

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlanra vonatkozóan

Amely létrejött egyrészről Nagy János (születési családi és utónév: _____, lakcím (egyben értesítési cím): _____,
 azonosító: _____, anyja születési családi és utóneve: _____, születési hely és idő: _____, személyi
 állampolgársága: magyar, adóazonosító jel: _____, mint eladó (a továbbiakban: Eladó),
 másrészt István Zsigmond (születési családi és utónév: Kovács István Zsigmond, lakcím (egyben értesítési cím): _____,
 anyja születési családi és utóneve: _____, születési hely és idő: _____,
 személyi azonosító: _____, állampolgársága: magyar, adóazonosító jel: _____), mint vevő (a
 továbbiakban: Vevő)

Eladó és Vevő együttesen Felek (a továbbiakban: Felek, Szerződő Felek) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

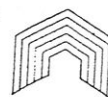
1. A szerződés tárgya

- 1.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képezi az alábbi ingatlan:
- (i) Eladó 1/1 hányadú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckeve) (továbbiakban: Ingatlanügyi Hatóság) által nyilvántartott, Dömsöd külterület 0402/142 helyrajzi számú, 4. minőségi osztályú, összesen 4048 m² területű, 5.63 kat. t. jöv. k. fill. (AK) értékű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „szántó és gazdasági épület” művelési ágú, illetve megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan, Föld),
- 1.2. Eladó tulajdonjogát a Takarnet Földhivatali Információs Rendszerből 2025. március 24. napján lekért hiteles tulajdoni lap igazolja.
- 1.3. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának I. és III. része az alábbi jogbejegyzéseket, valamint jogilag releváns tényfeljegyzéseket tartalmazza:
- III/1. sorszám alatt: „Önálló szöveges bejegyzés a 0402/103 és 0402/132 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából alakult.” Bejegyző határozat, érkezési idő: 34095/1997.03.10
 - III/2. sorszám alatt: „Önálló szöveges bejegyzés ezzel egyidejűleg az 1/1790 sz.tsz.kü- lönlapot megszüntettem.” Bejegyző határozat, érkezési idő: 36463/1998/1997.04.28
- Eladó szavatol, hogy a tulajdoni lapokon feltüntetett adatok a mai napon is megfelelnek a valóságnak, az Ingatlan jogi helyzetét a hiteles tulajdoni lap másolat hűen tükrözi.
- 1.4. Eladó nyilatkozik, hogy nincs tudomása olyan személyről, aki az Ingatlanra ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzett volna, vagy kötelmi igénye lenne.
- 1.5. Szerződő Felek egybehangzóan és visszavonhatatlanul rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan/Föld a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.
- 1.6. Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó saját maga, mint tulajdonos, és szavatolja, hogy Vevő tulajdonszerzéséig sem köt az Ingatlan vonatkozásában haszonbérleti szerződést.

Nagy János
Eladó

Kovács István Zsigmond
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Dömsöd, 2025. március 24.
 DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviselében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
 1061 Budapest, Király utca 26.



2. Vevő nyilatkozatai

- 2.1. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény alapján *földművesnek minősülő belföldi természetes személy*. A bejegyző határozat száma: 510045/2015.03.02.
- 2.2. Vevő nyilatkozik, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának tagja, kamarai nyilvántartási száma: S234400122045
- 2.3. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (*földszerzési maximum*), nyilatkozik továbbá, hogy a birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságának beszámításával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt (*birtokmaximum*).
- 2.4. A Földforgalmi törvényben meghatározott tulajdonszerzési feltételekre figyelemmel Kovács István Zsigmond Vevő büntetőjogi felelősségem tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszem:
- i) Vállalom, hogy a Föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.
 - ii) Nyilatkozom, hogy amennyiben a Föld – az Eladó tájékoztatása ellenére harmadik személy használatában állna – a földhasználati jogviszony(ok) időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak(azon) megszűnését követő időre vonatkozóan a Földforgalmi törvény 13. § (1) és (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy az előző pontban írtakat vállalom.
 - iii) A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (földhasználati díjtartozás).
 - iv) A Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra annak ténye, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
 - v) Nyilatkozom, hogy velem szemben jogerős földvédelmi bírság nem került kiszabásra.
 - vi) A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

3. Hatósági jóváhagyás

- 3.1. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölteket elővásárlási jog illeti meg. Eladó nyilatkozik és szavatolja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra megállapodáson (szerződésen) alapuló elővásárlási jogok nem állnak fenn.
- 3.2. Vevő a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 13. § (3) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlási joggal rendelkezik, mint helyben lakó szomszéd földműves. Ennek körében Vevő nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező Föld fekszik, továbbá több, mint egy éve tulajdonában lévő föld (Dömsöd külterület 0402/137) szomszédos a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Földdel. Vevő továbbá kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) ponttal összefüggésben több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (nyilvántartási szám: OCSG-00043790).
- 3.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy ha az elővásárlásra jogosultak egyike sem kíván az elővásárlási jogával élni, jelen érvényesen megkötött szerződés közöttük, ellenkező esetben az elővásárlási jogot gyakorló vevő és az Eladó között jön létre. Ebben az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be
- 3.4. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése, valamint a 36. § (1) bekezdése

Nagy János
Eladó

Kovács István Zsigmond
Vevő



alapján a jelen adásvételi szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Erre tekintettel Felek egybehangzóan rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, melyre tekintettel – a Ptk. 6:118. §-a alapján – jelen szerződés a jóváhagyással, a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

- 3.5. Eladó nyilatkozik, hogy a jelen egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított 8 napon belül – jelen szerződést szerkesztő meghatalmazott ügyvéd útján eleget téve – megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.
- 3.6. Eladók nyilatkoznak, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított 8 napon belül – a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségüknek jelen szerződést szerkesztő meghatalmazott ügyvéd útján eleget téve – megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát – mely nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának – és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint az adásvételi szerződést megküldi a Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjával

4. Adásvétel, vételár és annak megfizetése

- 4.1. Fentiek alapján az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1.1. pontban részletesen körülírt Ingatlant 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén.
- 4.2. Vevő nyilatkozik, hogy a természetes elhasználódást figyelembe véve a mai napnak megfelelő, megtekintéskori, ismert állapotban vásárolja meg az Ingatlant, a tulajdoni lapon nem szereplő bármely, Vevő által nem ismert terhektől azonban mentesen, melyért Eladó szavatol.
- 4.3. Szerződő Felek az 1.1 pontban részletesen körülírt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételárát összesen 17.000.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió Forintban (továbbiakban: Vételár) állapítják meg.

Felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlanon ültetvény, agrotechnikai létesítmény nem található, így a Vételárra e tény nincs hatással.

Felek nyilatkoznak továbbá, hogy az Ingatlanon egy felépítmény található, melynek 1/1 tulajdoni hányadra vonatkoztatott értékét 16.000.000,- Ft azaz Tizenhatmillió Forint összegben határozzák meg. Eszerint a felépítmény 1/1 tulajdoni hányadra eső ellenértéke 16.000.000,- Ft, azaz Tizenhatmillió Forint.

Az Ingatlan, mint szántó művelési ágba sorolt termőföld 1/1 hányadra vetített ellenértékét 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió Forintban határozzák meg.

Felek nyilatkoznak, hogy a Vételár meghatározása során a felépítményen túl tekintettel voltak az Ingatlan fekvésére, előnyös f természetesi adottságaira, a 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességére, valamint a helyben kialakult szokásos árakra. Ezen túlmenően Vevő a szomszédos, Dömsöd külterület 0402/137 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, ezért a Föld Vevő számára lényegesen magasabb értékkel bír.

Felek kijelentik, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialakított Vételárát kifejezetten értékarányosnak ismerik el, különös tekintettel az Ingatlan elhelyezkedésére, és infrastrukturális és más egyéb adottságaira. Erre figyelemmel a Felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogot.

- 4.4. Felek megállapodnak, hogy Vevő a teljes Vételárból 2.000.000,- Ft, azaz Kétmillió Forint összeget (továbbiakban:

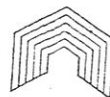
Nagy János
Eladó

Kovács István Zsigmond
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Dömsöd, 2025. március 24.

DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviselében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)

1061 Budapest, Király utca 26.



Vételárreszlet1) a jelen szerződés aláírását követő 5 (öt) banki munkanapon belül megfizet Eladó részére Eladó MBH Bank Nyrt. banknál vezetett 51700272-15446549 számú bankszámlájára (továbbiakban: Eladó Bankszámlája).

Eladó kijelenti, hogy a Vételárreszlet1 ily módon történő megfizetését kifejezetten kéri és elfogadja, továbbá Eladó az Eladó Bankszámlájára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.

Vételárreszlet1 megfizetése akkor tekintendő teljesítettnek, ha a Vételárreszlet1 összege Eladó Bankszámláján jóváírásra került.

Felek egybehangzóan és kifejezetten kijelentik, hogy Vételárreszlet1 összegét teljes egészében foglalonak minősítik (a továbbiakban: Foglalo).

Okiratszerkesztő ügyvéd felhívta mind Eladó, mind Vevő figyelmét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:185 § rendelkezéseire, miszerint a szerződés megkötéséért felelős fél az adott Foglalo összegét elveszíti, míg a kapott Foglalt kétszeres összegben köteles Vevőnek visszatéríteni a megkötés napját követő 3 munkanapon belül, amennyiben pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felel, vagy mindkét fél felelős, a Foglalo visszajár. A Foglalo visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a Foglalo kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a Foglalo értéke beszámít. A Foglalo a teljes Vételár megfizetése esetén a Vételárba beszámításra kerül.

Felek kijelentik, hogy a Foglalo jogi természetével és annak következményeivel tisztában vannak.

Felek kifejezetten tudomásul veszik az ügyvédi kioktatást annak tekintetében, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, és ezért Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv által bármilyen okból teljes egészében megtagadásra kerül – azaz elővásárlásra jogosulttal sem kerül jóváhagyásra –, úgy a Vevő által megfizetett Vételárreszlet1 visszajár Vevő részére a Foglalo szabályainak alkalmazása nélkül.

- 4.5. Vevő a teljes Vételárból fennmaradó 15.000.000,- Ft, azaz Tizenötmillió Forint összeget (továbbiakban: Vételárreszlet2) a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyó hatósági döntés véglegessé válásától számított 8 (nyolc) banki munkanapon belül köteles Eladónak megfizetni Eladó Bankszámlájára.

Eladó kijelenti, hogy a Vételárreszlet2 ily módon történő megfizetését kifejezetten kéri és elfogadja, továbbá Eladó az Eladó Bankszámlájára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.

Vételárreszlet2 megfizetése akkor tekintendő teljesítettnek, ha a Vételárreszlet2 összege Eladó Bankszámláján jóváírásra került.

- 4.6. Eladó köteles a teljes Vételár Eladó bankszámláján történő jóváírását követő 3 (három) munkanapon belül az eljáró ügyvédnek a teljes Vételár teljesítését legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban igazolni, ennek elmaradása esetén a teljes Vételár kifizetésének igazolására Vevő is jogosult az Eladó által aláírt és legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény, vagy az átutalást teljesítő bank által kiállított eredeti, visszavonhatatlan banki átutalási, illetve terhelési igazolás bemutatásával amennyiben a banki igazolás azt a tényt is tartalmazza, hogy a terheléshez a szükséges fedezet rendelkezésre állt. Felek megállapodnak, hogy Eladó az átvételi elismervényt jogosult általa minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okiratban megadni, melyet okiratszerkesztő ügyvéd email címére köteles megküldeni.

5. Szavatosság

- 5.1. Eladó szavatosságot vállal, hogy az Ingatlan/Föld – a jelen Szerződésben írtakon túl – per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant/Földet köztartozás és semminemű lejárt esedékességű tartozás nem terheli.

Nagy János
Eladó

Kovács István Zsigmond
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Dömsöd, 2025. március 24.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviselében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.



5.2. Eladó szavatol azért, hogy a fentiekén túlmenően harmadik személynek az Ingatlanra/Földre vonatkozóan nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és tulajdonjoga gyakorlását, illetve a birtokjogát korlátozná vagy kizárná.

5.3. Eladó szavatolja, hogy nincs tudomása semmilyen az Ingatlant érintő vitáról/jogvitáról, esetlegesen készülóban lévő vitáról/jogvitáról, semmilyen szóbeli vagy írásbeli igényről vagy követelésről, semmilyen az Ingatlant terhelő, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szolgalmról vagy egyéb jogosultságról, semmilyen közigazgatási, peres vagy egyéb eljárásról, és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok megfelelnek a valóságnak. Eladó szavatolja, hogy az adásvételi szerződés létrejötté, illetve teljesítése nem vonja maga után más szerződéses kötelezettségek megszegését az Eladó oldaláról. Eladó szavatolja, hogy a Vevőn kívül más személynek nem ruházta át az Ingatlan tulajdonjogát, illetve előszerződést sem kötött más személlyel az Ingatlan vonatkozásában, illetve semmilyen egyéb módon sem terhelte meg az Ingatlant, illetve nem rendelkezett azzal. Eladó szavatolja, hogy a Vevővel megkötésre kerülő jelen adásvételi szerződés érvényességéhez, illetve a jogügylet teljesedésbe menéséhez – a jelen szerződésben rögzítettekén túl – hatóság vagy hozzájárulása vagy engedélye nem szükséges. Eladó szavatolja, hogy nincs olyan az Ingattal kapcsolatos lényeges körülmény (így különösen a negatív körülmény), amely hasonló adásvételnél a Vevő vételi szándékát befolyásolhatja, és amelyről a Vevőt írásban ne tájékoztatta volna. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan a környezeti terhektől mentes, azaz annak sem a felszínén, sem a felszíne alatt nincsenek mérgező vagy környezetvédelmi szempontból egyébként veszélyes anyagok, továbbá robbanótestek, építési törmelékek és más hasonló anyagok. Eladó szavatolja, hogy sem az Ingatlan felszínén, sem azok felszíne alatt műemlék jellegű vagy muzeológiai értékű maradvány nem található, az Ingatlan nem áll természetvédelmi vagy műemlékvédelmi oltalom alatt, nem minősül régészeti lelőhelynek. Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően nem tett, és az aláírást követően sem fog tenni semmiféle olyan nyilatkozatot vagy cselekményt, amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, késleltetné vagy korlátozná.

5.4. Eladó köteles az Ingatlan Vevő általi megtekintéskori állapotát a birtokbaadásig fenntartani, továbbá ennek megszegéséből eredő mindennemű kárt vagy értékcsökkenést köteles Vevő részére megtéríteni.

6. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések, tulajdonjog bejegyzéshez történő hozzájárulás

6.1. A Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése alapján szükséges a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, melyhez az engedélyt az Eladó jelen szerződés 6.3. pontja szerint adja meg.

6.2. Felek kérik az Ingatlanügyi Hatóságot, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inytv. vhr.) 79. § és 80. § alapján, az Ingatlan tulajdoni lapjára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényét a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze fel, melyhez az Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

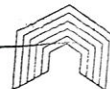
6.3. Az Eladó, mint letevő, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél külön okiratban szerkesztett Letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában aláírt „Tulajdonjog Bejegyzési Engedély” 10 (tíz) eredeti példányát, melyet a letéteményes akkor jogosult és köteles a letétből a Letéti szerződés alapján kiadni, ha a Vevő a vételár megfizetését hiánytalanul teljesítette és ennek ténye a Letéti szerződésben foglaltak szerint letéteményes ügyvéd részére hitel érdemlő módon igazolásra került, és emellett jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta. A Tulajdonjog Bejegyzési Engedély 10 (tíz) eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) eredeti példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti és a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.

6.4. Felek a jelen pontban kifejezetten hozzájárulnak ahhoz – az okratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását követően, – hogy

.....
Nagy János
Eladó

.....
Kovács István Zsigmond
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Dömsöd, 2025. március 24.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviseletében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.



a jelen Szerződésen alapuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban az Ingatlanügyi Hatóság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 45. § (1) bekezdés alapján közigazgatási hatósági eljárása keretében tulajdonjog- fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be Eladó Bejegyzési Engedélyének benyújtásáig, legfeljebb azonban a jelen Szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történt benyújtásától számított 6 hónapig tartó időszakra. Felek jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanügyi Hatóság a tulajdonjog- fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára az Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezze jelen Szerződés Ingatlanügyi Hatósághoz történő benyújtásától számított 6 hónapig terjedő időszakra.

7. Birtokátruházás és használat

- 7.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokátruházására a teljes Vételár megfizetését és jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően kerül sor, akként, hogy az Eladó az Ingatlan birtokát a Vevőre ruházza át, a Ptk. 5:3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően (Eladó az Ingatlan feletti tényleges hatalmát megszünteti).
- 7.2. Felek megállapodnak, hogy az Ingattal kapcsolatos jogok és kötelezettségek a birtokátruházástól kezdődően a Vevőt illetik, illetve terhelik, ideértve a kárveszélyt is.

8. Egyéb rendelkezések

- 8.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, cselekvőképességet érintő gondnokság alatt nem állnak, kirendelt támogatóval nem rendelkeznek. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
- 8.2. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben foglaltakat figyelembe véve, a tárgyi adásvétellel történő tulajdonszerzés nem ütközik szerzési tilalomba, illetve korlátozásba.
- 8.3. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést tényvázlatként is elfogadják.
- 8.4. A tulajdoni lap beszerzésével kapcsolatos díjat (4800,- Ft), az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a tényfeljegyzéssel és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos díjat (10.600,- Ft/ingatlan), valamint a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ügyintézésével, jogi képviselőt ellátásával kapcsolatban felmerülő ügyvédi díjat a Vételáron felül a Vevő viseli.

Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy a jelen szerződéshez kapcsolódóan visszterhes vagyonátruházási illeték fizetési kötelezettség terheli.

- 8.5. A jelen szerződés, valamint a jogügylettel kapcsolatos valamennyi okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével a Felek Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvédet (1061 Budapest, Király utca 26., kamarai azonosító szám: 36082202, cégkapu: 19327396#cegkapu) bízák meg. A megbízás a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével, a bejegyző határozat véglegessé válásával szűnik meg. Eladó és Vevő meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviseletükben teljes jogkörrel eljárjon, a B400 jelű nyomtatványban foglalt nyilatkozatokat – adatszolgáltatásai és nyilatkozataik alapján – megtegye és a nyomtatványt aláírja, a jelen adásvételi szerződésnek a kifüggesztésre és a hatósági előzetes ellenőrzésre és jóváhagyásra vonatkozó eljárások során teljes jogkörrel eljárjon, a szükséges jognyilatkozatokat megtegye, okiratokat aláírja. A Felek jelen szerződés aláírásával felhatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy az esetleges szám-, név-, azonosító adat elírásokat – a szerződés érdemére ki nem terjedően – személyes okmányaik, JÜB adatlap, tulajdoni lap, illetve egyéb hiteles okirat alapján kijavítsa. Felek meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy jelen szerződést szükség esetén (pl. betű- és

Nagy János
Eladó

Kovács István Zsigmond
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Dömsöd, 2025. március 24.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviseletében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.



számelírás, hrsz. változás, egyéb adatváltozás, lakcím megjelölése, bélyegzőlenyomat elhelyezése vagy bármely nem érdemi kijavítás, módosítás, kiegészítés stb.) szükség esetén kijavítsa, kiegészítse vagy módosítsa és e tekintetben a szerződést Felek helyett és nevében aláírja.

Az eljáró ügyvéd az Üttv. 34.§ alapján nyilatkozik, hogy a meghatalmazást és megbízást elfogadja. Felek rögzítik, hogy a megbízás megszűnésével a meghatalmazás is megszűnik.

- 8.6. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédnek az elővásárlási jog, a hirdetményi kézbesítés, a hatósági jóváhagyás és a birtokátruházás jogi természetéről, valamint a termőföldnek minősülő ingatlanok adásvételére vonatkozó további különleges szabályokról adott tájékoztatását megértették, és azt a rájuk vonatkozó részben magukra nézve kötelezőnek tekintik.
- 8.7. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) által előírt azonosítási kötelezettség keretében, az Üttv. 32. § (2) bekezdése alapján, a felek személyes adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezősége, valamint a bemutatott okmányok érvényességének megállapítása érdekében, a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból /járművezetői engedély-nyilvántartásból / útiokmány-nyilvántartásból / központi idegenrendészeti nyilvántartásból történő elektronikus adatigénylési kötelezettségének eleget tett. A Felek személyazonossága és a bemutatott okmányok érvényessége megállapításra került.
- 8.8. A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdése alapján a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő vonatkozásában. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet (hatóság) írásban értesíteni.
- 8.9. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződésre vonatkozóan előadott tényeket és megtett (jog)nyilatkozataikat teljes körűnek, pontosnak és valósnak fogadja el, jelen szerződés szerkesztése során nem merült fel olyan körülmény, mely ennek ellenkezőjére utalt volna. Az eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy amennyiben az előadott tények és megtett jognyilatkozatok valótlanúságára vagy pontatlanságára később derülne fény, az abból származó jogkövetkezményekért felelősséget nem vállal.
- 8.10. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés módosítása és kiegészítése kizárólag akkor érvényes, ha írásban történik. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés egyes kikötéseinek részleges vagy teljes érvénytelenné válása nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely leginkább megfelel a szerződés céljának.
- 8.11. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggő nyilatkozataikat, értesítéseket írásban közlik egymással, a jelen szerződésben megjelölt értesítési címükre megküldve. Ha jelen szerződés és jogszabály eltérően nem rendelkezik, akkor írásbeli nyilatkozatnak, értesítésnek minősül az e-mailben megküldött, a fél által elektronikusan létrehozott és minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat is. Az írásbeli értesítéseket a következők szerint kötelesek a Felek kézbesítettnek tekinteni:
- a) személyes kézbesítés esetén, annak átvételekor;
 - b) tértivevényes postai kézbesítés esetén (melyet a Felek a címzett jelen szerződésben rögzített címére kötelesek megküldeni): i./ az átvétel napján; ii./ a kézbesítés megkísérlésének napján, ha a címzett az átvételt megtagadta; iii./ ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött”, „cím ismeretlen” stb. jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. (ötödik) munkanapon.

Nagy János
Eladó

Kovács István Zsigmond
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Dömsöd, 2025. március 24.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviselében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosító adataikban, valamint a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges adataikban bekövetkező változásokról legkésőbb annak bekövetkeztét követő 5 (öt) munkanapon belül írásban, postai úton vagy e-mail útján tájékoztatják egymást. Jelen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából származó következményekért a mulasztó fél felel.

- 8.12. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy közöttük a szerződés tárgyát képező Ingatlannal kapcsolatban e szerződésen kívül más megállapodás nem jött létre, és e szerződés a Felek valamennyi jogát, illetve kötelezettségét tartalmazza.
- 8.13. Felek tudomásul veszik, hogy az ügylet befejezéséig kötelesek jóhiszeműen együttműködni, jogaikat jóhiszeműen gyakorolni és mindent elkövetni annak érdekében, hogy a szerződés érvényben maradjon és teljesüljön, melynek keretében kötelesek egymást a szerződés teljesülését érintő lényeges körülményekről tájékoztatni, a joggal való visszaéléstől tartózkodni, és haladéktalanul megtenni minden olyan nyilatkozatot és intézkedést, amely a szerződés teljesítéséhez szükséges.
- 8.14. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben szabályozott jogviszony keretében felmerülő vitáikat elsősorban békés úton próbálják meg rendezni. Amennyiben ez 60 napon belül nem vezet eredményre, a Felek az Ingatlan fekvése szerinti, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 8.15. Jelen szerződésre a magyar jog az irányadó. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó különös és a szerződésekre vonatkozó általános szabályai, a Földforgalmi törvény, a Fétv., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadóak.
- 8.16. Jelen szerződés 8. számozott oldalból áll és 10 (tíz) eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) eredeti példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti és a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.
- 8.17. Jelen adásvételi szerződést alulírott Felek átolvasták és értelmezték, majd, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták és 1-1 aláírt és ellenjegyzett példányát átvették.

Dömsöd, 2025. március 24.

Kifüggesztés napja: 2025. év. 06. hó. 26. nap.
Közlés kezdő napja: 2025. év. 06. hó. 26. nap.
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak számára
a jognyilatkozat megtételére nyitva álló jogvesztő
határidő utolsó napja: 2025. év. 07. hó. 26. nap.
Levétel napja: 2025. év. 06. hó. 24. nap.
Dömsöd, 2025. év. 06. hó. 26. nap.



Nagy János
Eladó

Kovács István Zsigmond
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Dömsöd, 2025. március 24.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviselében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.

