2026 NOV 11.
NOV/1441-2/2026

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szerencsi János (születési neve: , születési hely, idő: , anyja neve: lakcím: 3327 Novaj, Mátyás út 72., személyi azonosító: adóazonosító jel: magyar állampolgár) eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Soltész Gábor Gergő (születési neve:), születési hely és idő: ., anyja neve: lakóhely: 3300 Eger, Rózsásdűlő utca 28., személyi azonosító: , adóazonosító jel: , földműves nyilvántartási száma 510804/2015.11.25., kamarai tagszáma: S330000456995, magyar állampolgár) vevő, a továbbiakban **Vevő**

között (Eladó és Vevő együttesen: **Felek**) alulírott napon és helyen és az alábbi feltételek szerint (**Szerződés**).

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1 Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlan tulajdoni hányadok (együttesen: **Ingatlan**):

Helység	Helyrajzi szám	Alapterület (ha)	Megnevezés	Tulajdoni hányad	Vételár (HUF)
Novaj külterület	0124/548	0,084	szántó	1/1	126.000,- Ft
Novaj külterület	0124/549	0,0767	szántó	1/1	115.050,- Ft
Novaj külterület	0124/558	0,1949	szántó	1/1	292.350,- Ft
Novaj külterület	0124/559	0,1296	szántó	1/1	194.400,- Ft
Novaj külterület	0124/618	0,0748	szántó	1/1	112.200,- Ft
Novaj külterület	0124/619	0,02	szántó	1/1	30.000,- Ft
Összesen		0,5800			870.000,- Ft

1.2. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok hiteles tulajdoni lap másolatát megtekintette, és tudomásul vette, hogy a tulajdoni hányadok vonatkozásában a teherlapokon bejegyzés nem található.

1.3. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez jóváhagyás iránti, az ingatlanügyi hatósághoz bejegyzési, feljegyzési vagy adatok átvezetése iránti kérelemmel nem fordult, és ezt más személynek sem engedte meg. A tulajdoni lap a jelen Szerződés megkötésekor az Ingatlan Eladó felé fennálló tényleges ingatlan-nyilvántartási helyzetét tükrözi.

1.4. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy nincs a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jogosult.

1.5. Jelen Szerződés alapján Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányadban megvásárolja az Ingatlanokat a jelen Szerződésben foglalt feltételekkel.

2. VÉTELÁR

2.1 Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok vételára az 1.1 pont szerint mindösszesen **870.000,- Ft, azaz nyolcszázhetvenezer** forint (Vételár). Felek a vételár meghatározásánál figyelembe vették az Ingatlan fekvését, megközelíthetőségét, öntözhetőségét, és a művelhetősége szempontjából fontos tulajdonságait.

3. VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

3.1 A Vevő a Vételár összegét a jelen Szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 (tizenöt) naptári napon belül köteles az Eladó részére az **Erste Banknál vezetett** számú bankszámlára (számlatulajdonos: Szerencsi Tamás) történő átutalás útján megfizetni.

Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést joghatályosnak ismeri el.

Szerencsi János
Eladó

Soltész Gábor Gergo
Vevő

dr. Halász Miklós
okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd

4. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

4.1 **Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát fenntartja mindaddig, amíg a Vételár teljes összege részére megfizetésre kerül.**

4.2 Eladó külön íven szerkesztett nyilatkozatával hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Vételár maradéktalanul megfizetésre kerül, akkor Vevő Ingatlan feletti tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

4.3 Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga átruházásáról szóló és a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez hozzájáruló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett 4 eredeti példányát (**Bejegyzési Engedély**). Az ellenjegyző ügyvéd e letéteményesi megbízást a jelen Szerződés aláírásával elfogadja. Az ellenjegyző ügyvéd a Bejegyzési Engedélyt köteles Eladó részére a hivatalos értesülését követő 5 napon belül kiadni abban az esetben, ha a jelen Szerződés bármilyen okból teljesülés nélkül megszűnik. Az ellenjegyző ügyvéd abban az esetben használhatja fel a Bejegyzési Engedélyt, illetve adhatja ki a Vevő részére, amennyiben a Vevő hitelt érdemlő okirattal igazolja felé a Vételár kifizetését. A Felek kijelentik, hogy a jelen 4.3 pont a Bejegyzési Engedély letéti őrzésére vonatkozó megállapodásukat is tartalmazza, amelyre tekintettel külön letéti szerződés nem kötnek e tárgyban. Letéteményes ügyvéd kijelenti, hogy a Bejegyzési Engedély letéti őrzését ingyenesen látja el.

4.4. **Felek egyhangúlag kérik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi Törvény) 23. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapításával és a szerződés közzétételének elrendelésével egyidejűleg hívja fel a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.**

5. BIRTOKBAADÁS

5.1 A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a Vételár maradéktalan kifizetésével lép az Ingatlan birtokába. A Vevő a birtokba lépéstől kezdődően köteles viselni az Ingatlan terheit, a kárveszélyt, és ettől az időponttól élvezik esetleges hasznait is.

6. SZAVATOSSÁG, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

6.1 Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan a jelen Szerződés aláírásakor per-, teher- és igénymentes.

6.2 Eladó szavatol azért is, hogy harmadik személynek az Ingatlanra vonatkozóan nincs olyan joga, illetve nincs olyan körülmény, amely a Vevőt kizárólagos tulajdonjoga megszerzésében és gyakorlásában korlátozná, vagy akadályozná. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlannal kapcsolatos minden jelentős körülményről tájékoztatta Vevőt.

7. NYILATKOZAT A KORMÁNYHIVATAL RÉSZÉRE, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

7.1 A Felek tudomásul bírnak arról, hogy a jelen Szerződés hatálya hatósági jóváhagyástól függ, a Szerződés hatályosságához szükséges, hogy azt az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalása figyelembevételével – Földforgalmi Törvény 23-30.§-aiban foglaltak szerint jóváhagyja. A hatósági jóváhagyás megadásával e Szerződés megkötésének időpontjára visszamenőlegesen válik hatályossá.

7.2 A Vevő vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a Földforgalmi Törvény 13.§ (3) bekezdésében írt kivételekkel – más célra nem hasznosítja.

7.3 A Vevő vállalja, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján az Ingatlanon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket teljesíti.

7.4 A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

7.5 A Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – jelen Szerződés közlését megelőző öt (5) éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.

7.6 A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt (5) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.7 A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, miután az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, a birtokában lévő földterületek nagysága pedig nem haladja meg az 1.200 hektárt.

7.8 Vevő nyilatkozik arról, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.

7.9 Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt Bejegyzési Engedélyt helyez ellenjegyző ügyvédnél letétbe, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a 4.2 pontban foglalt feltételek bekövetkezését követően Vevő Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban bejegyzésre kerülhessen.

Eladó jelen pontba foglalt nyilatkozata a 2021. évi C. törvény 32. § (1) és (3) bekezdése alapján tulajdonjog bejegyzési engedélynek minősül.

7.10 Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárságú magánszemélyek és az érvényes jogszabályi rendelkezések szerint ingatlan-elidegenítési és szerzési képességük nem korlátozott, és minden további nélkül jogosultak a Szerződés joghatályos megkötésére.

8. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÖSSZEFÜGGŐ RENDELKEZÉSEK

8.1. Szerződő felek egyezően állapítják meg, hogy a Földforgalmi Törvény 5. § 17. pontja alapján az Ingatlan mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, amelyre figyelemmel a Földforgalmi Törvény 18. §

alapján a jogszabályban felsorolt személyeket az ott megjelölt sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

Vevő a Földforgalmi Törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlásra jogosult olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan 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.

8.2. Az Eladó jelen Szerződés minden fél általi aláírásától számított nyolc (8) napon belül köteles jelen a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás és közzététel céljából négy eredeti példányban – amelyek közül egy példánynak biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállítottnak kell lennie – megküldeni. Az Eladó jelen okirat aláírásával meghatalmazza a Vevőt, illetve az okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy helyette és nevében eljárjon a jelen Szerződés hirdetményi közzétételének érdekében.

9. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

9.1 Felek megállapodása értelmében a jelen jogügylet folyományaként felmerülő valamennyi szükséges költség (vagyonszerzési illeték, tulajdonjog-bejegyzési eljárás illetéke, ügyvédi díj) kizárólag a Vevőt terheli.

9.2. Eladó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan értékesítése jövedelemadó bevallási és esetlegesen fizetési kötelezettséget von maga után, és hogy az ezzel kapcsolatban felmerülő költségek őt terheli.

9.3. A Felek vállalják, hogy a másik fél indokolt kérésére aláírnak, és egymásnak átadnak minden olyan esetleges további dokumentumot, kiadnak bármely további jognyilatkozatot és megtesznek minden olyan esetlegesen szükséges további intézkedést, amely szükséges lehet a Szerződésben foglalt jogügylet teljesítéséhez, különösen a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

9.4 Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd köteles a Felek személyazonosságáról, ügyleti képességéről megbizonyosodni, melyet a Felek személyazonosításra szolgáló okmányai alapján tesz meg. Tudomásul veszik továbbá, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a Felek azonosítása során a Felek személyazonosító okmányáról köteles másolatot készíteni, illetve az illetékes rendőrkapitányságon bejelenteni, amennyiben az igazolvány jogosulatlan használatát észleli. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a személyazonosításra szolgáló okmányaikról történő másolatkészítéshez.

9.5 Felek meghatalmazzák a jelen Szerződést készítő dr. Halász Miklós ügyvédet (székhely: 1024 Budapest, Fény utca 15. 1/14.), hogy a jelen Szerződést elkészítse, ellenjegyezze, az illetékes Vármegyei Kormányhivatalnál, Járási Hivatalnál, mint jogi képviselő eljárjon, a Vármegyei Kormányhivatalnál, Járási Hivatalnál szükség esetén iratmásolatokat készítsen, az Eladót és a Vevőt a bejegyzés során képviselje. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy tekintettel arra, hogy Felek megbízásából szerződéskötésben működik közre, azaz Felek részére együttesen fejt ki okirat-szerkesztési tevékenységet, ezért a jelen Szerződésből keletkező jogvitákban egyik Fél képviseletét sem láthatja el.

9.6 Vevő kijelenti, hogy a Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a Szerződés tartalmát, jelentését, rendelkezéseit, valamint az adó- és illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseit, vele megismertette, azokról őt teljes körűen tájékoztatta.

9.7. Felek rögzítik, hogy a Szerződést írásban, csak valamennyi fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni. Felek jelen szerződés aláírásával feljogosítják és meghatalmazzák a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a Szerződésen annak lényeges tartalmának érintése nélkül elvégezze és erről utólagosan elektronikus levél útján tájékoztassa a Feleket.

9.8 Jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdések tekintetében a Földforgalmi Törvény és a Polgári Törvénykönyv, valamint az egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, és aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatosan a szerződésben leírt nyilatkozatokat tették meg, valamint hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd adataikat a jogszabályokkal összhangban kezelje. Jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül.

9.9 Jelen Szerződés 3 (három) oldalból áll és 8 (nyolc) eredeti példányban készült el, amelyek közül egy példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállított, és amelyből aláírás és ellenjegyzés után a Felek 1-1 (egy-egy) példányt átvettek.

Jelen Szerződést Felek, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Eger, 2026. október 22.

Szerencsi János
Eladó

Eger, 2026. október 22.

Soltész Gábor Gergő
Vevő

Alulírott, dr. Halász Miklós ügyvéd (1024 Budapest, Fény utca 15. 1/14. kamarai azonosító szám: 36061169) jelen magánokiratba foglalt ingatlan adásvételi szerződést szerkesztettem, ellenjegyzem, és szárazbélyegzőmmel hitelesítem.

Eger, 2026. október 22.

dr. Halász Miklós
ügyvéd

Dr. Halász Miklós ügyvéd
1024 Budapest, Fény utca 15. 1/14
KASZ: 36061169
Telefon: +36-30-6275305
Ügyfélkapu szám: 59613147-1-41
Email: miklos.halasz@jutasi.hu

Záradék.
A kormányzat portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 11.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 12.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 11.
HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2026. 12. 14.
Nova, ... aláírás