A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Tóth András** / születési neve: , született). napján, anyja születési neve: személyi azonosítója , adóazonosítója: , szig. száma: I, adószáma: nincs, kamarai tagsági azonosító száma: nincs/ 2344 Dömsöd, Almáskerti út 3. sz. alatti lakos, mint ***eladó*** /továbbiakban: eladó/

másrészről

Juhász Lajos /születési neve: , született: . napján, anyja születési neve: személyi azonosítója: dóazonosítója: adószáma: kamarai tagsági azonosító száma: ÖCSG nyilvántartási száma: -t nyilvántartó szervezet: NAK Pest megyei Igazgatósága / 2344 Dömsöd, Karcagi utca 14. szám alatti lakos, mint ***vevő*** /továbbiakban: vevő/ (a továbbiakban eladó és vevő együttesen: Felek) között az alábbi helyen és időben a következő feltételek mellett:

1. Felek megállapítják, hogy eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a **Dömsöd 0391/22 hrsz.** alatt nyilvántartott, 7 ha 3637 m2 területű, 91.44 AK értékű szántó művelési ágú külterületi ingatlan.

2. Eladó eladja, vevő megveszi jelenlegi, megtekintett állapotban a Dömsöd 0391/22 hrsz. -ú ingatlant 1/1 arányban. A tulajdonjog átruházás jogcíme: adásvétel.

3. Eladó szavatolja az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, igény- és szolgalom mentességét.
Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant köztartozás, illetve közadók módjára behajtható tartozás vagy egyéb néven nevezendő hátralék nem terheli. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan feletti rendelkezési joga korlátozás alatt nem áll. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, azt jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.
Eladó nyilatkozik továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan átruházása vonatkozásában más személlyel semmiféle szerződést nem kötött.
Felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében Dani Balázs dömsödi földműves javára áll fenn földhasználati jogosultság 2026.12.31. napjáig, a haszonbérleti díj 80.000.- Ft/ha/év.

4. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **19.882.000.- Ft-ban, azaz tizenkilencmillió nyolcszáznyolcvankettőezer forintban** állapítják meg.

5. Szerződő felek a vételár megfizetésének feltételeiben az alábbiak szerint állapodnak meg:
Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy megfizeti eladónak az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történt jóváhagyását követő 5 napon belül az eladó által megjelölt, OTP Bank által vezetett számú bankszámlára történő átutalással.
Eladó kijelenti, hogy a vételár megjelölt bankszámlára utalását a saját kezéhez történő teljesítésnek elismeri.

6. Eladó külön nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az l. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó külön nyilatkozatot (Bejegyzési engedély), amelyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga a vevő nevére és javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár teljesítését haladéktalanul (a jóváírás napján) igazolni fogja az okiratszerkesztő ügyvéd felé teljes bizonyító erejű elismervény kiadásával, vagy okiratszerkesztő ügyvéd részére a csaplarn@gmail.com e-mail címre küldött levéllel.

Tóth András
eladó

Juhász Lajos
vevő

dr. Csaplár Terézia

Az eladói igazolás késedelme esetén a teljes vételár megfizetése igazolható a vevő részéről olyan eredeti okirattal, ami a vételár teljesítését hitelt érdemlő módon tanúsítja.
Amennyiben a vételár az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.
Amennyiben a vételár kifizetésére az 5. pontban megjelölt határidőn belül bármilyen oknál fogva nem kerül sor, a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyt a letétkezelő ügyvéd köteles haladéktalanul megsemmisíteni, amennyiben erre eladó írásban utasítja.
A Felek a jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd pedig a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják.
Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és az ingatlan-nyilvántartásról 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 1. pontja és a 39. § alapján, a teljes vételár megfizetése és a bejegyzési engedély benyújtása esetén a vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímen az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú
tulajdoni illetősége vonatkozásában kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

7. Felek megállapodnak abban, hogy eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát a vételár hiánytalan kifizetését követően átruházza vevőre. Vevő a birtok átruházás napjától kezdődően szedi az ingatlan illetőség hasznait és viseli terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt.

8. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni. Az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével együtt - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a 300 hektárt. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
Vevő elfogadja, és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül előbbi nyilatkozatának valótlansága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartam alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

9. Felek megállapítják, hogy vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-a alapján elővásárlásra jogosult, elővásárlási jogosultsága a 18. § (1) bekezdés d.) pontja, valamint a (4) bekezdés a.) és b.) pontja alapján áll fenn (helyben lakó fiatal földműves, ÖCSG tagja).
Vevő kijelenti továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek megfelel, a Ráckevei Járási Hivatal Járási Földhivatala 510.013/2015. számú határozatával a földművesek nyilvántartásába bevezette.

10. Vevő vállalja, hogy a harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony megszűnésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

11. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása). Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg róla, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12. Vevő köteles jelen szerződést - a 14. pontban megjelölt jogi képviselő útján – a hatálybalépéstől számított 30 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzés érdekében a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztály 10. (Ráckeve) ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Tóth András
eladó

Juhász Lajos
vevő

dr. Csaplár Terézia

13. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességükben akadályoztatva nincsenek.

14. Eladó meghatalmazza Dr. Csaplár Terézia Kiskunlacháza, Dózsa Gy. u. 17. szám alatti ügyvédet, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt termőföld adásvételi szerződés közlése és jóváhagyása iránti eljárásban képviseletét az ügyvédségre vonatkozó törvényben foglaltak szerint teljes jogkörrel ellássa. Felek meghatalmazzák Dr. Csaplár Terézia 2340 Kiskunlacháza, Dózsa György út 17. szám alatti ügyvédet jelen okirat és az adásvételhez szükséges okiratok megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az iratok földhivatali benyújtásával és a tulajdonjog bejegyzésével és törlésével összefüggő földhivatali eljárásban történő képviselettel, az esetleges kérelem módosításra is kiterjedően, valamint, hogy a jelen jogügylet végéig betekintést nyerjen a tulajdoni lap tartalmába.
Az ügyvéd meghatalmazása kiterjed - bármely név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén - a szerződés felek hozzájárulása nélküli értelemszerűen szükséges változtatására, kijavítására (a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül), valamint a B400-as adatlap kitöltésére is.
Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
Felek megállapítják, hogy a megbízás mindkét szerződő féltől származik, ezért jelen szerződés a benne foglalt tények tekintetében egyben tényvázlatnak minősül. A felek – mint megbízók – kijelentik, hogy az elkészült okirat mindenben megfelel az általuk adott megbízásnak, eljáró ügyvéd teljes-körűen tájékoztatta őket az ingatlan jogi helyzetéről, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő jogok és tények jogi megítéléséről, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló és az illetékekről szóló vonatkozó rendelkezésekről, továbbá vele a fizetendő ügyvédi munkadíj összegében megállapodtak.
Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd eleget tett ügyfél-átvilágítási kötelezettségének, felek előadják, hogy az ügylet során felek saját nevükben és javukra járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes adataikat tartalmazó okmányaikról másolatot és feljegyzést készítsen ügyfél azonosítás céljából.

15. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségeket - beleértve a földhivatali szolgáltatási díjat is - vevő viseli.
Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan illetőséget, mint földműves visszteher ellenében szerzi meg. Vevő kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.
Vevő jelen szerződésben foglalt termőföld-tulajdon szerzése előbbiek alapján mentes a vagyonszerzési illeték alól.
A felek az adó és illeték fizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatást tudomásul vették, és kijelentik, hogy azokról tudomással bírnak.

16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyv, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései irányadók.

17. Jelen szerződés érvényességének és felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre a vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. Felek kijelentik, hogy ismerik a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályokra.

18. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai tekintetében.

Tóth András
eladó

Juhász Lajos
vevő

dr. Csaplár Terézia

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. A Felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.
Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a JÜB jogszabályok rendelkezései szerint adataikat a szerződést készítő ügyvéd ellenőrizze.
Felek nyilatkoznak, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adataikat jogszerűen kezeli, és az adásvételi szerződés aláírásával ahhoz kifejezetten hozzájárulnak.

Jelen szerződés 7 eredeti aláírásokkal ellátott példányban készült, melyet a felek - mint akaratukkal mindenben egyezőt - elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag aláírtak.

Kiskunlacháza, 2026. október 16.

Tóth András
eladó

Juhász Lajos
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem.
Dr. Csaplár Terézia ügyvéd
KASZ: 36058297
2340 Kiskunlacháza, Dózsa György út 17.
Kiskunlacháza, 2026. október 16.

Kifüggesztés napja: 2026 **év** 11 **hó** 03 **nap.**
Közlés kezdő napja: 2026 **év** 11 **hó** 10 **nap.**
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak számára a jognyilatkozat megtételére nyitva álló jogvesztő határidő utolsó napja: 2026 **év** 12 **hó** 03 **nap.**
Levétel napja: 2026 **év** 12 **hó** 16 **nap.**
Dömsöd, 2026 **év** 11 **hó** 03 **nap.**

.....
aláírás

DÖMSÖDI POLGÁRMESTERI HIVATAL * 1. *