A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Ingatlan adásvételi szerződés

vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalva

amely létrejött egyrészről Kolláth Bálint (születési neve: születési helye: születési ideje: anyja neve: ; személyazonosító igazolvány száma: ; lakcímkártya száma: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: lakcíme: 5136 Jászszentandrás, Posta út 7.; magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről Kanalas Dzsenifer (születési neve: ; születési helye: . kerület; születési ideje: anyja neve: személyazonosító igazolvány száma: lakcímkártya száma: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: lakcíme: 2119 Pécel, Gyár utca 11.; magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények, tények rögzítése

1.) A Szerződő Felek a 2026. november 4-én lekért, INYER/TULLAP/20261104/2590 ügyazonosítójú tulajdonilap-másolat alapján rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonosa a Jászszentandrás külterület 03/12 helyrajzi számú, 1226 m² összterületű, 0,53 AK értékű ingatlannak. Az ingatlan két alrészlete: a) kivett / tanya, 526 m², 0 AK; b) fásított terület, 2. minőségi osztály, 700 m², 0,53 AK. Az ingatlan címe a tulajdoni lap szerint: 5136 Jászszentandrás, Rózsa út 96.

2.) A szerződés célja, hogy Eladó az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát eladja, Vevő pedig megvásárolja. A fásított terület alrészletre tekintettel a Felek tudomásul veszik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmára vonatkozó szabályok alkalmazhatóságát, ideértve a hatósági jóváhagyás és az elővásárlási jogosultság vizsgálatát.

3.) Felek az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan vételárát a következők szerint határozzák meg: az ingatlan teljes vételára 1.200.000 Ft, azaz egymillió-kettőszázezer forint, amelyből 600.000 Ft, azaz hatszázezer forint az épületek, felépítmények értéke, és 600.000 Ft, azaz hatszázezer forint a földterület értéke. Eladó a Vevő vételi ajánlatát elfogadja.

II. A szerződés tárgya

1.) Eladó kijelenti, hogy az I. fejezetben meghatározott ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, tulajdonjoga adásvétel jogcímén került bejegyzésre. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében művelésiág-változásra vonatkozó bejegyzés szerepel.

2.) Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, kivéve a jogszabályon alapuló elővásárlási jogokat. Eladó szavatolja, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó lejárt tartozások nincsenek.

3.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlan apportként gazdasági társaság vagy más szervezet rendelkezésére nem került. 4.) Eladó eladja, Vevő megtekintett állapotban megvásárolja a teljes ingatlant.

III. Földforgalmi rendelkezések

1.) Felek tudomásul veszik, hogy a fásított terület művelési ágú alrészlet miatt a szerződés földforgalmi hatósági vizsgálatot és a törvény szerinti közzétételi, elővásárlási eljárást igényelhet. A jogszabályi kivétel fennállását az eljáró hatóság bírálja el.

2.) Vevő nyilatkozik, hogy a földszerzésre vonatkozó jogszabályi korlátozásokat ismeri, és a 2013. évi CXXII. törvény által előírt, személyére irányadó nyilatkozatokat a végleges okiratban külön, teljeskörűen megteszi. A szerződés a szükséges hatósági jóváhagyás hiányában nem alkalmas tulajdonjog bejegyzésére.

IV. A vételár

1.) Az ingatlan teljes vételára 1.200.000 Ft, azaz egymillió-kettőszázezer forint, amelyből az épületek, felépítmények értéke 600.000 Ft, azaz hatszázezer forint, a földterület értéke pedig 600.000 Ft, azaz hatszázezer forint.

2.) Vevő a vételár megfizetésére kötelezettséget vállal. A vételár megfizetése tekintetében Szerződő Felek a következőkben állapodnak meg: 2.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételár teljes összegét – 1.200.000 Ft, azaz Egymillió-kettőszázezer forintot – azonnali átutalással fizeti meg Eladónak, Kolláth Bálintnak – megállapodásuk alapján –, a vezetett számú számlájára, amit Eladó jelen szerződés aláírásával elismer. A vételárrész akkor számít megfizetettnek, amikor az Eladó bankszámláján

Eladó: Kolláth Bálint Vevő: Kanalas Dzsenifer Ügyvéd: dr. Kuszák Robert

jóváírásra kerül. Eladó kijelenti, hogy a jelen rendelkezésben foglalt számlaszámot teljesítési helyként ő jelölte meg, és azt ekként kifejezetten elfogadja. Felek kijelentik, hogy a jelen rendelkezésben foglalt teljesítési módot együttesen jelölték meg, és azt Eladó ekként kifejezetten elfogadja.

V. Ingatlan birtokbaadása

1.) Felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtoka a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg száll át Vevőre, a szükséges hatósági jóváhagyás jogerőre emelkedését követően. 2.) A birtokátruházást követően Vevő viseli az ingatlan terheit, szedi hasznait és viseli a kárveszélyt.

VI. Elállás

1.) Vevő jogosult a szerződéstől elállni, amennyiben Eladó a szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét a Vevő írásbeli felszólítását követő 15 munkanapon belül sem teljesíti. Az elállás egyéb eseteire a Ptk. rendelkezései irányadók.

VII. Ingatlan-nyilvántartás

1.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket arról, hogy a jelen szerződést a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, csak azt követően lehet benyújtani az illetékes földhivatal részére, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen okiratot jóváhagyta, és engedélyezte a jelen szerződés szerinti Vevő tulajdonszerzését.

2.) Eladó a jelen szerződés aláírásával, **mivel a teljes vételár megfizetésre került, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásával engedélyezi, hogy a Vevő tulajdonjoga – 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.**

3.) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd (8) napon belül jogosult és köteles - a tulajdonjog bejegyzését a jelen adásvételi szerződéssel együtt - a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvétele után - az illetékes földhivatalhoz benyújtani Vevő tulajdonjogának bejegyzése, illetve Eladó tulajdonjogának törlése érdekében.

VIII. Egyebek, nyilatkozatok

1.) Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, valamint kijelentik továbbá, hogy cselekvőképesek, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

2.) Vevő kijelenti, hogy a szerződéssel megszerzett ingatlannal együtt a tulajdonában lévő termőföld területnagysága nem haladja meg az 1 hektárt.

2.1. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-aiban foglaltakra tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétellel megszerezni kívánt ingatlanra a Földforg. törv. 18. § (1) bek. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.

- Vevő 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 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő vállalja, hogy a szerződésben jelzett a Földforg. törvény 13. § (4) bekezdése alapján amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a tv. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

- Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

- Vevő nyilatkozik arról, hogy szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Eladó: Kolláth Bálint Vevő: Kanalas Dzsenifer Ügyvéd: dr. Kuszák Róbert

- Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt területnagyságot is beleszámítva – a tulajdonában lévő föld területnagysága nem éri el a földszerzési maximumot.

Vevő kijelenti, hogy részarány földterülettel nem rendelkezik.

3.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés tárgyában tett minden esetleges korábbi szóbeli vagy írásbeli megállapodásuk, minden erre vonatkozó javaslatuk, ajánlatuk vagy nyilatkozatuk hatályát veszti, és azokra a továbbiakban kellő alappal egyik fél sem hivatkozhat.

4.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés alapján egymással szemben fennálló jogaik érvényesítése során beszámítással csak a másik fél írásos beleegyezése alapján élnek. Szerződő Felek jelen szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akarattal a kötelező írásbeliséget kötik ki, a jelen szerződés minden értelmezése, módosítása vagy kiegészítése csak írásban teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva érvényes.

Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben a szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti kivéve, ha az érvénytelenség miatt a jelen szerződés célja hiúsul meg.

5.) Amennyiben a jelen adásvételi szerződés bármely rendelkezése érvénytelen lenne, ez a szerződés többi rendelkezésének érvényét nem érinti.

Az ilyen érvénytelen rendelkezés helyett a felek olyan érvényes rendelkezések alkalmazásában állapodnak meg, amelyek gazdasági célját és értelmezését tekintve az érvénytelen rendelkezésnek megfelelnek. Jelen szerződés módosítása csak írásban érvényes.

6.) A jelen szerződés megkötésével és a tulajdonjog bejegyzésével felmerülő mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli. Felek a jelen szerződés elkészítésével ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv valamint az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával és így az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való közreműködéssel (beleértve a B400 adatlap benyújtását is) dr. Kuszák Róbert ügyvédet (1173 Budapest, Pesti út 168. fsz. 2. KASZ: 36081043) bízzák meg. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Felek a jelen szerződést tényvázlatként is elfogadják és kijelentik, hogy a szerződésben foglaltak az eljáró ügyvédnek adott megbízásnak teljes egészében megfelelnek.

7.) A Felek azonosítását – ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget téve – az okiratszerkesztő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően elvégezte. Személyazonosságokról a hivatkozott jogszabály által előírt okmányok ellenőrzése révén meggyőződött és azonosító adataikat az ezen okmányokban foglaltakkal egyezően rögzítette a jelen szerződésben.

8.) Felek ezennel igazolják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzésének céljából, módjáról és tartamáról az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI. 25.) szabályzatában megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Felek kijelentik, hogy az adatkezeléshez, valamint annak kapcsán az ellenőrzés alapjául szolgáló okmányaikról történő másolat készítéséhez kifejezetten hozzájárulnak.

9.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesülését a Feleken kívül álló ok vagy körülmény gátolja vagy késlelteti, vagy a teljesüléséhez a Felek együttműködésére van szükség (pl. adminisztratív okból), úgy a Felek kötelesek együttműködni a jelen szerződés teljesíthetősége érdekében és kötelesek egymással tárgyalni a jelen szerződés és a jelen szerződéshez kapcsolódó esetleges egyéb megállapodások szükséges módosításáról.

10.) Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, tényegetés vagy kényszer hatása alatt nem álltak. Felek nyilatkoznak továbbá, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos lényeges körülményekkel tisztában voltak.

11.) Felek kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződésben szereplő tények, adatok nyilatkozataik alapján kerültek rögzítésre, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek megállapodnak abban, hogy egymás részére a szükséges jognyilatkozatokat szerződéses céljaik eléréséhez felhívásra határidőben megteszik, ellenkező esetben nyilatkozat bírósági úton pótolható.

12.) Jelen szerződés alapján mindennemű értesítést, illetve közlést írásban kell megtenni. Jelen szerződés szerint közöltnek tekintendő mindaz, amelyet személyes kézbesítés, vagy tértivevényes postai küldemény útján Felek jelen szerződésben feltüntetett értesítési címére megküldtek. A fentiek alapján Eladóval vagy a Vevővel közölt bármilyen értesítés vagy levél a feladást követő 5. naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt a másik fél részére „nem kereste", „nem vette át", „elköltözött", vagy bármilyen hasonló jelzéssel küldték vissza. Felek megállapodnak továbbá, hogy értesítési címük változásáról 3 napon belül írásban értesítik a másik Felet, melynek elmaradása esetén a jogkövetkezményeket a mulasztó fél viseli.

Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan egymás felé küldendő hivatalos iratokat elektronikusan is megküldik egymás részére a jelen okirat fejlécében megjelölt e-mail címekre azzal, hogy az e-mailes közlés – visszaigazolás hiányában – az igazolt megküldéstől számított 4. (negyedik) napon közöltnek tekintendő.

Szerződő felek postai címei és e-mail elérhetőségei megegyeznek a jelen okirat fejlécében megjelölt elérhetőségekkel, azok helyességéért, illetve folyamatos elérhetőségéért szavatolnak, az azokban bekövetkező változást haladéktalanul kötelesek egymással közölni. A bejelentés elmulasztásából eredő károk a mulasztó felet terhelik.

Szerződő felek megállapodása alapján fenti kézbesítési szabályok az okirat szerkesztő ügyvéd által vagy a részére küldött hivatalos iratokra is vonatkoznak.

Felek kifejezett megállapodása alapján ugyanakkor az elállási nyilatkozatot kizárólag ajánlott postai küldeményként jogosultak és kötelesek a másik fél részére megküldeni.

13.) Szerződő Felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta és tisztázta.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el.

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

Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és nem tér el a szerződésre irányadó rendelkezésektől, valamint minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a mindenkor hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek kérik, hogy a jelen jogügylet jóváhagyását követően az ügyletben keletkezett iratokat a mezőgazdasági szakigazgatási szerv az okirat szerkesztő ügyvédnek szíveskedjen megküldeni.

Jelen adásvételi szerződést a felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták, és az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt írták alá.

Budapest, 2026.november 10.

Kolláth Bálint –
Eladó

Kanalas Dzsenifer
Vevő

A kifüggesztés időpontja: 2026.11.27.
Közlés kezdő napja: 2026.11.28.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.28.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026.12.29.

Ellenjegyzem: dr. Kuszák Róbert ügyvéd
KASZ: 36081043
Az ellenjegyzés helye és ideje: Budapest, 2026. november 10

DR. NEMETH ADRIENN
JEGYZŐ

Jászszentandrási Közös Önkormányzati Hivatal
Jászszentandrás, Rákóczi út 94.
5136