

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Hódmezővásárhelyi Kormányhivatal	
Országos	149.
Dátum: 2024. Szeptember 3.	Dokumentumazonosító: J91227

mely létrejött egyrészről

**Takács István** (születési név: [REDAKT], állandó lakcím: 2610 Nőtincs, Szabadság út 88., [REDAKT] Erzsébet, [REDAKT], személyi azonosító szám: [REDAKT], adóazonosító jel: [REDAKT], állampolgársága: magyar, bankszámlaszám: [REDAKT]), mint eladó - a továbbiakban: **Eladó** -, másrészről **Lódi Róbert** (születési név: [REDAKT], anyja neve: [REDAKT]ka, szül. hely és idő: [REDAKT], személyi az. Szám: [REDAKT], állandó lakcím: 2133 Szódliget, Hunyadi utca 13., adóaz.: [REDAKT], magyar állampolgár, nem földműves), mint vevő - a továbbiakban: **Vevő**, együttesen: **Szerződő felek vagy Felek** - között alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

- Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi - 1/1 tulajdoni hányadban - az ingatlan nyilvántartásban a **Szendehely, külterület 026/20 hrsz.** alatt nyilvántartott, 900 m<sup>2</sup> alapterületű, 2.50 AK kataszteri jövedelmű, gyümölcsös művelési ágú ingatlan. Az ingatlan tehermentes. Az ingatlan tekintetében elővásárlási jog gyakorolható a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szabályainak megfelelően. Szerződő felek tudomással vannak arról, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a Földforgalmi törvény alapján szükséges a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyása.
- Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd ismertette velük az ingatlan az általa letöltött, hiteles tulajdon lap másolatát, amely szerint az ingatlan tehermentes, valamint annak egyéb per-, teher- és igénymentességéért az Eladó szavatol.
- Jelen okirat aláírásával Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlanát a Vevőnek eladja, aki az 1. pontban megjelölt ingatlan mindösszesen 1/1 tulajdoni hányadát az Eladótól megvásárolja adásvétel jogcímén. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt **ingatlan vételára 1.450.000,- Ft**, azaz egymillió-négyszázötvenezer forint. Felek az ingatlan forgalmi értékét a vételárral megegyező összegben állapítják meg.
- A teljes vételár, azaz a **1.450.000,- Ft** jelen szerződés aláírását közvetlenül megelőzően átutalással megfizetésre került Eladó részére, mely összeg jóváírását az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza a fent megjelölt bankszámlaszámon. Eladó a megjelölt bankszámlaszámot elfogadja és saját kezéhez történő fizetésnek ismeri el jelen okirat aláírásával. Eladó a szerződés jóváhagyásának hiányában vagy más elővásárlásra jogosulttal történő jóváhagyása esetén köteles a megfizetett vételár, a jóváhagyás megtagadásáról/mással történő jóváhagyásáról való tudomásszerzést követő 15 napon belüli, visszafizetésére a Vevő részére. Felek nyilatkoznak, hogy a visszafizetési kötelelem esetére Elad minden megkezdett naptári nap után 20.000,- Ft késedelmi kötbér fizetésére köteles.
- Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében a **vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
- A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő jogosult jelen szerződéstől az Eladóhoz címzett írásos nyilatkozattal elállni, ha a tulajdonjogának a bejegyzését megelőzően az 1. pontban leírt ingatlanra bármilyen teher kerül bejegyzésre, ill. széljegy feljegyzésre. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban írt ingatlan nincs harmadik személy használatában. Felek ügyvédi tájékoztatást követően kérik a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét feljegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásban.
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan **birtokba adása a végleges hatósági jóváhagyás napján esedékes**, ettől az időponttól a Vevő húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése alapján, mivel a Vevő földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, ezért a föld tulajdonjogát akkor szerzheti meg, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- Fentiekre tekintettel az 1. pontban megjelölt, vétel tárgyát képező ingatlant tehát, a **Vevő a Földforgalmi törvény 10. § (2) bek. alapján, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy kívánja megszerezni és büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt 1. pontban megjelölt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt.** Elővásárlási joggal Vevő nem rendelkezik az 1. pontban megjelölt ingatlant tekintve.
- Szerződő felek kijelentik, hogy megértették jelen szerződés tartalmát, és valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ingatlan elidegenítési és szerzési, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, a jelen szerződés megkötésére nem indította őket sem valaminek a téves feltevése, sem valamely váratlan, továbbá a szerződés megkötésére senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyásolással.

Takács István  
Eladó

Lódi Róbert  
Vevő

Dr. Zagvai Zsanett ügyvéd &  
Agrárjogi és vidéktéjlesztési szakjogász  
2651 Rétság, Rákóczi út 10. sz. 2. em.  
ASZ: 2024-09-03  
KASZ: 2024-09-03

10. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt tértivevényes postai küldeményként a jelen szerződésben megjelölt címre küldték meg. A fentiek szerint tértivevényes postai küldemény – ellenkező bizonyításig – a postára adástól számított 5. munkanapon megérkezettnek minősül akkor is, ha a tértivevény ?nem kereste?, vagy ?nem vette át? jelzéssel érkezik vissza az Eladóhoz.

11. Szerződő felek ezennel kölcsönösen meghatalmazzák jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvédet (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., e-mail: drzagyvai@gmail.com, tel.: 20/423-0104, nyilvántartási száma és kamara megjel.: 11-045067, Nógrád Megyei Ügyvédi Kamara, ügyvédi ig. száma: Ü-116172), hogy jelen okiratot és mellékleteit megszerkessze és hogy képviselőtüket a földhivatali eljárásban az Ügyvédi tv. rendelkezéseinek megfelelően ellássa, esetlegesen jognyilatkozatot tegyen és nevükben az ügylethez kapcsolódó NAV B400 adatlapot kitöltse és aláírja, és az ügylet adatait a Földhivatalon keresztül az NAV-hoz továbbítsa. Eladó meghatalmazza továbbá az illetékes jegyző előtti eljárásra, kézbesítési címként irodájának feltüntetésére. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást a szerződésben a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratban foglalt meghatalmazása alapján elvégezze. Felek adataikat megtekintették és azok helyes feltüntetéséért felelősséget vállalnak. Jelen szerződést a felek ügyvédi megbízásnak, és egyben ügyvédi tényvázlatnak fogadják el. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja aláírásával.

12. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

13. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat kezelje. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

14. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan adás-vételével kapcsolatos adó- és illeték jogszabályok rendelkezéseiről részletes ügyvédi felvilágosítást kaptak. Szerződő felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek a Vevőt terhelik.

15. Vevő - büntetőjogi felelősségük tudatában tett - nyilatkozatai:

- 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bek. alapján, amennyiben az 1. pontban megjelölt ingatlan harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre az előző pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Vevő nyilatkozik a Földforgalmi törvény 10. § (2) bek. alapján, hogy a jelen adásvétellel a birtokába kerülő földdel együtt - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - a birtokában lévő föld területnagysága az 1 hektárt nem haladja meg.
- Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

16. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, valamint a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

Jelen szerződés kettő sorszámozott oldalt, tizenhat pontot tartalmaz, és hét, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült - a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerint egy példánya tekintetében biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott szerződés -, melyet Szerződő felek közös áttanulmányozás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírtak.

Kelt: Rétság, 2024. 09. 17. napján

  
**Takács István**  
Eladó

  
**Lódi Róbert**  
Vevő

**Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., NMÜK, nyt.:163., KASZ: 36072812) kijelentem, hogy a megbízást elfogadom és kijelentem, hogy Szerződő felek az okiratot előttem saját kezűleg írták alá és azt ellenjegyzem, Rétság, 2024. 09. 17. napján.**

A kézbesítés napja: 2024. október 17. Kézelt  
Az elbírálásra jogosult jognyilatkozathoz  
Korányi Frigyes utca 2. 2024. október 18.  
Korányi Frigyes utca 2. 30 napos  
Korányi Frigyes utca 2. 2024. november 16. Felhívás a bírósághoz  
Korányi Frigyes utca 2. 2024. november 18. (Kérelmet nyújtott be a bírósághoz)  
Pólya