# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I/24-122/2026

mely létrejött egyrészről
**Dr. Juhász Gabriella** (születési neve: ; aki napján . született, anyja: 1038 Budapest, Hegyláb utca 9. B. ép. fsz. 2. a. szám alatti lakos, személyi azonosító: adóazonosító jele , személyi igazolvány száma: , magyar állampolgár) és
**Tassy Tünde** (születési neve ak ı született, anyja: 10 Szigetszentmiklós, Erkel Ferenc utca 21. szám alatti lakos, személyi azonosító: adóazonosító jele személyi igazolvány száma. ; magyar állampolgár), mint **eladók,** másrészről
**Tüske Bálint** (születési neve ık . napjá ı született, anyja: 2300 Ráckeve. Izabella utca 5. szám alatti lakos, személyi azonosító , adóazonosító jele: , személyi igazolvány szám: agrárkamarai azonosító száma: S230000077816-01, magyar állampolgár), mint **vevő** között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

**1.) a)** Az eladók ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladják, a vevő pedig – minden tehertől mentesen – 1/1 arányban megvásárolja az eladók 1/2-ed-1/2-ed arányú közös tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartás szerint a **Ráckeve külterület 0281/17 helyrajzi szám** alatt felvett, 2. minőségi osztályú, 1351 m² területű, 4,23 Ak értékű szántó művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.
A vevő az ingatlant az általa ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg, úgy ahogy az természetben Ráckeve külterületén megtalálható.
b) A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő Ráckevén helyben lakó, nyilvántartásba vett **földműves**. A vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználatának a helye 2023.09.27. napja óta 2300 Ráckeve, Izabella utca 5. szám, ezt megelőzően pedig 2300 Ráckeve, Hunyadi utca 13.
d) A **vevőt elővásárlási jog illeti meg** a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) **18. § (1) bek. d) pontja alapján**, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.

**2.)** a) Az eladók és a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan **vételárát** kölcsönösen **270.000,-Ftban,** azaz kétszázhetvenezer forintban kötik ki, mely vételár az eladókat egymás közt egyenlő arányban illeti meg.
Felek megállapítják, hogy a vételár a helyben szokásos átlagos forgalmi értéket nem haladja meg.
b) A vevő az ingatlan teljes vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben, egy összegben, banki átutalás útján, hiánytalanul megfizetette az eladók részére a dr. Juhász Gabriella eladó saját tulajdonát képező CIB Bank bankszámlájára, mely vételár vevő általi teljes és hiánytalan megfizetését az eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.
c) Az eladók – különösen Tassy Tünde eladó – a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Dr. Juhász Gabriella eladó vállalja, hogy a Tassy Tünde eladót megillető vételárat a bankszámláján fogadja és felé elszámol. Az eladók közötti elszámolásért a vevő nem tartozik felelősséggel.

**3.)** Az eladók szavatolnak az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Az eladók külön szavatolják, hogy az ingatlant haszonbérleti, egyéb használati jog nem terheli.
Az eladók átadják eljáró ügyvédnek néhai Kalmár Györgyné sz. Schneider Mária halotti anyakönyvi kivonatát egyszerű fénymásolatban, melynek tanúsága szerint a III/3. alatt bejegyzett Kalmár Györgyné özvegyi jogosult 2000.05.03. napján elhunyt, özvegyi joga megszűnt, annak törlését eljáró ügyvéd egyidejűleg intézi.

**4.)** A felek cselekvőképes magyar állampolgárok, a földműves vevő termőföld ingatlan tulajdonszerzési képességgel rendelkezik. A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földterülettel együttesen sincs a tulajdonában és a haszonélvezetében levő föld területnagyságának a beszámításával 300 hektár földterület, így tulajdonszerzése nem sérti a Földforgalmi tv. 16 § (1) bekezdése szerinti földszerzési maximumot.
Vevő kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld és jelen szerződéssel megszerzett föld együttesen sem haladja meg az 1200 Ha birtokmaximumot.
Vevő 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 tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
Amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13 § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Közjegyzői napló: 2026 év ..11.. hó 09 nap
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak számára
a jognyilatkozat megtételére nyitva álló jogvesztő
határidő első napja: 2026 év ..11.. hó 10 nap
határidő utolsó napja: 2026 év ..12.. hó 09 nap
Levétel napja: ..... év ..... hó ..... nap
Ráckeve, 2026.11.05.

dr. Juhász Gabriella eladó P.H. aláírás

Tassy Tünde eladó

Tüske Bálint vevő

dr. Haraszti Lajos ügyvéd

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
A vevő kijelenti továbbá, hogy TSZ külön lapon nyilvántartott aranykorona, részaránytulajdon nincs a tulajdonában.

**5.)** A vevő a tulajdonszerzése hatósági jóváhagyásával egy időben lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, e naptól viseli az azzal kapcsolatos terheket és jogosult annak hasznait szedni és viseli a kárveszélyt.

**6.) a)** Az eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy minden további megkérdeztetésük nélkül az adásvétel tárgyát képező **Ráckeve külterület 0281/17 helyrajzi szám** alatt felvett, szántó művelési ágú ingatlan 1/1 hányada vonatkozásában adásvétel jogcímén a vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát minden tehertől mentesen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és egyidejűleg az eladók 1/2-ed-1/2-ed arányú tulajdonjogait töröljék.
**b)** Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező **Ráckeve külterület 0281/17 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú ingatlan 1/1 hányada vonatkozásában az ingatlan teherlapjára a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét** a vevő javára feljegyezzék.

**7.) a)** Jelen adásvételi szerződés ügyvédi munkadíja, földhivatali szolgáltatási díja (10.600,-Ft) és esetleges illetékköltsége (forgalmi érték 4%-a) a vevőt terheli.
**b)** A vevő földműves, aki vállalja, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig – az Itv. 26 § (18) bekezdésében foglaltak kivételével – nem idegeníti el azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földet mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő erre tekintettel igénybe kívánja venni az Itv. 26 § (1) bekezdés p) pontja szerinti teljes illetékmentességet.

**8.)** Jelen adásvételi szerződés egymással szó szerint megegyező 8 (nyolc) példányban készült.

**9.)** Felek meghatalmazzák **dr. Haraszti Lajos ügyvédet** (2300 Ráckeve, József Attila utca 2.; KASZ: 36061245), hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckeve) előtti föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye bejegyzési és tulajdonjog bejegyzési/özvegyi jog törlési eljárásokban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárásban, Ráckeve Város Jegyzője előtti kifüggesztési eljárásban és a helyi földbizottság előtti eljárásban teljes jogú képviseletüket ellássa. A meghatalmazás kiterjed a NAV B400E nyomtatvány jogi képviselő általi benyújtására is.
Meghatalmazott kijelenti, hogy a meghatalmazást, megbízást elfogadja.
Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdése és 85 §. (2) bekezdése alapján – az ügyben keletkezett érdemi (bejegyző/törlő) határozatot **számukra közvetlenül kézbesíteni szíveskedjen.**
A szerződő felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy minden további megkérdeztetésük nélkül bármilyen név-, cím-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának megváltoztatása nélkül.

**10.)** Jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik érvényessé.

**11.)** A felek megállapítják, hogy a tulajdon átruházás nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá.

**12.)** Felek megállapítják, hogy Ráckeve Város Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely a jelen ügyletre kihatással lehetne.

Jelen adásvételi szerződést a felek ügyvéd általi felolvasás, elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

A jelen adásvételi szerződéssel nem érintett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a Földforgalmi törvény és kapcsolódó jogszabályai rendelkezései az irányadók.

Ráckeve, 2026. október 7

.....  .....  .....

dr. Juhász Gabriella eladó  Tassy Tünde eladó

....  ....

Tüske Bálint vevő

Ráckevén, 2026. október 7. napján készítettem és ellenjegyzem:
dr. Haraszti Lajos ügyvéd, 2300 Ráckeve, József Attila utca 2.; KASZ: 36061245