Dr. Fógel Henrietta
egyéni ügyvéd

Székhely: 3600 Ózd, Vasvár út 63. fsz/3.
Telefon: +36/30/5544-370
E-mail: dr.fogel.henrietta@gmail.com

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Nagy Zsolt Jánosné**

3600 Ózd, Katona József út 50. szám alatti lakos, mint **eladó,**
másrészről **Munkácsi Márta** (

)3600 Ózd, Árpád vezér út 10. 2/7. szám alatti lakos, mint **vevő**
között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1.) Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az **Ózd zártkert 16058. hrsz**. alatti, kert és egyéb építmény művelési ágban nyilvántartott, 729 m² összterületű, 1,52 Ak összértékű, a természetben 3600 Ózd, Bíben völgyben található ingatlan.

2.) Eladó az 1.) pontban megjelölt ingatlanát eladja vevő részére, aki azt megvásárolja 1/1 tulajdoni arányban.

3.) Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **1.500.000,- Ft**-ban azaz **Egymillió-ötszázezer forint**ban határozzák meg közös megegyezés alapján melyből a kert értékét 200.000,- Ft-ban, azaz Kettőszázezer forintban, az ingatlanon található felépítmény (egyéb építmény) értékét 1.300.000,- Ft-ban, azaz Egymillió-háromszázezer forintban jelölik meg. Az egyéb épület rendeltetése tárolóhelyiség, hasznos alapterülete 20 m², felújítandó állapotban van.

4.) Vevő a vételár teljes összegét legkésőbb 2026. november 30. napjáig átutalással vállalja megfizetni eladó részére, Nagy Zsolt Jánosné eladó
számú bankszámlájára. Eladó a vételár megfizetésének ezen módját, a fentiekben általa megadott bankszámlára való teljesítést a saját kezekhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

5.) Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést egységes szerkezetben vételi ajánlatnak is tekintik, melyet felek elfogadnak és tudomásul veszik, hogy azt eladónak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági szakigazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, majd döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. (2013. évi CXXII. tv. 21. § (1) bekezdés, (1a) és (1b) alpontok).
Ezt követően a szerződés a helyileg illetékes Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 30 nap időtartamra kifüggesztésre kerül. (2013. évi CXXII. tv. 22. §) Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzés feltétele továbbá a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a 2013. évi CXXII. tv. 7.§ (1) és (2) bek. alapján.

Nagy Zsolt Jánosné
eladó

Dr. Fógel Henrietta
egyéni ügyvéd
3600 Ózd, Vasvár út 63. fsz. 3.
Adószám: 56000000-2-25

Munkácsi Márta
vevő

Ellenjegyzem Ózdon, 2026. október 21. napján:
Dr. Fógel Henrietta ügyvéd (KASZ: 36080370)

6.) Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bek. szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személynek, a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ezen tv-ben meghatározott elővásárlási jogosultakon túlmenően más elővásárlási jogosult nincs.

7.) Vevő a jelen okirat aláírásával a 2013. évi CXXII. tv. 27.§ (2) bekezdésének bb) pontja szerint kijelenti, hogy a birtokában álló földterületek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki és jogerősen megállapított földhasználati díj tartozása nem áll fenn (bc) pont).

8.) Vevő, mint szerző fél a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy amennyiben a fent megjelölt tulajdonjog átruházásról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában van, az esetben kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja, ezen nyilatkozatát a Fftv. 13. § (4) bekezdésére történő hivatkozással teszi.

9.) Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ának megfelelően a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a megvásárolni kívánt földterület 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 más célra nem hasznosítja. Ezen túlmenően vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglaltak alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen, korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10.) Szerződő felek közösen kérik, valamint eladó – a vételár teljes összegének részére történő megfizetését, és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását követően – jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez – adásvétel jogcímén – vevő nevére 1/1 tulajdoni arányban, minden tehertől mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Szerződő felek ezzel összefüggésben tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási eljárást kezdeményező kérelmet és mellékleteit a vételár teljes megfizetését követően, eladó vételár megfizetésére vonatkozó nyilatkozata, vagy vevő vételár teljes összegének megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő (írásbeli) igazolása alapján (eljáró ügyvéd postai vagy email címére történt eladói értesítés vagy vevői igazolás) alapján nyújtja be az illetékes földhivatalba, de legkésőbb jelen szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jóváhagyását követő 30 napon belül, amennyiben a vételár teljes összege eladó részére jelen szerződés 4. pontjában meghatározottak szerint megfizetésre került. Felek tudomásul veszik, hogy a vételár teljes összegének megfizetése hiányában jelen szerződés külön intézkedés, jognyilatkozat nélkül érvényét és hatályát veszti a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 30. napon. Szerződő felek ezzel összefüggésben tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog átvezetés ingatlan-nyilvántartási ügyintézési határideje a kérelem eljáró ügyvéd általi benyújtását követő 60 nap, a tulajdonjog átvezetésről szóló ingatlan-nyilvántartási határozat eljáró ügyvéd részére kerül elektronikus úton megküldésre. Amennyiben szerződő felek rendelkeznek ügyfélkapu

Nagy Zsolt Jánosné
eladó

Dr. Fógel Henrietta
3600 Ózd, [illegible] ügyvéd
Adószám: 56503027-1-25

Munkácsi Márta
vevő

Ellenjegyzem Ózdon, 2026. október 21. napján:
Dr. Fógel Henrietta ügyvéd (KASZ: 36080370)

hozzáféréssel, abban az esetben elektronikusan, ügyfélkapu tárhelyükre is megküldésre kerül az ingatlan-nyilvántartási határozat. Ügyfélkapu hozzáférés hiányában szerződő felek – erre vonatkozó igény esetén – ezen határozatokat az eljáró ügyvédnél személyesen is átvehetik, valamint a Lechner Tudásközpont által papír alapon részükre is megküldésre kerül.

11.) Vevő jelen okirat aláírásának a napján lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, vevő a birtokba lépés időpontjától kezdődően köteles viselni annak terheit, és az azzal együtt járó kárveszélyt, szedheti hasznait, azzal, hogy a szerződés esetleges meghiúsulása esetén, legkésőbb a szerződés megszűnését/megszüntetését követő 15 napon belül köteles az adásvétel tárgyát képező ingatlant az eladó birtokába visszabocsájtani, az eredeti állapot helyreállításával. Eladó jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő saját költségén és saját kockázatára felújítási munkálatokat végezhet az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában, azzal, hogy a szerződés esetleges meghiúsulása esetén azok ellenértékét eladótól semmilyen jogcímen nem követelheti. Amennyiben vevő ezen kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, abban az esetben tudomásul veszi, hogy az ingatlan eladó részére történő birtokba visszabocsájtásnak időpontjáig használati díj (amely megegyezik a helyben szokásos bérleti díj havi összegével, mely jelenleg 50.000,- Ft) fizetésére köteles eladó részére, továbbá ezen túlmenően napi 1.000,- Ft megfizetésére is köteles eladó részére késedelmi kötbér jogcímén. Felek a birtokbaadással összefüggésben tudomásul vették eljáró ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását is, hogy a https://e-bejelento.gov.hu/ címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átírását és adatváltozásaik átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik. Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja vevőnek az adásvétel tárgyát képező ingatlanban található közüzemi szolgáltatások saját nevére, fizető félként történő átírásához.

12.) Vevő a jelen okirat aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI tv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) Fvm. rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

13.) Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy azt semminemű közteher, tartozás, egyéb díjhátralék, vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett kötelezettség nem terheli.

14.) Vevő az ingatlant az általa megtekintett állapotban vásárolja meg, annak állapotát, fekvését ismeri és elfogadja.

15.) Vevő tudomásul vette eljáró ügyvéd tájékoztatását az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Ilv.) 19. § (1) bekezdése alapján, hogy a vevő által fizetendő illeték mértéke az adásvétellel megszerzett ingatlan vételárának 4 %-a, melyet vevőnek a NAV külön felhívására kell megfizetnie. Eladónak az eladás tényét – a szerzés időpontjára való tekintettel – a következő évi személyi jövedelemadó bevallásában fel kell tüntetnie.

16.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi tényt, körülményt megismertek, a szerződés megkötéséhez szükséges ügyvédi tájékoztatást megkapták. Kijelentik továbbá, hogy nincs tudomásuk olyan tényről vagy körülményről, amely jelen szerződés semmisségét vagy megtámadhatóságát eredményezné.

Nagy Zsolt Jánosné
eladó

Dr. Fógel Henrietta
3600 Ózd, Várvár út 63. fszt. 3.
Adóss. ... 36080370-1-25

Munkácsi Márta
vevő

Ellenjegyzem Ózdon, 2026. október 21. napján:
Dr. Fógel Henrietta ügyvéd (KASZ: 36080370)

17.) Jelen szerződést készítő ügyvéd a Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyazonosító irataik alapján állapította meg. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pénzmosási Tv. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és Pénzmosási Tv.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezeli.

18.) Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési jogaikban, jognyilatkozattételi képességükben korlátozás alatt nem állnak.

19.) Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti képviseletre, a NAV adatlapok kitöltésére, aláírására és benyújtására – azzal, hogy a meghatalmazás további adóhatóság előtti képviseletre nem terjed ki –, valamint jelen szerződés teljesülése érdekében más hatóság előtti eljárásra dr. Fógel Henrietta egyéni ügyvéd részére adtak megbízást, mely szándékuknak mindenben megfelel és egyben ügyvédi tényvázlatul is szolgál. Szerződő felek kijelentik, hogy a meghatalmazás kiterjed a szerződésben esetlegesen történt hibás név-, számelírás, vagy a szerződés érdemi részét nem érintő elírás eljáró ügyvéd általi kijavítására, külön szerződésmódosítás nélkül. Eljáró ügyvéd a megbízást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

20.) Vevő kijelenti, hogy a földtörvény szerinti ingatlanszerzési területhatárt nem érte el.

21.) Szerződő felek a jelen szerződésben foglaltakat közösen értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg írták alá.

Ózd, 2026. október 21.

Ózdi Polgármesteri Hivatal
Kormányportálon közzétéve 30 napra, az alábbiak szerint:
Közzététel napja: 2026. 11. 13.
Nyilatkozattételi határidő első napja: 2026. 11. 14.
Nyilatkozattételi határidő utolsó napja: 2026. 12. 14.
mely határidő jogvesztő.
Levétel napja: .....
.....
aláírás
POLGÁRMESTERI HIVATAL P.H. 20. ÓZD

Nagy Zsolt Jánosné
eladó

Dr. Fógel Henrietta egyéni ügyvéd 3600 Ózd, Vasvár út 63. fszt. 3. Adószám: 56606027-1-25

Munkácsi Márta
vevő

Ellenjegyzem Ózdon, 2026. október 21. napján:
Dr. Fógel Henrietta ügyvéd (KASZ: 36080370)