KIFÜGGESZTVE: 2026.11.09.

LEVÉVE:

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

név:	**Fazekas Gyula**
születési neve:	
anyja neve:	
született:	
személyi azon. jele:	
lakcím:	5100 Jászberény, Fehértói utca 4.
adóazonosító jel:	

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja.
2026.12.09.
A határidő elmulasztása jogvesztő!

és

Név:	**Fazekas Gyuláné**
születési neve:	
anyja neve:	
született:	
személyi azonosító jele:	
Lakcím:	5100 Jászberény, Fehértói utca 4.
adóazonosító jel:	

mint Eladók - továbbiakban Eladó(k)
másrészről

név:	**Kasnya-Kovács Imre**
születési név:	
anyja neve:	
született:	
személyi azonosító jele:	
lakcím:	5121 Jásziákóhalma, Szent József tér 5.
adóazonosító jel:	
földműves nyt.:	
NAK:	
MVH reg.szám.:	
FELIR:	

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

1.)

Felek az illetékes Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartás adataival egyezően megállapítják, hogy adásvétel jogcímen Eladók összesen 1/1 (½ - ½) eszmei hányadban tulajdonosai a **Jászberény, zártkert 17294 hrsz.** alatt nyilvántartott, **gyümölcsös, szőlő és gazdasági épület** megnevezésű, **1,0768 Ha** alapterületű, **16.88 Ak** jövedelmezőségű, természetben **5100 Jászberény, Neszűr IX. dűlő 17294 hrsz.** alatti zártkerti ingatlannak.

Felek megállapítják, hogy az ingatlant – a külön lekért tulajdoni lap adatai alapján – az ingatlan nyilvántartás szerint az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) javára 4 m² területre bejegyzett vezetékjog terheli.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán felek a Földhivatal által kiállított, EING 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 rögzíti, hogy azonos ranghelyű elővásárlásra jogosultak között Eladó a Vevővel kíván 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:

- belföldi természetes személyként földművesnek minősül és megfelel a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott feltételeknek,
- a Földforgalmi törvény 18. §-a szerint **helybeli illetőségű földműves**, aki - a törvény 18. § 1. bek. e. pontja szerint - *olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van* - elővásárlásra jogosult,
- 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).
- 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.)

Az Eladók eladják, Vevő pedig részletesen megtekintett állapotban megvásárolja az Eladók tulajdonát képező 1.) pont szerinti ingatlant a kölcsönösen kialkudott, összesen 800.000,-Ft vételárért. (ingatlanon található felépítmény, gazdasági épület értéke 0,-Ft (leégett), ültetvények értéke: 0,-Ft)

Felek az Ingatlan vételárát forgalmi értékének megfelelően, valamint az Ingatlan(ok) 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:

Vevő a vételár teljes összegét jelen okirat aláírásával egyidejűleg fizet meg az Eladók részére, átutalás útján, az Eladók által megjelölt (Fazekas Gyula: .....) számú számlára. Eladók a nevezett számlára történő átutalással a vételár teljes megfizetését elfogadják, saját kézhez történő teljesítésnek elismerik. Felek ezen összeg 20%-át foglalónak minősítik.

A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogintézményének szabályait ismerik, azokkal tisztában vannak. Többek között tudatában vannak annak, hogy a jelen szerződés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A szerződés egyik félnek sem felróható meghiúsulása esetén a foglaló visszajár, egyebekben a foglaló a vételárba beszámít.

4.)

Felek jelen okirat aláírásával 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 1/1 eszmei hányadban tulajdonjogot, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzen, adásvétel jogcímen.

5.)

Felek rögzítik, hogy az ingatlan áram közművel, fúrt kúttal rendelkezik, az ingatlan állapotát Vevő megismerte (romos állapotú). Az ingatlanhoz tartoznak annak felépítményei, alkotórészei.

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 Ingatlant külön szerződés szerint III. személy javára használati/haszonbérleti jogviszony nem terheli (Fazekas Gyula tulajdonos ingyenes saját használatában áll 1993.09.07-től), 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.)

Vevő az ingatlan birtokába tulajdonosként legkésőbb a vételár teljes megfizetésével és a Kormányhivatali jóváhagyással lép.

a.)

Vevő a birtokbaadástól kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, és azt a kárt, melynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni. Eladó a birtokbaadást követő 8 napon belül átadja az ingatlanra vonatkozóan rendelkezésére álló dokumentumokat.

b.)

Birtokbaadást követő 30 napon belül Eladó és hozzátartozóik kötelesek a lakcímnyilvántartásból az ingatlan címét törölni, ill. továbbiakban sem ők, sem esetleges érdekeltségi körükbe tartozó vállalkozások nem jogosultak azt székhelyként/lakcímként használni.

c.)

Az ingatlanoknál az átruházónak a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet előírásai szerint energetikai tanúsítványt kell készíteni, mely jelen ingatlanra nem vonatkozik.

d.)

A szerződő felek rögzítik, hogy a birtokbaadás időpontjában a közüzemi mérőórák állását közösen leolvassák, és ezt továbbá a birtokbaadás tényét, körülményeit jegyzőkönyvben rögzítik. Az ebben az időpontban megállapított mérőállás szerinti szolgáltatási díjak kizárólagosan az Eladót terhelik,

míg a rögzített óraállástól a szolgáltatási díjak a Vevőt terhelik. Felek birtokbaadást követő 8 napon belül kötelesek a fogyasztó személyében bekövetkezett változást az illetékes közműszolgáltató részére bejelenteni.

e.)
Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd feleket tájékoztatta az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet azon rendelkezéseiről, amelyek szerint a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő tulajdonosváltozáskor, mely tájékoztatást felek megértettek.

7.)

Jelen szerződés megkötésének költségei, valamint a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei kizárólagosan a Vevőt terhelik, esetleges tehermentesítés költségei Eladót terhelik.

A vételár határidő szerinti megfizetése hiányában Eladót, az esetleges tehermentesítés/birtokba adás hiányában Vevőt – 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 közölt adatokat teljes körűnek, pontosnak és valósnak fogadja el. Az okirat tartalmának valóságáért szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában felelősséget vállalnak. Jelen okirat egyben ügyvédi megbízás és tényvázlat.

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 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. Felek nyilatkoznak, hogy nem közszereplők.

9.)

Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvének szabályai az irányadók. 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.

Felek jelen szerződést annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződést úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

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 13.

Fazekas Gyula (eladó) Fazekas Gyuláné (eladó) Kasnya-Kovács Imre (vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. október 13.
Dr. Győri János ügyvéd
5100 Jászberény, Ady Endre út 20.

Dr. Győri János
ügyvéd * 3 *
KASZ Szám:38061011, JNSZ Kamara 377/
jogász - közgazdász
5100 Jászberény, Ady E. u. 20.
Adószám: 79724311-1-36