A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

Mely létrejött *egyrészről*

SIMON RITA (születési neve: születési helye és ideje: 9., anyja születési neve: Pató Erzsébet, személyi azonosító száma: adóazonosító jele: akcíme: 5200 Törökszentmiklós, Széchenyi István út 17., állampolgársága: magyar), mint **Eladó** (továbbiakban: Eladó)

másrészről

NAGY JÓZSEF (születési neve: , születési helye és ideje: , anyja születési neve: személyi azonosító száma: dóazonosító jele: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító száma: , lakcíme: 5200 Törökszentmiklós, Szakállas puszta 2., állampolgársága: magyar), mint **Vevő** (továbbiakban: Vevő)

- együttesen: Felek vagy Szerződő Felek – között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

E l ő z m é n y

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Törökszentmiklós külterület 0329/7 helyrajzi szám** alatt felvett, 3450 m² térmértékű és 6,01 AK jövedelmű, szántó művelési ágú ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) **1/1 tulajdoni arányban Simon István** (születési idő: anyja születési neve: , címe: 6001 Marcinelle, Rue Du Basson, 14. Belgium) **tulajdonát képezi,** mely tulajdonjog az Ingatlan tulajdoni lapjának II/1 sorszáma alatt számú határozattal árverési vétel jogcímén került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba.

2. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos Simon István 2005. október 3. napján elhunyt, Eladó a tulajdonos törvényes örököse, a hagyatéki eljárás lezárult, melyről Bathó Gábor Közjegyzői Irodája kiállította a számú hagyatékátadó végzés, mely 2026. szeptember 29. napján jogerőre emelkedett.

Az adásvétel tárgya

3. Szerződő Felek rögzítik, hogy az **Ingatlan tulajdoni lapján széljegy jelen adásvételi szerződés napján szerepel** és az I. és III. rész a következő bejegyzéseket tartalmazza:
   - Széljegyzék:
     Széljegy:
     Széljegy:
     A széljegy tartalma a hatósági felhívás alapján:
     Hatóság megnevezése: Dr. Bathó Gábor Közjegyzői Irodája
     Név: SIMON RITA, Születési név: , Születési idő:
     Születési hely: Anyja neve: 200 Törökszentmiklós,
     Széchenyi István út 17, Tulajdonjog bejegyzése
     Név: Simon István, Születési idő: Anyja neve:
     , Tulajdonjog törlése
   - I/1. sorszám alatt Bejegyző határozat érkezési idő: 3 Megnevezés szántó, földrészlet összesen 3450 m2 6,01 AK.
   - I/2. sorszám alatt számú bejegyző határozattal jogi jellegű kárpótlás II.

Simon Rita
Eladó

Nagy József
Vevő

Dr. Tóta Áron
ügyvéd

- III/3. sorszám alatt ámú határozattal *önálló szöveges bejegyzés a 0329 hrsz. megosztásából alakult ki.*
- III/4. sorszám alatt számú határozattal az FGSZ Földgázszállító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (címe: 8600 Siófok, Tanácsház utca 5.) jogosult javára bejegyzett ***bányaszolgalmi jog*** a területkimutatásban meghatározott területre a vázrajznak megfelelően *(eredeti határozat száma: 3837/1987.06.25)*
  III/5. sorszám alatt számú határozattal az FGSZ Földgázszállító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (címe: 8600 Siófok, Tanácsház utca 5.) jogosult javára bejegyzett ***bányaszolgalmi jog*** *(gázvezeték szolgalmi jog, eredeti határozat:*

4. Eladó jelen okirat aláírásával az adásvétel tárgyát képező Ingatlan **per-, teher-, és igénymentességéért teljes szavatosságot vállal.**

5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában **harmadik személynek semmilyen jogcímen használati joga, vagy egyéb jogosultsága nem áll fenn**, amely Vevő tulajdonszerzését vagy az Ingatlan használatát kizárná vagy korlátozná, továbbá az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba **be nem jegyzett teher, jog vagy kötelezettség nem terheli**, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármilyen jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

6. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant **nem terheli semmilyen költségtartozás**, adóhátralék, adók módjára behajtható/behajtandó tartozás, illetve helyi adótartozás. Amennyiben a birtokbaadását megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy **annak kifizetéséért az Eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik.**

7. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy **az Ingatlan vonatkozásában más személlyel jelen szerződéskötést megelőzően nem kötött szerződést**, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jog.

8. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, ezért jelen adásvételi szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik.

9. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § alapján az Eladó által elfogadott vételi ajánlatot adásvételi szerződésbe kell foglalni, melyet a Felek aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, és közölni kell az elővásárlási jog jogosultjaival az adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatot az Ingatlan fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton.

10. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 7. § alapján a jelen okirattal történő tulajdonjog átruházáshoz szükséges, hogy az adásvételi szerződést jóváhagyja a mezőgazdasági igazgatási szerv. Okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd

Simon Rita
Eladó

Nagy József
Vevő

Dr. Tóta Áron ügyvéd
ügyvéd

e-mail és levél formájában értesíti a feleket a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatáról.

11. Szerződő Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 15/A. § alapján rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett **földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.**

12. Szerződő Felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy az Ingatlanon felépítmény vagy **az Ingatlan forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.**

Vételár és vételárfizetés:

13. Eladó eladja, Vevő pedig megveszi a **Törökszentmiklós külterület 0329/7 hrsz.** alatti Ingatlant **1/1** tulajdoni arányban a kölcsönösen kialkudott **1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint** vételárért (továbbiakban: Vételár).

14. Vevő az Ingatlant a 15. pontban megjelölt Vételárért az általa megtekintett állapotban megvásárolja, és **kéri tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.** Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant mindenre kiterjedően ismeri.

15. Vevő **az Ingatlan Vételárát** az alábbiak szerint **fizeti meg Eladó részére:**

15.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **600.000,- Ft, azaz Hatszázezer forint összegű vételárrészt átutalással megfizetett.**

Szerződő Felek az **1. vételárrészt foglalónak tekintik**, a foglaló összege a vételárba beleszámít. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi fogalmával és következményeivel tisztában vannak. A jelen szerződés meghiúsulásáért felelős szerződő fél az adott foglaló elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:185 § (3) bekezdés alapján.

15.2. Vevő a **400.000,- Ft, azaz Négyszázezer forint összegű 2. vételárrészt** jelen okirat aláírásával egyidejűleg a DR. TÓTA Ügyvédi Irodánál letétbe helyezi. A letétbe helyezett Vételárat az okiratot készítő és ellenjegyzőügyvéd, mint Letéteményes köteles kifizetni Eladó részére az adásvételi szerződés Vevővel történő jóváhagyásáról történő értesítés kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül az Eladó nevén, a pénzintézetnél vezetett számú bankszámlára történő átutalással.

16. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Vételára a 15. pontban rögzített számlán történő jóváírással minősül szerződésszerűen hiánytalanul teljesítettnek.

17. Eladó jelen okirat aláírásával a Vételár 15. pontban rögzített számlaszámra történő átutalását saját kezeihez való teljesítésként elismeri.

Birtokbaadás és tulajdonjog átruházás:

18. Vevő az Ingatlan birtokába jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, illetve a Vételár hiánytalan megfizetését, mint együttes feltételek teljesülését követő 3. napon lép, ettől az időponttól húzza annak hasznait, viseli

Simon Rita Eladó	Nagy József Vevő	Dr. Tóta Áron ügyvéd

az Ingatlannal kapcsolatos terheket, így a kárveszélyt is. Eladó tulajdonjogát a Vételár megfizetéséig fenntartja.

19. Eladó a Vételár kifizetésével egyidejűleg **külön nyilatkozatban** feltétel nélkül és visszavonhatatlanul járul hozzá, ahhoz, hogy Nagy József, mint Vevő javára a tulajdonjog a Törökszentmiklós külterület 0329/7 helyrajzi szám alatt felvett Ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímén összességében 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

20. Eladó a fenti tartalmú, a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot (Bejegyzési Engedélyt) jelen okirat aláírásával egyidejűleg 4 (négy) eredeti példányban letétbe helyezi a DR. TÓTA Ügyvédi Irodánál, akit a Szerződő Felek azzal bíznak meg, hogy a letétbe helyezett Bejegyzési Engedélyt a Vételár kifizetéséről történő értesítést követő 5 (öt) napon belül az adásvételi szerződéssel egyidejűleg a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében nyújtsa be az ingatlanügyi hatósághoz. Szerződést szerkesztő ügyvéd, úgyis mint letétkezelő szavatol, hogy a bejegyzési engedélyt jelen szerződés szerint kezeli.

21. Felek kérik, hogy a Vételár kifizetését követően a tulajdonjog a Törökszentmiklós külterület 0329/7 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Vevői nyilatkozatok

22. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti **földművesnek minősül**.

23. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan tekintetében elővásárlási joggal rendelkezik
    - a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése c) pontja alapján, mint olyan földműves, aki **helyben lakó szomszéd**nak minősül. Vevő tulajdonosa a szomszédos Törökszentmiklós külterület 0329/5 helyrajzi számú ingatlannak,
    - a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése d) pontja alapján, mint **olyan földműves, aki helyben lakó**nak minősül.

24. Vevő a Földforgalmi törvény 16. § (1), (2) és (4) bekezdés alapján kijelenti, hogy a már **tulajdonában** és haszonélvezetében lévő föld területnagysága és AK értéke **nem haladja meg a 300 hektárt és a 6000 aranykoronát**, illetve a **birtokában** lévő föld területnagysága nem haladja meg az **1200 hektárt**.

25. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés alapján kijelenti, hogy jelen adásvétel tárgyát képező **Ingatlan (föld) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja,** és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a jelen jogügylettel megszerzett földet a tulajdonszerzéstől számított **5 évig más célra nem hasznosítja**.

26. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdés kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, továbbá jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Simon Rita Eladó	**Nagy József** Vevő	**Dr. Tóta Áron** ügyvéd

DR. TÓTA ÁRON ügyvéd

27. Vevő 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.**

Vegyes rendelkezések

28. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian **jog-, és cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok**, szerződéskötési, szerzési és elidegenítési képességüket jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbítatlan, **jelen szerződés megkötéséhez harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.**

29. Szerződő Felek kijelentik, hogy a **jelen szerződés megkötéséhez a nyilatkozatukat tévedés, megtévesztés és minden jogellenes befolyástól mentesen alakították ki**, a jelen szerződést mindennemű kényszer, illetve fenyegetés, vagy egyéb kényszerítő körülmény, illetve befolyás nélkül írják alá.

30. Szerződő Felek kijelentik, hogy a **jelen szerződés a Felek teljes megállapodását tartalmazza a szerződés tárgyára vonatkozóan.** Jelen szerződés aláírásával a Felek között létrejött minden korábbi, akár írásbeli, akár szóbeli nyilatkozat, megállapodás vagy ígéret a jelen szerződés tárgyával kapcsolatban hatályát veszti.

31. Jelen szerződéssel kapcsolatosan a tulajdonjog megszerzésével és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével felmerülő költségeket kizárólag Vevő, míg az Ingatlan értékesítésével kapcsolatos költségeket pedig Eladó köteles viselni.

32. Felek a Ptk. 6:98 § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen szerződés tekintetében kifejezetten vállalják a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság kockázatát, amire figyelemmel a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében foglaltak szerint egyik Fél sem jogosult a jelen adásvételi szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadni.

33. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés tartalma teljes egészben tükrözi az általuk az okiratkészítő ügyvédnek előadott tényeket, így annak szövege egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyleti akaratukat ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, **jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával egyetértenek.**

34. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény 43. § (5) bekezdésének való megfelelés érdekében a Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés aláírása előtt az Eladót tájékoztatta, hogy mivel az Eladó a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd részére megbízást nem adott, így az ellenjegyzés a jelen okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

35. Felek tudomásul veszik, hogy személyes adataikat a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd a rá vonatkozó jogi kötelezettség teljesítése érdekében az általános adatvédelmi rendelet (a továbbiakban: GDPR) 6. cikk (1) bekezdésének c) pontja alapján ügyfél-

.....
Simon Rita
Eladó

Nagy József
Vevő

.....ügyvéd
Dr. Tóta Áron
ügyvéd

azonosítás céljából, a GDPR 6. cikk b) pontja alapján pedig jelen megbízás teljesítése érdekében az adatkezelésre vonatkozó jogszabályok szerint kezeli.

36. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, ebben a körben Felek előadják, hogy az ügylet során Felek saját nevükben és javukra járnak el.

37. Felek rögzítik, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd Felek azonosítását a személyi azonosításra alkalmas okmányai megtekintésével elvégezte és személyi okmányaiban feltüntetett adatai egyezőségét és okmányai érvényességét ellenőrizte az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 32. § szerint.

38. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek a Pmt. szerinti kiemelt közszereplőnek vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy a kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

39. Szerződő Felek az okirat aláírásával megbízzák jelen okiratot készítő és ellenjegyző Dr. Tóta Áron ügyvédet (DR. TÓTA Ügyvédi Iroda, székhely: 5000 Szolnok, Baross út 2., kamarai nyilvántartási szám: 09-013584, igazolványszám: Ü-102481, kamarai névjegyzéki sorszám: 80., KASZ-azonosító: 36070326), valamint meghatalmazzák mint jogi képviselőt, hogy a Földforgalmi törvény szerinti eljárásban, a Földforgalmi törvény 23.§ (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat és a hatósági jóváhagyás iránti eljárásban, a közzétételi eljárásban illetve ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Feleket képviselje, az eljárások lefolytatása iránti a kérelmeket, mint a Szerződő Felek jogi képviselője aláírja és benyújtsa. Meghatalmazzák továbbá, hogy a B400E jelű adatlapot elektronikus úton a Nemzeti Adó- és Vámhivatal online nyomtatványkitöltő alkalmazásán (ONYA) keresztül elkészítse és benyújtsa. Az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a Szerződő Felek meghatalmazását elfogadja.

40. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd jelen jogügylettel összefüggésben adott tájékoztatását a visszterhes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségről azzal, hogy az eljáró ügyvédnek adottmegbízás kizárólag az okirat készítésére, ellenjegyzésére és a Felek ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletére vonatkozik.

41. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírása előtt saját személyes adataikat a tényleges személyes adataikkal összevetették, ellenőrizték ezért tudomásul veszik azt, hogy a szerződésben maradt elírás – és számelírás így különösen bankszámlaszám elírása, vagy számítási avagy más hasonló, köznapi gondolkodással is felismerhető értelemzavaró elírás miatt az okiratot szerkesztő ügyvéd nem felelős, annak következményeit a megadott adatokat, illetve bankszámlaszámok tekintetében az azt szolgáltató és ellenőrző fél viseli. Felek jelen okirat aláírásával felhatalmazzák az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy az esetleges elírásokat az okiratban kijavítsa.

Simon Rita
Eladó

Nagy József
Vevő

Dr. Tóta Áron
ügyvéd

DR. TÓTA ÁRON ügyvéd

DR. TÓTA Ügyvédi Iroda Szolnok, Baross Gábor út 2.

42. Szerződő Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcsere, hibás névírás, hiányos adat, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződése – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint annak helyén történő ügyvédi aláírással – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze.

43. Szerződő Felek a jelen szerződésből eredő jogviták tekintetében – amennyiben jogvitát peren kívül tárgyalással nem tudják rendezni – hatáskörtől függően a Szolnoki Járásbíróság, illetve a Szolnoki Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Mely 7 oldalból és 43 pontból álló okiratot Felek elolvasás és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag 8 eredeti egymással mindenben megegyező példányban írták alá, melyből Felek személyenként 1-1 eredeti példány átvételét aláírásukkal elismerik.

Kelt: Szolnok, 2026. október 19.

.....
Simon Rita
Eladó

.....
Nagy József
Vevő

Ellenjegyzem:
Szolnok, 2026. október 19.
KASZ-azonosító: 36070326

.....
Dr. Tóta Áron ügyvéd
DR. TÓTA Ügyvédi Iroda
5000 Szolnok, Baross út 2.

DR. TÓTA Ügyvédi Iroda
DR. TÓTA ÁRON ügyvéd
5000 Szolnok, Baross G. út 2. II/3.