Közzététel időpontja: 2026.11.11
Levétel napja: 2026.12.14.
Jognyilatkozat tétel első napja: 2026.11.12.
-utolsó napja:2026.12.11.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Dr. Fekete Adrienne
KASZ: 36[illegible]941
1064 Budapest, Vörösmarty u. 73. I.em. 14.
Fiókiroda: 5000 Szolnok, Boldog S. I. krt. 4. 2/232.
Tel: +36 20/551-7789
Adószám: 91800149-1-42

1

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről: **Bánkuti László** (születési név: , születési hely, idő: ., an: ., személyi azonosító jele: adóazonosító jele: rárkamarai nyilvántartási szám: nincs),- ingatlan-nyilvántartás szerinti cím: ., - Németország, Bayern 86381 Krumbach Schwaben, Nattenhauser Str. 103 szám alatti lakos – tartózkodási helye: 8380 Hévíz, Vajda Ákos utca 3. -, mint ***Eladó***, (továbbiakban : **Eladó**),

másrészről: **Safranka Mónika Gizella** (születési név: , születési hely, idő: an: személyi azonosító száma: ; adóazonosító jele: agrárkamarai nyilvántartási szám: nincs,) 1042 Budapest, József Attila utca 29. 1. em. 22., szám alatti lakos, mint *Vevő*, (továbbiakban **Vevő**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. A szerződés tárgya

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú** tulajdonát képezi a **Nagykörű Zártkert 4045 hrsz.** alatt felvett gyümölcsös művelési ágú, 551 m^2 területű, 1,68 AK értékű belterületi ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan***). Az ingatlan természetben Nagykörű község belterületén, a Dr. Antal Károly utcában helyezkedik el.

Az Ingatlan területén cseresznye gyümölcsfák és egy 1 m^2 nagyságú wc/tároló felépítmény található.
Az Ingatlan közművekkel nem rendelkezik.
Az Ingatlan vonatkozásában szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a föld értékét befolyásoló agrotechnikai létesítmény nem található rajta, a termőképessége a környék átlagának megfelelő.
Az előzőekben megjelölt Ingatlannak az Eladó nyilatkozata szerint bejegyzett földhasználója nincs, és hatályos földhasználati szerződés sincs a területre, azt harmadik személynek sem adta semmilyen jogcímen használatba sem.
Az Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyet alátámaszt az elektronikus úton lekért INYER hiteles tulajdonilap-másolat is.
Eladó az adásvételi szerződés aláírásával szavatolja, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a jelen szerződés aláírásakor nincs olyan változás vagy bejegyzés, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, akadályozná vagy meggátolná, továbbá az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem található.

2./ Szerződő Felek okiratszerkesztő ügyvéd ellenőrzési kötelezettsége eredményeként rögzítik, hogy a szerződéskötés napján hatályban van a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerint illetékes Nagykörű Község Önkormányzata által a helyi önazonosság védelmére tekintettel meghozott olyan jogvédelmi eszköz, a *3/2026. (IV.29.)* számú önkormányzati rendelet mely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.
Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a Vevő *betelepülőnek* minősül, valamint *a jogszabályban meghatározott mentességgel nem rendelkezik.*.
Jelen okirat kapcsán a Felek rögzítik, hogy a *2026. július 1. napjától* hatályos, Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő–testületének *3/2026. (IV.29.) számú, a helyi önazonosság védelméről szóló önkormányzati rendelete (továbbiakban Rendelet)* – alapján elővásárlási jogok állnak fenn – az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága, az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa, illetve az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy javára – a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben (a továbbiakban: Hövtv), Hövtv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott sorrendben.

Okiratszerkesztő ügyvéd közli, hogy az elővásárlási jogok érvényesíthetősége okán a 240/202 (VII.31.) Korm. Rendelet szerint kell eljárni és az adásvételi szerződést közölni kell az elővásárlás jogosultakkal.
Felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a felhívás az Önkormányzat részéről történő közzététel alapján lehetséges az elővásárlásra jogosultak nagy számára tekintettel.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az okiratszerkesztő ügyvéd általi – elővásárlási jog(ok) gyakorlására történő felhívásra a jogosultak elővásárlási jogukkal élni kívánnak, abban az esetben a Szerződő Felek ezen szerződése nem válik hatályossá, és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Szerződő Felek viselik, illetőleg egymással szemben a Feleknek követelésük – a megfizetett vételár elszámolásának kivételével – jelen szerződésből eredően a továbbiakban nincs. Felek ezen – elővásárlási jogosult általi joggyakorlás - esetében a megfizetett vételár tekintetében az eredeti állapotot helyreállítják, azaz a vételár/vételárrészek visszajárnak a Vevő részére, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó hivatalos tájékoztatás kézhezvételétől számított 5 napon belül, a Vevő bankszámlájára történő utalással teljesítve.

3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az 1/ pontban megjelölt zártkerti Ingatlant eladja a Vevőnek, aki azt - megtekintett és megismert állapotában - 1/1 arányban, per-, teher és igénymentesen megvásárolja.

4./ Szerződő felek az 1./ pontban megjelölt Ingatlan vételárát **1 500 000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint összegben állapítják meg.**

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárból a Nagykörü Zártkert 4045 hrsz-ú ingatlanon lévő felépítmény 100 000,- Ft , azaz Százezer forint értéket, az ingatlan területén lévő gyümölcsfa ültetvény 200 000,- Ft, azaz Kétszázezer forint értéket, míg a földterület 1 200 000,- Ft, azaz Egymillió - kétszázezer forint értéket képvisel.

4.1/ Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező termőföld **vételárát a** termőföld jellemzőit –, mint az átlagos minőség, megközelíthetősége, termőképesség - és a helyben kialakult forgalmi értéket figyelembe véve állapították meg, valamint a Szerződő felek a vételár kialakításánál figyelembe vették az összesen 1 m^2 nagyságú felépítmény, a gyümölcsfák értékét, a közművesítettség hiányát és a belterületi elhelyezkedés tényét, továbbá azt, hogy agrotechnikai létesítmény a területen nincs.

4.2/ A felek kijelentik, hogy jelen szerződésben kikötött vételárat arányosnak tekintik és a szerződés aláírásával a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

5./ A feleknek tudomásuk van arról, hogy a vételár megfizetése a törvény szerint banki átutalással történhet.
Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a vételárból a vételi szándéknyilatkozat megtételekor teljesített 100 000 Ft, és a szerződéskötéskor teljesített 400 000 Ft, azaz összesen 500 000,- Ft-ot, azaz Ötszázezer forintot foglaló jogcímén a szerződéskötéssel egyidejűleg banki átutalással megfizet az Eladó részére, az Eladó kérésére, az Eladó nevén az Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett számú bankszámlájára történő utalással, mely összeg hiánytalan átvételét az Eladó a szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.
Szerződő felek kijelentik, hogy a fentiek szerint megfizetett 500 000,- Ft, azaz Ötszázezer forint foglaló, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettség, jogi természetét ismerik, a szerződés teljesülése esetén azt a vételárba beszámítják. Tudomással bírnak azon körülményről, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesülése az Eladó érdekkörébe tartozó okból hiúsul meg, a foglaló kétszeres összege a Vevő részére visszajár, abban az esetben pedig, ha a szerződés teljesülése a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, a Vevő a foglaló címén fizetett összeget véglegesen elveszti.

szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a **teljes vételárból így fennmaradó 1 000 000,- Ft, azaz Egymillió forint összeget** a szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 5 napon belül egyenlíti ki az Eladónak, az Eladó nevén az Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett számú bankszámlájára, mely bankszámlára történő teljesítéseket az Eladó a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetését követő 10 napon belül ruházza át a Vevőre, és a Vevő ettől kezdve viseli az Ingatlan terheit és húzza a hasznait.

7./ Az Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy annak használatára az *Eladón* kívül más személynek érvényes jogcíme nincs.

8./ Az Eladó tulajdonjogát a vételár megfizetéséig fenntartja, ezért **külön nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz**, hogy jelen szerződés szerinti Vevő tulajdonjoga, Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg - az ingatlan-nyilvántartásba az 1./ pontban megjelölt Nagykörű Zártkert 4045 hrsz-ú Ingatlanra **1/1 tulajdoni arányban vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön**, mely nyilatkozatát a szerződést készítő ügyvédnél a szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe helyezi azzal a felhatalmazással, hogy azt a vételár igazolt megfizetése esetén a Vevő tulajdonjogának a bejegyzése érdekében a földhivatalhoz nyújtsa be, melyet a Vevő is kér.

II. A Vevő Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatai

9./ **Nyilatkozat a tulajdonszerzési jogosultságról (Fftv.13-14§)**

A Vevő kijelenti, 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 törvényben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja és esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnése estére vállalja az előzőekben megjelölt kötelezettségeket.

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

10./ **Nyilatkozat a földszerzési és birtokmaximumról (Fftv. 10.§)**

A Vevő kijelenti, hogy **nem földműves, ezért tulajdonszerzési jogosultsága a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdésén alapul,** melyre tekintettel nyilatkozik, hogy a birtokában lévő föld területnagysága jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt. Nyilatkozik továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

11./ **Nyilatkozat a Vevőt megillető elővásárlási jogról, a szerződés hatósági jóváhagyása**

a) A Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jog semmilyen jogcímen nem illeti meg.

b) Szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy jelen szerződés 4 eredeti példányát az aláírásától számított 8 napon belül be kell adni a JNSZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály részére, amely gondoskodik arról, hogy hirdetményi úton közölésre kerüljön az elővásárlásra jogosultakkal. Ezen kötelezettség teljesítésére a Szerződő felek meghatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, melyet nevezett elfogad.

Az elővásárlásra jogosultaknak a jognyilatkozatuk megtételére rendelkezésre álló időtartama 30 nap.

Szerződő feleknek tudomásuk van arról is, hogy az Fftv. 21. § (1d) pontjának rendelkezése szerint ha az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot alapított, és a Hövtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult sem élt érvényesen az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti okiratok beérkezését követő 8 napon belül kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni.

c) Szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy jelen adásvételi szerződés hatályossá válásához a Földforgalmi törvény szerint a földügyi hatóság jóváhagyása szükséges, ezért csak a záradékkal ellátott adásvételi szerződés nyújtható be az ingatlanügyi hatósághoz a Vevő tulajdonjogának a bejegyzése érdekében.

III. Egyéb rendelkezések

12./ A felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes **magyar állampolgárok,** ügyletkötési képességük korlátozás alatt nem áll, ezért jelen szerződés megkötésének akadálya nincs.

13./ Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségeket, továbbá az igazgatási szolgáltatási díjat és a vagyonszerzési illetéket a Vevő viseli.

14./ A szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy mivel a szerzéstől számítva az elidegenítésig 5 év nem telt el, személyi jövedelemadó bevallására és fizetésre kötelezett.

15./ Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés az általuk előadott tényeknek megfelel, külön tényvázlat felvételét nem kérik a szerződést készítő ügyvédtől.

16./ Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a földhivatali eljárásban képviseletükkel – *a Hövtv. Rendelkezései szerinti eljárásban az illetékes önkormányzat előtt*, és a B400e adatlap adóhatósághoz történő továbbításával **dr. Fekete Adrienne ügyvédet** (székhely: 1064 Budapest, Vörösmarty utca 73. I. em. 14., fiókiroda: 5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 4. II/232., nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, KASZ azonosító száma: 36080941, e-mail elérhetősége: drfeketeadrienne@gmail.com, mobil elérhetősége: +36/20 551-7789) hatalmazzák meg, amelyet eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával is elfogad.

17./ Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg Szerződő Feleket okmányaik alapján azonosította. Szerződő Felek személyi okmányairól – így különösen személyi igazolványáról, adókártyájáról és lakcímkártyájáról - másolat –készült, e vonatkozásban nevezett személyek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról (a továbbiakban: Pmt. szerinti) ügyfél-átvilágítás során lemásolt okiratokban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben – a törvényben meghatározott ideig - kezelje, okmányaikat lemásolja, illetőleg azokról felvételt készítsen. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Szerződő Felek adatszolgáltatása alapján, melyet a megbízók tudomásul vettek, ahhoz hozzájárultak.

18./ Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Földforgalmi törvény szabályai és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után Dr. Fekete Adrienne ügyvéd előtt helyben hagyólag aláírták.

Szolnok, 2026. augusztus 23.

Bánkuti László
Eladó

Safranka Mónika Gizella
Vevő

Ellenjegyzem: Szolnok, 2026. augusztus 23.
KASZ 36080941

Dr. Fekete Adrienne
KASZ: 36080941
1064 Budapest, Vörösmarty u. 73. I.em. 14.
Fiókiroda: 5000 Szolnok, Boldog S. I. krt. 4. 2/232.
Tel: +36 20/551-7789
Adószám: 91800149-1-42