Közzététel napja: 2026.11.06
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.07
Ez a határidő jogvesztő
Levétel napja: 2026.12.08
Aláírás:



# Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyfelől
**Shah Renáta** (születési családi és utóneve: szül.: anyja neve: sz.sz.: adóazonosító jele: ) 3300 Eger, Pacsirta utca 56. sz. alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: eladó),

másfelől
**Fekete János** (születési családi és utóneve: , szül.: anyja neve: sz.sz.: adóazonosító jele: , földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: , Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: ) 2769 Tápiószőlős, Határ út 20. sz. alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó 1/1 hányadban tulajdonosa
- a **Demjén külterület 0233/174 hrsz.** alatt nyilvántartott szőlő művelési ágú 5101 nm térmértékű 14,18 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak és
- a **Demjén külterület 0233/176 hrsz.** alatt nyilvántartott szőlő művelési ágú 3469 nm térmértékű 7,84 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak.

A 2026. október 14. napján kiadott E-hiteles tulajdonilap-másolatok (szemlék) adatai alapján a fenti ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

Eladó a fentiekben megjelölt ingatlanai tekintetében vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig teljes teher-, per- és igénymentességet szavatol, beleértve, hogy azokon harmadik személyt semmilyen jogcímen nem illet meg földhasználati jog.

2./ Eladó eladja, vevő, aki a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján földművesnek minősül, megveszi az eladót az 1./ pontbeli ingatlanokon megillető összes tulajdoni illetőséget, az ingatlanok egészét, úgy ahogyan azok jelen okirat aláírása napján vevő által ismert állapotban a természetben megtalálható, a szerződő felek által kölcsönösen kialkudott és elfogadott 855.000,- Ft, azaz Nyolcszázötvenötezer forint vételárért.
Felek a Demjén külterület 0233/174 hrsz-ú ingatlan vételárát 510.000,- Ft-ban, míg a Demjén külterület 0233/176 hrsz-ú ingatlan vételárát 345.000,- Ft-ban állapították meg.

Felek a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy az előzőekben megjelölt vételár mindkét ingatlan tekintetében a földterületek vételárát képezi, figyelemmel arra, hogy azokon növényzet nem található (az ingatlanokon korábban lévő szőlőültetvények elöregedés miatt már korábban kivágásra kerültek).

3./ Vevő a 2./ pont szerinti vételárat a jelen jogügyletnek a Földforgalmi tv. 7. §-a szerinti hatósági jóváhagyását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott szerződés részére történt átadását követő öt napon belül köteles eladónak megfizetni, az eladó nevén vezetett számú bankszámlára történő átutalás útján, amennyiben a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem benyújtásakor az ingatlan-nyilvántartás adatai vevőre nézve nem változtak meg hátrányosan a jelen jogügylet napján fennálló állapothoz képest.

Ezen feltétel nem teljesülése esetén vevő fenntartja a jogot, hogy a szerződéstől elálljon, mely nyilatkozatot az eladó jelen szerződésben megjelölt lakcímére feladott ajánlott postai küldemény útján jogosult közölni, mely küldeményt a feladást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Felek jóváhagyólag tudomással bírnak arról, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy jelen szerződés vevő vonatkozásában nem hatályosul, eladó az elővásárlásra jogosult részére köteles az 1./ pontbeli ingatlanokat eladni.

| | | |
|---|---|---|
| Shah Renáta<br>eladó | Fekete János<br>vevő | Dr. Pajtók Gábor Keve<br>ellenjegyző ügyvéd |

4./ Vevő az adásvétel tárgyát képező 1./ pontbeli ingatlanok birtokába a jelen jogügyletet jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét és a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően, tulajdonjog bejegyzési kérelmének földhivatalhoz történő benyújtása napján lép.

5./ Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglalt nyilatkozatával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1./ pontbeli ingatlanokra a tulajdonjog vevő javára 1/1 arányban adásvétel jocímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően, az ingatlanokon őt megillető tulajdonjog egyidejű törlésével.
A vételár hiánytalan kiegyenlítéséig eladó a tulajdonjogát fenntartja.

Ezzel összefüggésben felek rögzítik, hogy eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges alakszerű írásbeli nyilatkozatát az okiratot ellenjegyző Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédnél letétbe helyezte, mely tényt letéteményes ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével is igazol. A letét díjmentes.

A letét tárgyát képező nyilatkozatot letéteményes kizárólag a teljes vételár kiegyenlítését követően jogosult kiadni - felhasználni a földhivatal előtti eljárásában.

A teljes vételár megfizetése tényét eladó vagy vevő hitelt érdemlően kötelesek bizonyítani.
Megfelelő bizonyításnak tekintik a felek a vételár hiánytalan kiegyenlítését igazoló banki okiratnak (az utalást teljesítő, vagy a jogosulti bankszámlát vezető pénzintézet által ügykörében kiadott igazolásnak) az eljáró jogi képviselő részére történő átadását, illetőleg az eladó által megjelölt e-mail címről a letéteményes keve.pajtok@pajtok.hu címére küldött, a vételár hiánytalan megfizetéséről szóló eladói nyilatkozat megküldését.

6./ A tulajdonjog átszállásával és annak ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésével együtt járó költséget és illetéket vevő viseli.

Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bek. p.) pontjában foglalt illetékmentességet igénybe kívánja venni, vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlanok tulajdonjogát a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és azokat mezőgazdasági célra hasznosítja.
Vevő tudomással bír arról, hogy jelen pontban meghatározott kedvezményhez szükséges igazolásokat maga köteles a NAV felhívására szükség szerint csatolni.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanelidegenítési-szerzési képességük semmilyen okból nincs korlátozva.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy vevő a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. §-a alapján nem jogosult elővásárlásra.

Eladó köteles az előzőek szerint meghatározott törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján jelen egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

9./ Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) rendelkezéseire figyelemmel kijelenti:

- A tulajdonában, illetve használatában lévő termőföldterület, illetőleg a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó föld a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő ingatlanokkal sem haladja meg a hivatkozott jogszabályokban meghatározott felső határértéket.
- Kijelenti, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több mint 6000.
- Kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. alkalmazása szempontjából földművesnek minősül.

Shah Renáta
eladó

Fekete János
vevő

Dr. Pajtók Gábor Keve
ellenjegyző ügyvéd

- Vállalja, hogy a jelen adásvétellel érintett földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy a földrészleteket a tulajdonszerzése időpontjából számított öt évig – ide nem értve a földforgalmi tv-ben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja.
- Amennyiben az adásvétel tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, úgy kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása.
- Kijelenti, hogy vele szemben jelen föld tulajdonszerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló földterület jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző öt éven belül nem szabott ki vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot.

Vevő nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 23. §-a alapján jelen jogügylet érvényességi feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, illetőleg a helyi földbizottság támogató állásfoglalása.

10./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadóak.

11./ Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította. A személyi azonosságot igazoló okiratok érvényességéről meggyőződött, a felek személyi okmányairól másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okiratokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben kezelje.

12./ Szerződő felek okirati aláírásukkal megbízzák a Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda (3300 Eger, Telekessy u. 1.) képviseletében eljáró Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, azzal, hogy a jelen szerződés egyben ügyvédi megbízás tényvázlatának is minősül, egyúttal meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a jelen jogügylethez fűződő ingatlan-nyilvántartási eljárásban – beleértve a Földforgalmi törvény szerinti hatósági eljárást - őket az Ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott jogkörrel képviselje.
A meghatalmazás kifejezetten kiterjed az eladó tulajdonjogának törlésével és a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésével kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljes körű képviseletre.

Vevő meghatalmazza továbbá a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédet a tulajdonszerzéséhez kapcsolódó visszterhes vagyonátruházási illeték megállapításához kapcsolódó adatlapnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz történő benyújtásával.

Meghatalmazott jogi képviselő a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

13./ Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés teljesedésbe menetele érdekében egymással mindenben együttműködnek, illetőleg amennyiben a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a jelen adásvételi szerződést bármely formai, vagy tartalmi okból módosítani szükséges, úgy a kapcsolódó szerződésmódosítást szükség esetén késedelem nélkül megkötik.

Ezen adásvételi szerződést a felek elolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Szerződő felek kijelentik, a jogi képviseletre vonatkozó megbízás kifejezetten okiratszerkesztésre, illetve a szerződésben megjelölt eljárási cselekményekre vonatkozott, adótanácsadásra nem.

| | | |
|---|---|---|
| Shah Renáta | Fekete János | Dr. Pajtók Gábor Keve |
| eladó | vevő | ellenjegyző ügyvéd |

Felek jelen okirat aláírásával is tanúsítják, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a visszterhes vagyonátruházáshoz kapcsolódó adónemekre jelen jogügylet tekintetében kifejezetten a személyi jövedelemadóra, a vagyonszerzéssel kapcsolatos illeték mértékére, a szerződő felek által igénybe vehető adó- és illeték kedvezményekre részükre részletes tájékoztatást adott.

Kelt Egerben, 2026. október 21. napján

Shah Renáta
eladó

Fekete János
vevő

Ellenjegyzem
Egerben, 2026. október 21. napján

DR. PAJTÓK ÜGYVÉDI IRODA
*Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd*
3300 Eger, Telekessy u. 1.
Tel.: 36/518-851 Mobil: +36-20/230-3954
e-mail: keve.pajtok@pajtok.hu
KASZ: 36066630

Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda
3300 Eger, Telekessy u. 1.
KASZ: 36066630

Shah Renáta
eladó

Fekete János
vevő

Dr. Pajtók Gábor Keve
ellenjegyző ügyvéd