INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

név: **Dr. Halász Imre Lászlóné**
születési név: [redacted]
anyja neve: [redacted]
született: [redacted]
személyi azonosító jele: [redacted]
lakcím: 1188 Budapest, Csörgőfa utca 2. C. lph. 4. em. 8.
adóazonosító jel: [redacted]

és

név: **Majzik Lajosné**
születési név: [redacted]
anyja neve: [redacted]
született: [redacted]
személyi azonosító jele: [redacted]
lakcím: 5143 Jánoshida, Balassi utca 2/B.
adóazonosító jel: [redacted]

JEGYZŐI ZÁRADÉK
Érkezett: 2026. XI. 06.
Kifüggesztés napja: 2026 XI. 09.
30 napos határidő
első napja: 2026. XI. 10.
utolsó napja: 2026. XII. 09.
E határidő jogvesztő ! 2026. XII. 10.
Levétel napja:
Kelt, Jánoshida, 2026. XI. 06.
jegyző
KÖZSÉGI JEGYZŐ JÁNOSHIDA

és

név: **Viczmándy Andrea**
születési név: [redacted]
anyja neve: [redacted]
született: [redacted]
személyi azonosító jele: [redacted]
lakcím: 8500 Pápa, Táncsics Mihály utca 14/B.
adóazonosító jel: [redacted]

*mint Eladó(k) - továbbiakban **Eladó(k)***
másrészről

név: **Tóth Gábor**
születési neve: [redacted]
anyja neve: [redacted]
született: [redacted]
személyi azon. jele: [redacted]
lakcím: 5143 Jánoshida, Dózsa György utca 1/D.
adóazonosító jel: [redacted]
földműves nyt. [redacted]
NAK: [redacted]
MVH reg. szám: [redacted]
ŐCSG: [redacted]

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

1.)

Felek az illetékes Kormányhivatal Földhivatala által vezetett ingatlan-nyilvántartás adataival egyezően megállapítják, hogy öröklés, ajándékozás, törvényes öröklés jogcímén Eladók összesen **1/1** *(Dr. Halász Imre Lászlóné ¼, Majzik Lajosné ¼, Viczmándy Andrea 2/4)* eszmei hányadban közös tulajdonosai a **Jánoshida, külterület 094/37 hrsz.** alatt nyilvántartott, **1,3155 Ha** alapterületű, **szántó** megnevezésű, **28.56 Ak** jövedelmezőségű külterületi földingatlannak.

Felek megállapítják, hogy az ingatlan(illetősége)t – a külön lekért tulajdoni lap adatai alapján – az ingatlan nyilvántartás szerint terheli a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége, mely kötelezettség jelen szerződéssel megvalósul.

Jászberény, 2026. október 20.
Dr Halász Imre
Dr. Halász Imre Lászlóné (eladó)
Viczmándy Andrea
Viczmándy Andrea (eladó)
Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. október 20.
Dr. Győri János ügyvéd – KASZ 36061011
5100 Jászberény, Ady Endre út 20.

Majzik Lajosné
Majzik Lajosné (eladó)
Tóth Gábor
Tóth Gábor (vevő)

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán felek a Földhivatal által kiállított, E-ING 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 a 2013. évi CXXII. törvény szerinti, mezőgazdasági hasznosítású földterület, így vonatkozásában a törvény rendelkezései irányadók. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerinti földműves (mzgazd-i termelő).

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 - esetlegesen kifizetett vételár elszámolástól eltérően - jelen szerződésből eredően azt követően nincs. Felek a Földforgalmi törvény 29.§ (1) bek. alapján rögzítik, hogy azonos ranghelyű elővásárlásra jogosultak között Eladók a Vevővel kívánnak szerződést kötni. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel

a jelen okirattal a tulajdonába kerülő területnagysággal együttesen a már tulajdonában és haszonélvezetében, valamint birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot.

Vevő a Földforgalmi törvény szerint felelőssége tudatában kijelenti, illetve annak alapján a következő nyilatkozatokat teszi a 2 db. szomszédos ingatlan kapcsán:

- belföldi természetes személyként földművesnek minősül és megfelel a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott feltételeknek,
- a Földforgalmi törvény 18. §-a szerint **helyben lakó szomszéd földműves**, aki - a törvény 18. § 1. bek. c. pontja szerint - elővásárlásra jogosult, *őstermelői/ mezőgazdasági családi társaság gazdaság tagjaként (18.§ 4. bek. a. pont)*
- vállalja, 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 – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (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).

Jászberény, 2026. október 20.

Dr. Halász Imre Lászlóné (eladó)

Viczmándy Andrea (eladó)

Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. október 20.
Dr. Győri János ügyvéd - KASZ 36061011
5100 Jászberény, Ady Endre út 20.

Majzik Lajosné (eladó)

Tóth Gábor (vevő)

- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- vevő részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

3.)

Eladók eladják, Vevő pedig részletesen megtekintett állapotban megvásárolja az Eladók tulajdonát képező 1.) pont szerinti ingatlant a kölcsönösen kialkudott összesen 3.025.650,-Ft vételárért. Az ingatlanon felépítmény nem található. (hárommillió huszonötezer-hatszázötven)

Felek az Ingatlanok vételárát forgalmi értékének megfelelően, valamint az Ingatlanok 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. Mindezekre tekintettel a Felek a jelen szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásáról kifejezetten lemondanak és erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98.§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladók részére – tulajdoni arányuk szerint:

a.)

A vételár teljes összege a szerződés jóváhagyását követő (jóváhagyó határozat és a záradékolt szerződés kézhezvétele) 15 napon belül kerül megfizetésre az Eladók által megjelölt (Dr. Halász Imre Lászlóné: OTP 11773456-60127527, Majzik Lajosné: 10918001-00000113-96470005 /Móczóné Majzik Adrienn/, Viczmándy Andrea: OTP 11773487-12471834) számlaszámra. Eladók a megjelölt számlára történő átutalással a vételár teljesítését elfogadják, saját kézhez történő teljesítésnek elismerik.

b.)

Eladó a vételár átvételéről/számlán történő jóváírásról, annak megtörténtét követő haladéktalanul/ de legkésőbb öt banki napon belül kötelesek írásban nyilatkozni/igazolást megküldeni az okiratszerkesztő ügyvéd részére. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró okiratszerkesztő ügyvéd felé. Az Eladói értesítés elmaradása esetén, okiratszerkesztő ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

4.)

Felek az okiratszerkesztő ügyvédnél 3 példányban letétbe helyezik a nyilatkozatukat (bejegyzési engedély, hozzájáruló nyilatkozat). A Bejegyzési Engedélyben felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztálya (Földhivatal) az 1.) pont szerinti ingatlanon fennálló, Eladók összesen 1/1 arányú tulajdonjogát törölje, egyidejűleg Vevő javára a 1.) pont szerint ingatlanra 1/1 eszmei hányadban, tulajdonjogot, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzen, adásvétel jogcímen.

Eladók a vételár 3.) pont szerinti összegének megfizetéséig tulajdonjogát fenntartják. (Ptk. 6:216.§)
Felek a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódóan (Ptk. 6:216.§ 3. bek.) vevő javára határozott időtartamra vevői jogot alapítanak. A vevői jog az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásától számított 3 hónapig áll fenn.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül visszavonhatatlanul hozzájárulnak, egyben kérik vevő javára az 1.) pont szerinti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. A bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

Jászberény, 2026. október 20.

Dr. Halász Imre Lászlóné (eladó)

Viczmándy Andrea (eladó)

Majzik Lajosné (eladó)

Tóth Gábor (vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. október 20.
Dr. Győri János ügyvéd – KASZ 36061011
5100 Jászberény, Ady Endre út 20.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a határozott időtartam alatt a Nyilatkozat nem kerül benyújtásra az ingatlan-nyilvántartásba, akkor az ingatlan-nyilvántartásban a vevő jog hivatalból törlésre kerül.
Okiratszerkesztő ügyvéd a vételár 3.) pont szerinti összegének igazolt megfizetését/letétbe helyezését követő 8 munkanapon belül a hozzájáruló nyilatkozatot megküldi a földhivatal részére. A vételár 3.) pont szerinti határideig történő megfizetésének hiányában okiratszerkesztő ügyvéd további 8 napos türelmi időt követően a nyilatkozatot Eladó(k) rendelkezésének megfelelően kezeli.
Okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja, hogy a Hozzájáruló nyilatkozatot/Bejegyzési Engedélyt, ill. Átvételi Elismervény nyilatkozatokat letétbe vette, így jelen rendelkezés letéti igazolásnak is minősül.

5.)

Az Eladó(k) szavatol az által átruházott ingatlan, ill. ingatlan tulajdoni hányad(ok) 1.) pont szerinti per-, igény- és tehermentességéért és azért, hogy azt adó-, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Eladó(k) köteles eljárni az esetleges terhek törlése érdekében 30 napon belül, de legkésőbb a jóváhagyásig. (jogszavatosság)
Az Ingatlanilletőségeket 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.

Kijelenti(k) továbbá, hogy nincs tudomása annak olyan hibájáról, illetve azon harmadik személy(ek) javára fennálló olyan jogról, amely gátolná, illetve korlátozná a Vevő tulajdonszerzését, illetve a rendeltetésszerű használatot (művelést).

6.)

A szerződő felek rögzítik, hogy a leírt ingatlan(ok) birtokbaadása, illetve birtokbavétele legkésőbb a jóváhagyást és vételár teljes megfizetését követő 5 napon belül történik meg, Vevő ezen naptól kezdődően tulajdonosként szedi annak hasznait és viseli terheit.

7.)

A jelen szerződés megkötésének költségei, valamint a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei kizárólagosan a Vevőt, ill. esetleges elővásárlásra jogosultat terhelik. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak, hogy az ingatlanra feljegyzésre kerüljön a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye.

A vételár határidő szerinti megfizetése hiányában Eladót, az esetleges tehermentesítés/birtokba adás hiányában Vevő(ke)t - 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.)

A felek az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, letétkezeléssel, valamint a tulajdonjog törlésével-bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásra, meghatalmazzák Dr. Győri János ügyvédet (5100 Jászberény, Ady E. út 20., KASZ: 36061011), mely megbízást elfogad. Jelen okirat egyben ügyvédi megbízás és tényvázlat, a letéti rendelkezéseket felek kifejezetten letétnek tekintik eltérő rendelkezés hiányában. A megbízás adójogi tanácsadásra -felek eltérő rendelkezése hiányában - nem terjed ki, egyéb ügyleti korlátozást nem tartalmaz.

Szerződő felek kijelentik, hogy az okirat a velük pontról pontra való megbeszélés után, az általuk szolgáltatott adatok alapján, kívánságuknak megfelelően került írásba foglalásra. Ügyvéd a vele

Jászberény, 2026. október 20.
Dr. Halász Imre László (eladó)
Viczmándy Andrea (eladó)
Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. október 20.
Dr. Győri János ügyvéd - KASZ 36061011
5100 Jászberény, Ady Endre út 20.

Majzik Lajosné (eladó)
Tóth Gábor (vevő)

közölt adatokat teljes körűnek, pontosnak és valósnak fogadja el. Az okirat tartalmának valóságáért szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában felelősséget vállalnak.

A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratba foglalt meghatalmazása alapján elvégezze. Felek a saját adataikat külön is áttekintették, felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve. Jelen Szerződés bármelyik rendelkezése csak írásbeli formában, valamennyi Fél aláírásával ellátva módosítható.

Jelen okirat aláírásával, az okirat aláírásakor személyesen megjelent felek az 2017. évi LXXVIII. ügyvédekről szóló törvényben foglaltak szerint hozzájárulnak személyes adataik ellenőrzéséhez, okmányaik másolásához. Jelen szerződés aláírásával felek tudomásul veszik a 2017. évi LIII. - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló - törvényben szabályozott ügyfél-átvilágítás teljesítéséhez szükséges intézkedéseket. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan vételára a Pmt. szerinti törvényes forrásból származik.

9.)

Az adásvételi 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.

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

Jászberény, 2026. október 20.

Dr. Halász Imre Lászlóné (eladó)

Viczmándy Andrea (eladó)

Majzik Lajosné (eladó)

Tóth Gábor (vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. október 20.
Dr. Győri János ügyvéd – KASZ 36061011
5100 Jászberény, Ady Endre út 20.

Dr. Győri János
ügyvéd
KASZ Szám:36061011, JNSZ Kamara 377/
jogász - közgazdász
Jászberény, Ady E. u. 20.
Adószám: 70724311-1-36