Dr. [illegible]
ügyvéd
2600 Vác, [illegible]nyi M. u. 2. I/2.
Telefon: 06-27/315-160
Adószám: 30189584-1-33

Ingatlan adás-vételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Vankó Mihály** sz.: Vankó Mihály (szül. [illegible] an.: [illegible], szig.szám: [illegible] szsz.: [illegible], adóazonosító [illegible] 2600 Vác, Szivárvány utca 29. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint *Eladó*

másrészről ***Rónai Tibor*** sz.: Rónai Tibor (szül. [illegible]., an [illegible], szig.szám: [illegible], szsz.: [illegible] adóazonosító: [illegible] 1204 Budapest, Orsolya utca 5. 3. em. 10. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint *Vevő* között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel

1. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy **Rád külterületi 0225/2 hrsz.** alatt felvett, *szántó és legelő* megnevezésű összesen: **5528 m2** területű ingatlan tulajdonosa 6/48-ad arányban az Eladó. Megállapítják, hogy az Eladó részilletősége tehermentes.

   Az ingatlanon felépítmény nincs.

   Az ingatlanon 100.000.- Ft értékű növényi kultúra található.

2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlanból az Eladó tulajdonát képező 6/48-ad tulajdoni illetőséget megtekintett és üres állapotban, természetes és törvényes tartozékaival együtt kölcsönösen kialkudott **500.000.- Ft, azaz Ötszázezer forint** összegű vételárért.

3. Vevő az ingatlan teljes vételárát a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának kézhez vételétől számított 3 banki napon belül fizeti meg az Eladó részére átutalással az Eladó és házastársa nevén szereplő OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773683-00116772 számú bankszámla javára.

   A Vevő 5 napot meghaladó késeselme esetén az Eladó jogosult jelen szerződéstől elállni.

4. Eladó a tulajdonjogát fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes Ingatlanügyi Hatóságot, hogy az ingatlan (annak jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada) vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6. (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyzeni, melyhez az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

   Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződéskötésnél eljáró ügyvédnél letétbe helyezi a tulajdonjog átruházó nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja, hogy az ingatlan-nyilvántartás a tulajdonjogot Vevő javára vétel jogcímén minden további megkérdezésük nélkül átvezesse az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, azzal, hogy ezen nyilatkozatot az eljáró ügyvéd akkor jogosult, egyben köteles is az érintettek részére kiadni, ha az ingatlan vételára hiánytalanul megfizetésre került. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár hiánytalan megfizetését 2 napon belül írásban (levél, e-mail) igazolják a szerződéskötésnél eljáró ügyvédnél, aki ezt követően további 2 munkanapon belül a nyilatkozatot megküldi az illetékes Földhivatalhoz a tulajdonjog Vevő javára történő átvezetése érdekében.

5. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan részilletőség per-, teher- és igénymentességéért, és kijelenti, hogy azon semminemű köz- vagy közműtartozás nem áll fenn. Amennyiben terhelt az ingatlan a tehermentesítés kifejezetten az Eladó kötelezettsége a jelen szerződésben foglaltak szerint, a tehermentesítés elmaradása vagy a nem teljeskörű tehermentesítés esetén az eljáró ügyvédet semminemű felelősség nem terheli.

Az Eladó ingatlanon fennálló 6/48 tulajdoni hányada tulajdonjogának átruházásakor- per, teher-, és igénymentes lesz és marad.
Az ingatlan vonatkozásában semminemű helyi adó előírás nincs, így etekintetben tartozásuk sem áll fenn, továbbá nem áll fenn semminemű olyan köztartozás, közmű vagy egyéb tartozásuk harmadik személlyel szemben, amely esetlegesen végrehajtási jog bejegyzésének terhével fenyegetné az ingatlant.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan a jelen szerződés megkötésekor, illetőleg a tulajdonjog átruházásakor nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll bírói zár vagy egyéb terhelés alatt, valamint a jelen szerződésen kívül az ingatlan tulajdonjogát érintő, illetve az ingatlan megterhelésével, használatával kapcsolatos szerződést nem kötött.

Eladó kijelenti, hogy a birtokátruházásig az ingatlannal kapcsolatban a tulajdonjog átruházást megelőzően esetlegesen felmerülő, de utólag kiszabásra kerülő valamennyi költséget, díjat, adót és egyéb tartozást Vevő egyidejű mentesítése mellett az Eladó maga vállalja haladéktanul teljesíteni és rendezni saját pénzeszközeinek a felhasználásával.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésen kívül az ingatlan tulajdonjogát érintő, illetve az ingatlan megterhelésével, használatával kapcsolatos szerződést nem kötött, és kötelezettséget vállal arra, hogy a jövőben – jelen szerződés hatálya alatt – sem köt és az ingatlan tulajdoni lapjára, a szerződés aláírását követően semmilyen jogosultság, kötelezettség vagy más tény nem kerül feljegyzésre, bejegyzésre akár széljegy formájában sem, amely a Vevő tulajdonjogszerzését és/vagy birtokba lépését meggátolja, vagy azt megnehezíti, illetve terhessebbé teszi.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem szolgál cégnek, társaságnak vagy egyéb intézménynek vagy szervezetnek székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepel, vagy amely az ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választottbírósági eljárásról, büntetőeljárásról, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná az ingatlant és/vagy annak jogi helyzetét.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem képezi házasságból eredő közös lakáshasználat tárgyát, így Eladók az ingatlannal szabadon és mindenfajta korlátozástól mentesen rendelkezhetnek.

Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi jogügylet nem valósítja meg a Ptk. 6:120 § szerinti fedezetelvonást.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában semminemű ingatlan-nyilvántartási eljárás – legjobb tudomása szerint – nincs folyamatban, illetőleg ilyen kezdeményezésről nincs tudomása.

6. A szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy mivel a jelen jogügylet mezőgazdasági ingatlant érint, ezért a Mező- és Erdőgazdasági Földek Forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni, mely szerint a szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival közölni kell az illetékes önkormányzat jegyzője útján (kifüggesztés) majd a jogügylet érvényességéhez a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyása szükséges. Felek a tájékoztatást tudomásul veszik.
A Vevő nem rendelkezik elővásárlási jogosultsággal.

7. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogügylettel megszerzett 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 más célra nem hasznosítja.
   Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint, hogy jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8. Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a jelen tulajdonszerzéssel nincs 1 hektárt meghaladó mezőgazdasági ingatlana, illetőleg a már tulajdonában álló, és megszerzésre kerülő részarány tulajdon összesített aranykorona értéke nincs 6000 aranykorona. (2013. évi CXXII. tv. 16. §)

   Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező mezőgazdasági ingatlanok vonatkozásában nincs elővásárlási joga.

9. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kölcsönösen kijelentik, hogy az Eladó a Vevővel nem áll rokoni kapcsolatban.

10. Vevő kijelenti, hogy sem ő, sem a Ptk. 8:1 §- megjelölt közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége sem haladja meg a megszerezni kívánt termőföldděl együtt Rád település összes termőföld területének egynegyedét, illetve az 1000 hektárt.

    Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

11. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokba adására a vételár hiánytalan kifizetésével egyidejűleg kerül sor. Ezen időponttól illeti meg a Vevőt az ingatlan használatával kapcsolatos jogok és terhelik az azzal kapcsolatos kiadások és a kárveszélyviselés.

    Az Eladó 5 napot meghaladó késedelme esetén a Vevő jogosultak a szerződéstől elállni.

    Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező részilletőség nem áll 3. személy használatában.

12. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződésbe foglaltan ezennel megbízzák és meghatalmazzák Dr. Udvardi Judit egyéni ügyvédet (2600 Vác, Zrínyi Miklós utca 2. 1. em. 2. ajtó; KASZ: 36070717; lajstromszám: V/425 cégkapu: 50189584#cegkapu), hogy a jelen adásvételi szerződést elkészítse és jegyezze ellen, továbbá az eljárásra illetékes kormányhivatal földhivatali osztálya előtt teljes jogkörrel képviselje őket a jelen szerződés tárgyának, az Ingatlan tulajdonjogának *Vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, és az Eladó tulajdonjogának törlése, valamint a vevői jog bejegyzése és törlése* során. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást és megbízást a jelen szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek kijelentik és elismerik, hogy a jelen adásvételi szerződést készítő ügyvédtől a szükséges felvilágosítást, különösen az adójogi kötelezettségek és az illetékfizetési kötelezettség tárgyában megkapták és tudomásul vették, továbbá a B400E adatlap kitöltésre került. Felek az Üttv. 29. § (3) bek.-e értelmében rögzítik, hogy a jelen okirat megszerkesztésére és az ehhez kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen okirat tartalmazza; a megbízók kérik tehát a jelen okirat tartalmát tényvázlatnak is tekinteni. Felek egyedileg megtárgyalt szerződési feltételként megállapodnak, hogy megbízott ügyvéd jelen megbízással kapcsolatos szerződésszegésért való felelősségét a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegére (ld. Üttv. 208. § (9) bek.) korlátozzák, az azt meghaladó része tekintetében teljes mértékben kizárják az Üttv. 28. § (6) bek.-e alapján. Felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a szerződéskötést megelőzően teljeskörűen

tájékoztatta Feleket az adásvételre vonatkozó szabályokról és az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Szerződő felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje, az okirat lényegi tartalmának érintése nélkül, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

13. Felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, így Ingatlan elidegenítési és ingatlan szerzési képességük, valamint szerződéskötési, ügyleti képessége nem korlátozott. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki sem bírta rá a Szerződő feleket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatás és ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják, és jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a szerződés e jogcímen történő megtámadásáról. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. Felek előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljeskörűen tájékoztatták. Lényeges kérdésének tekintik felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják. Vevő kijelenti, hogy e tekintetben lényeges, szerződéskötést befolyásoló tényező az, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerüljön a tulajdonába.

14. Szerződő felek jelen jogügyletből származó vitás kérdéseik rendezésére a Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

15. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adó és illetékjogszabályokat ismerik.

Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az illeték kiszabása során az Illetékhivatal jogosult az ingatlan értékét a vételártól eltérő módon megállapítani.
Felek tudomásul veszik, hogy az adó- és illeték megállapítása iránti eljárásban az eljáró ügyvéd képviseletet nem vállal, illetve felelősségét kizárja.

16. Szerződő Felek kijelentik, hogy az ügyletkötés során saját nevükben járnak el. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a Felek azonosítását a pénzmosásról szóló jogszabályok alapján elvégezte. Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény ("Pmt.") - alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik, hogy szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek ügyintéző ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő Felek hozzájárulnak személyes dokumentumaik adatait az eljáró ügyvéd megőrizze, továbbá, hogy adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) (a továbbiakban GDPR) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelje. Szerződő Felek jelen szerződéssel kapcsolatban hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §. (3) bekezdésére tekintettel az eljáró ügyvéd a személyes adataik beszerzése, illetve a bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a Belügyminisztérium által működtetett, a Kormányzati Portálon elérhető, a bírósági végrehajtók, az ügyvédek és a közjegyzők adatigénylését támogató informatikai keretrendszer alkalmazásával kitöltött elektronikus adatlap

megküldésével megkeresse a Belügyminisztériumot a személyes adataik ellenőrzése végett. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során Felek saját nevükben járnak el és jogügyletük nem irányul pénzmosásra és Vevő kijelenti, hogy a Vételár összege törvényes forrásból származik. Felek kijelentik, hogy a saját nevükben és érdekkörükben járnak el a jelen szerződés aláírása során.

17. Amennyiben jelen szerződés valamelyik rendelkezése érvénytelen, úgy a szerződő felek az érvénytelen rendelkezését oly módon kötelesek módosítani, hogy az új rendelkezés megfeleljen az érvénytelen rendelkezés szabályozási céljának. Az egész szerződés csak akkor válik érvénytelenné, ha azt a szerződő felek az érvénytelen rendelkezés nélkül, megfelelő más szabályozás hiányában, nem kötötték volna meg. Jelen szerződés módosítása és kiegészítése írásbeliséghez kötött. Ez a jelen rendelkezésre is vonatkozik. Az írásbeliség követelményéről szóban lemondani nem lehet. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés tárgyában tett minden esetlegesen korábban tett szóbeli vagy írásbeli megállapodásuk, minden erre vonatkozó javaslatuk, ajánlatuk hatályát veszti és arra kellő jogalappal egyik fél sem hivatkozhat.

18. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymás részére a szükséges jognyilatkozatokat szerződéses céljaik eléréséhez felhívásra haladéktalanul, illetve határidőben megteszik, ellenkező esetben a nyilatkozat bírósági úton pótolható. Az elállási nyilatkozatokon felül valamennyi értesítés e-mail útján is megküldhető a másik fél számára. Az ajánlott, tértivevényes küldemény formájában megküldött írásbeli nyilatkozatot hatályosan kézbesítettnek kell tekinteni az igazolt feladást követő 4 munkanapon, amennyiben az átvétel tényét a tértivevény nem igazolja. Mindazonáltal felek valamennyi postai küldeményt a teljesség érdekében e-mailben is megküldik a másik fél részére, azzal, hogy az elállási nyilatkozatokon belül valamennyi értesítés e-mail útján is megküldhető a másik fél számára.
Eladó részéről e-mail elérhetőség: nincs
Vevő részéről e-mail elérhetőség: rt.transmission@gmail.com
Okiratszerkesztő és letétkezelő ügyvéd részéről e-mail elérhetőség: udvardijudit.dr@gmail.com.

19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó paragrafusait kell alkalmazni.

Szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Vác, 2026. október 15.

Vankó Mihály
Vankó Mihály
eladó

Rónai Tibor
Rónai Tibor
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Vácon, 2026. október hó 15. napján

Dr. Udvardi Judit egyéni ügyvéd
(Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara
kamarai azonosító szám: 36070717
székhely: 2600 Vác, Zrínyi M. u. 2. I. em. 2.)

Dr. Udvardi Judit
ügyvéd
2600 Vác, Zrínyi M. u. 2. I/2.
Telefon: 06-27/315-160
Adószám: [illegible]-1-33

Dr. Udvardi Judit
ügyvéd
2600 Vác, Zrínyi M. u. 2. 1/1
Telefon: 06-27/315-160
Adószám: 58189584-1-33

Záradék:

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 09.

Közlés kezdőnapja: 2026. 11. 10.

Az Elővásárlásra jogosult jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 09.

Felhívjuk a figyelmet, hogy e határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 12. 10.