FIGYELEM!
A KIFÜGGESZTÉS LEM MINŐSÜL
HATÁSKÖRÖS KÖZLÉSNEK!

Kifüggesztés időpontja: 2026.11.13
Közlés kezdő napja: 2026.11.14
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.14
Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő
Levétel napja: 2026.12.15
aláírás

Dr. Réz Szilvia ügyvéd
Iroda: 4181 Nádudvar, Dobó u. 1. sz.
Telefon: 06-54-480-341
Mobil: 06-306-503-263
E-mail: drrezszilvia@gmail.com

§

2026 -11- 05

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről:

Boros József sz.n. (személyi azonosító: an. - születési hely és idő: - adóazonosító jel:) 4181 Nádudvar, Kösely utca 21. sz. alatti lakos, mint **eladó** / a továbbiakban: eladó / részéről,

m á s r é s z r ő l :

Baradács Zsombor sz.n. (személyi azonosító: an. – születési hely és idő: - adóazonosító jel:) 1118 Budapest, Bakator utca 5-7. II/2. sz. alatti lakos, mint **vevő** / a továbbiakban: vevő / részéről

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy **Boros József eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban** a **nádudvari 0457/3. hrsz.** alatti 4 ha 7915 m² nagyságú 88,81 aranykorona értékű 3, 4, 6. min. osztályú **a.) alrészlet jelű szántó** (amely 4 ha 3173 m² nagysággal és 87,91 aranykoronával rendelkezik) és **b.) alrészlet jelű rét** (amely 4742 m² nagysággal és 0,90 aranykoronával rendelkezik) megjelölésű **külterületi** földingatlan. A földingatlan tehermentes.

Szerződő felek itt rögzítik, hogy a földingatlanon nem található ültetvény, felülépítmény vagy a külterületi földingatlan forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

Az eladó szavatolja a vevőnek, hogy az eladó tulajdonát igazoló tulajdoni lap másolata pontosan tükrözi a földingatlannak a jelen szerződés aláírásának a napján meglévő helyzetét, továbbá nem léteznek olyan, az eladó által is ismert jogok és tények, kötelezettségek vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve.

2./ A fent megnevezett és körülírt földingatlant Boros József eladó eladja tulajdoni hányadának megfelelően, míg Baradács Zsombor vevő megvásárolja 1/1 arányban - történelmi bázisjogosultsággal együtt - **összesen 17.762.000 Ft, azaz tizenhétmillió-hétszázhatvankettőezer forint** kölcsönösen kialkudott **vételárért**. A vételár legkésőbb a jelen okiratban később részletezett hatósági jóváhagyást követően, a vevő tulajdonszerzését engedélyező jogerős záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követő 10 napon belül kerül megfizetésre **átutalás útján** külön átvételi elismervény ellenében, amennyiben az eladó igazolja, hogy a földingatlan tulajdoni lapján a szerződéskötéskori állapothoz képest változás nem következett be.

3./ Alulírott Boros József eladó kijelentem, hogy a földingatlan teljes per-, teher-, és igénymentességéért szavatosságot vállalok.

Dr. Réz Szilvia
ügyvéd
4181 Nádudvar, Dobó utca 1.
Adószám: 50066517-1-29
Tel.: 54/480-341

Alulírott Boros József eladó ezennel kijelentem, hogy cselekvőképes magyar állampolgár vagyok, ügyletkötési és nyilatkozattételi képességem nem korlátozott. Alulírott Baradács Zsombor vevő ezennel kijelentem, hogy cselekvőképes magyar állampolgár vagyok, ügyletkötési és nyilatkozattételi képességem nem korlátozott, ingatlanszerzésemet jogszabály nem korlátozza.

Alulírott Boros József eladó kijelentem, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg vállalom feljogosítani vevőt arra, hogy tulajdonjogát a nádudvari 0457/3. hrsz. alatti földingatlanra 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Alulírott Boros József eladó kijelentem, hogy a bejegyzési engedélyt vállalom megadni a vevő részére a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg.

Itt kerül rögzítésre, hogy Boros József eladó letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzéséről szóló nyilatkozatokat hat egymással egyező eredeti példányban dr. Réz Szilvia letétkezelő ügyvédnél, amelyeknek az átvételét dr. Réz Szilvia letétkezelő a jelen szerződés aláírásával igazolja.

Dr. Réz Szilvia letétkezelő a tulajdonjog bejegyzéséről szóló nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetéséig köteles őrizni.

Boros József eladó a vételár teljes megfizetésének tényéről haladéktalanul köteles értesíteni dr. Réz Szilvia ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Okiratszerkesztő ügyvéd pedig a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtására.

Amennyiben az adásvételi szerződésben foglalt kifizetési határidőig nem történik meg a földingatlan vételárának kifizetése, illetve az adásvételi szerződés nem kerül módosításra és abban másként nem rendelkeznek felek, úgy a letétkezelő a letett nyilatkozatokat a letevő kezeihez köteles átadni.

Szerződő felek a letétkezelői kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki.

Eladó tudomásul veszi, hogy a földingatlant a továbbiakban nem terheltetheti meg. Eladó ezennel tudomásul veszi, hogy a földingatlanra harmadik személy részére nem jegyeztethet be olyan jogot, amely a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben a felek a vevő javára elállási jogot kötnek ki. A vevő az elállási jogát különösen akkor gyakorolhatja, ha a megvásárolni kívánt földingatlanra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza. (így különösen, ha a földingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, harmadik személy javára tulajdonjogot stb. jegyeznek be) Felek megállapodnak abban, hogy a vevő előbb részletezett elállása esetén a szerződést a megkötésére visszaható hatállyal szüntetik meg.

4./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a földingatlan birtokába és használatába vevő 2027. 01. 01. napjával lép tényleges birtokba lépésétől viseli annak kiadásait, költségeit, valamint húzza annak hasznait.

Alulírott Boros József eladó kijelentem, hogy a földingatlan saját használatomban áll.

Alulírott Boros József eladó ezennel kijelentem, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező külterületi földingatlant a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

Dr. Réz Szilvia
ügyvéd
4181 Nádudvar, Dóbó utca 1.
Adószám: 50066517-1-29
Tel.: 54/480-341

Alulírott Baradács Zsombor vevő itt jelentem ki, hogy kötelezettséget vállalok arra, hogy egy esetlegesen mégis más harmadik személy felé fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és az esetlegesen fennálló földhasználati szerződés megszűnését követően vállalom, hogy a földingatlan használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, vállalom, hogy a földingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.

Eladó kijelenti, hogy a földingatlant semmilyen további használati, haszonbérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó-, vagy egyéb jellegű köztartozás nincs; továbbá a földingatlan vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

5./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés elkészítésével járó kiadás, visszterhes vagyonátruházási illeték, igazgatási és szolgáltatási díj mindenkori összege a vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség az eladót terheli.

Szerződő felek egyezően kinyilatkozzák, hogy a fenti földingatlanra a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján az ott meghatározott elővásárlási jog jogosultjain kívül egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

6./ Szerződő felek az ügyvéd tájékoztatását követően egyezően tudomásul veszik, hogy az 1.) pontban megjelölt földingatlan adásvétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: törvény) hatálya alá tartozik.

Alulírott Baradács Zsombor vevő ezennel kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

Alulírott Baradács Zsombor vevő ezennel kijelentem, hogy a szerződéskötést megelőző 5 éven belül nem állapították meg velem szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Alulírott Baradács Zsombor vevő ezennel kijelentem, hogy a birtokomban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződéskötést megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki velem szemben.

Vevő kijelenti, hogy a földtulajdon szerzési joga a törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt szabályon alapszik, tulajdonszerzése a földtulajdon szerzési korlátozásba vagy más akadályba nem ütközik. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, Magyarországon földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkeznek és igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.

Dr. Rég Szilvia
ügyvéd
4181 Nádudvar, Dózó utca 1.
Adószám: 50066517-1-29
Tel.: 54/480-341

Alulírott Baradács Zsombor vevő ezennel kijelentem, hogy nem áll a tulajdonomban vagy a birtokomban a törvényes mértéket meghaladó mezőgazdasági ingatlantulajdon – ideértve a zártkertet is – így a törvényben előírt tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik, a törvény 16. § (1), (2) és (3) bekezdésében foglalt szabályt nem sértek.

Vevő kijelenti és vállalja, hogy a földingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a földingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Alulírott Baradács Zsombor vevő kijelentem, hogy számon a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagjegyzékében nyilvántartott tag vagyok.

Alulírott Baradács Zsombor vevő itt jelentem ki, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztálya által , alatt kiadott határozat alapján bejegyzett földműves vagyok.

Alulírott Baradács Zsombor vevő ezennel kijelentem, hogy nem rendelkezem részarány-tulajdonnal.

Alulírott Baradács Zsombor vevő ezennel kijelentem, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező földingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény alapján elővételi joggal nem rendelkezem.

Vevő itt jelenti ki, hogy földműves és itt vállalja, hogy a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Fentiekre tekintettel kéri vevő az illetéket az Illetéktörvény 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti kedvezmény figyelembevételével megállapítani.

7./ Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy tudomásul vették az ügyvéd termőföldre vonatkozó jogszabályokról szóló ügyvédi kioktatást.

Okiratot szerkesztő ügyvéd, szerződő felek figyelmét kifejezetten felhívta arra, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság a jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja. Abban az esetben, ha a hatóság a jelen jogügyletet nem hagyja jóvá, úgy felek vállalják az eredeti állapotot helyreállítani, és egymással elszámolni.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy kifejezetten közösen vállalják, hogy ezen szerződés elkészítését követően a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges valamennyi nyilatkozatot, vagy szükség esetén szerződés módosítást is elkészíttetik és aláírják.

Alulírott szerződő felek egyezően rögzítjük, hogy a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a tulajdonjog bejegyeztetésével, valamint a földhivatal előtti eljárással az okiratok beadásával ezennel dr. Réz Szilvia ügyvédet hatalmazzuk meg.

Dr. Réz Szilvia
ügyvéd
4181 Nádudvar, Dobó utca 1.
Adószám: 50066517-1-29
Tel.: 54/480-341

Szerződő felek ezennel egyhangúan meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy a törvény által előírt a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi szükséges eljárások, jóváhagyások beszerzésére irányuló eljárásokban helyettük teljes jogkörrel eljárjon, őket teljes jogkörrel képviselje.

Alulírott dr. Réz Szilvia ügyvéd ezennel kijelentem, hogy a fenti meghatalmazásokat elfogadom.

8./ Ügyvéd tájékoztatja az Ügyfeleket, hogy a pénzmosásról szóló törvényben foglalt, illetve a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzatában rögzített ügyfél azonosítási kötelezettségének a jelen lévő személyek személyi igazolványának, illetve lakcím-kártyájának ellenőrzésével eleget tett.

Ügyvéd tájékoztatja Ügyfeleket, hogy a személyazonosság ellenőrzése egyrészt a személyazonosító okmányok bemutatásával, azokról másolat készítésével ezen okiratokban szereplő adatok rögzítésével, valamint szükség esetén a BM nyilvántartáson keresztül az ott rögzített adatokkal való összevetéssel valósul meg. Ezzel összefüggésben tájékoztatja Ügyfeleket, hogy amennyiben az ellenőrzés során azt észleli, hogy az azonosításra felmutatott igazolványt jogosulatlanul használják fel, az Ügyvéd köteles az ellenőrzés során észlelt tényeket az okirat felhasználásának helye szerint illetékes rendőr-kapitányságnak haladéktalanul írásban bejelenteni.

Ügyfelek adataik kezeléséhez ezennel hozzájárulnak, ezzel kapcsolatos nyomtatványt aláírják.

Ügyvéd felhívja Ügyfelek figyelmét, hogy az elkészített okiratokat aláírás előtt olvassák el, és ellenőrizzék annak megfelelőségét.

Ügyvéd biztosítja az ellenőrzés során elektronikusan, illetve papír alapon őrzött adatok jogosulatlan hozzáféréstől, továbbítástól, megváltoztatástól, megsemmisítéstől, illetve nyilvánosságra hozataltól való védelmét.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a megbízott Ügyvédet a megbízással összefüggésben a szerződés tartalma alatt, valamint azt követően is titoktartási kötelezettség terheli, amelyet az esetleges jogszabályi rendelkezéseken kívül csak az Ügyfél oldhat fel.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, valamint a joga van az adathordozhatósághoz.

Szerződő felek kijelentik, hogy a GDPR-rel kapcsolatos további, jelen okirat által nem tartalmazott jogszabályi tájékoztatást is teljes körűen tudomásul vették.

Szerződő felek egyezően tudomásul veszik és hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen szerződés egyben ügyvédi tényállásnak is minősüljön.

Kijelentik felek, hogy a jelen okirat a kinyilvánított szándékukat, akaratukat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el.

Dr. Réz Szilvia
ügyvéd
4181 Nádudvar, Dobó utca 1.
Adószám: 50066517-1-29
Tel.: 54/480-341

Felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt szerződés vonatkozásában annak minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a szerződést ennek tudatában írják alá.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását a jogügylettel kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről, valamint az egyéb szabályokról, körülményekről megértették, további kérdésük, észrevételük nincs és ezen jogszabályi rendelkezések ismeretében írják alá a jelen okiratot.

Miután ezen adásvételi szerződést felek átolvasták azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon saját kezűleg helybenhagyólag aláírták.

Nádudvar, 2026. 10. 30.

Boros József – eladó

Baradács Zsombor – vevo

Ellenjegyzem dr. Réz Szilvia ügyvéd -KASZ: 36067784- Nádudvaron 2026. 10. 30. napján

Dr. Réz Szilvia
ügyvéd
4181 Nádudvar, Dobó utca 1.
Adószám: 50066517-1-29
Tel.: 54/480-341