, egyéb használati, haszonbérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, ingatlan–nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb jellegű köztartozás nincs.

Kijelentik továbbá, hogy nincs tudomásuk annak olyan hibájáról, illetve azon harmadik személy(ek) javára fennálló olyan jogról, amely gátolná, illetve korlátozná a Vevők tulajdonszerzését, illetve a rendeltetésszerű használatot (művelést).

6.)

A szerződő felek rögzítik, hogy a leírt ingatlan birtokátruházása, illetve birtokbavétele a teljes vételár megfizetésének napján történik meg, Vevők ezen naptól kezdődően tulajdonosként szedik annak hasznait és viselik terheit.

7.)

A jelen szerződés megkötésének költségei, valamint a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei kizárólagosan a Vevőket terhelik.

A vételár határidő szerinti megfizetése hiányában Eladó(ka)t, az esetleges tehermentesítés/birtokba adás hiányában Vevőt - további 8 napos türelmi határidőt követően (amennyiben írásbeli felszólítás szerinti 8 napos póthatáridőben sem történik intézkedés) - elállási jog illeti meg. Elállás esetén felek az eredeti állapotot állítják helyre 30 napon belül.

8.)

Az adásvételi (elő)szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvének szabályai az irányadók. A Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen Szerződés szerkesztésekor és aláírásakor sem tévedésben, sem téves feltevésben nem voltak, sem fenyegetés, sem kényszer hatása alatt nem álltak. Felek jelen okiratot elolvasták, és kellő értelmezést követően, befolyásmentes szabad akaratukkal mindenben megegyezőt a jelenlévő tanúk előtt jóváhagyólag aláírják

Felek között létrejött előszerződés(ek) jelen okirat aláírásával hatályát veszti és a továbbiakban felek jelen okirat rendelkezéseit tekintik irányadónak.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés jogszabályi formájára és alakiságára nézve ***az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43. § (4) bekezdésében*** *foglalt rendelkezést tekintik irányadónak, amelyre figyelemmel a jelen okirat lapjai az Okiratszerkesztő Ügyvéd által* ***már eleve oly módon kerülnek megbonthatatlanul összefűzésre,*** *hogy az okirat fizikai sérelme nélkül ne legyen megbontható. Ezen technikai és jogi garanciára tekintettel a Felek kifejezetten megállapítják, hogy a szerződés érvényességéhez és teljes bizonyító erejéhez* ***nem szükséges a Szerződő Felek részéről minden egyes oldal kézjeggyel (szignóval) történő ellátása;*** *a megbonthatatlanul összefűzött okirat záróoldalán elhelyezett aláírásukat a Felek a szerződés egészére - annak minden megelőző oldalára és tartalmára kiterjedően - jogilag kötelező erejű és a valóságos ügyleti akaratukat kifejező jognyilatkozatnak ismerik el.*

4

A Szerződő Felek jelen okirat aláírásával egyező akaratnyilatkozattal ***kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat, valamint egyúttal felhatalmazásukat adják*** *a jelen szerződést ellenjegyző és szerkesztő ügyvéd (a továbbiakban: Okiratszerkesztő Ügyvéd) részére ahhoz, hogy amennyiben a jelen szerződés szövegében, formájában vagy adataiban utóbb nyilvánvaló adminisztratív, technikai, számítási vagy elírási hiba (a továbbiakban együttesen: adminisztratív hiba) mutatkozik, úgy ezen hibákat a Felek külön, ismételt hozzájárulása vagy jognyilatkozata nélkül, önállóan kijavíthassa. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban biztosított javítási jogosultság kizárólag a Szerződő Felek valóságos ügyleti akaratát nem érintő, a jogügylet érdemi tartalmát meg nem változtató, és a hatályos jogszabályi keretekkel összhangban álló korrekciókra (különösen, de nem kizárólagosan: nevek, címek, azonosító adatok, helyrajzi számok nyilvánvaló elírásaira) terjed ki.*

A Felek kijelentik, hogy az Okiratszerkesztő Ügyvéd ezen jogszabályszerű, az okirat valós tartalmának helyreállítására irányuló technikai módosítását és az így kijavított okiratot a maguk részéről - a keletkezés időpontjára visszamenőleges hatállyal - teljeskörűen ***érvényesnek, kötelező erejűnek és a saját akaratnyilatkozatukkal mindenben megegyezőnek*** *ismerik el.*

Felek jelen okiratot elolvasták, és kellő értelmezést, elmagyarázást követően, mint befolyásmentes szabad akaratukkal mindenben megegyezőt a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírják.

Jászberény, 2026. október 21.

Dobos Krisztián (ELADÓ)

Rábainé Takács Viktória Éva (VEVŐ)

Rábai Krisztián (VEVŐ)

Alulírott dr. Mező Gábor Illés ügyvéd (5100 Jászberény, Szövetkezet utca 6. 1. lph. fszt. 1. KASZ: 36065350), jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Jászberényben, 2026. október hó 21. napján: