



Készíttem és ellenjegyzem:
Dr. Fügedi-Majzik Edith ügyvéd
Szolnok, 2026. május 5. napján

-1-

DR. FÜGEDI-MAJZIK EDITH ügyvéd
Iroda: Szolnok, Szapáry út 20. 1/a
Tel./fax: 56/4211231, 30/6486316
30/7574686

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **NÉMET PÁLNÉ** (aki született:

. napján, anyja születési neve: 5081 Szajol, Rákóczi út 10. sz. alatti
lakos, személyazonosító igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány
száma: személyi azonosítója: , adóazonosító jele: mint

eladó

másrészről **GYERGYAI ZOLTÁN** (aki született

napján, anyja születési neve: 5081 Szajol, Gábor Áron út 4.
szám alatti lakos, személyazonosító igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági
igazolvány száma: személyi azonosítója: adóazonosító jele:
) mint

vevő

között az alulírott napon és helyen, a következő tartalommal: Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az eladó 1/1- 1/1 egész tulajdonát képező ingatlanokat az alábbiakban pontosan körülírtak szerint a többször módosított 2013. évi CXXII. Tv., a Földforgalmi törvény, valamint végrehajtási törvénye a 2013. évi CCXII. Tv. rendelkezéseinek a betartásával. A felek előjáróban rögzíteni rendelik, hogy az adásvétel tárgyát képező kettő ingatlan szomszédos egymással, egymás mellett vannak, egy szerződés keretén belül, összefoglalt vételáron eladható.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szerződő felek megbízzák DR. FÜGEDI-MAJZIK EDITH ügyvédet (iroda : 5000 Szolnok, Szapáry út 20., KASZ : 36060276) azzal, hogy ezt az okiratot készítse el, azt ellenjegyzésével lássa el. Nevezett ügyvéd ezen feladatát teljesítette, amelyet jelen okirat léte is bizonyít. Egyidejűleg meghatalmazást is adnak a felek okiratszerkesztő ügyvédnek minden illetékes fórum előtt történő teljes jogkörű eljárásra. Ezen meghatalmazást nevezett ügyvéd elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy jogilag cselekvőképes, magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik. Ezen ingatlan elidegenítésének, megszerzésének álláspontjuk szerint jogi akadálya nincs. Így ez a jogügylet közöttük érvényesen létrejön a mai napon.

Az adásvétellel érintett ingatlanokra vonatkozó, tulajdoni lap másolatok beszerzésre kerültek a Földhivatal- online rendszerből. Azt a felek rendelkezésére bocsátotta okiratszerkesztő ügyvéd tanulmányozásra.

Azt követően a felek és a jogi képviselő együttesen értelmezték a tulajdoni lapokon szereplő adatokat. S megállapították, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok valóban az eladó tulajdonát képezőek. A tulajdoni lapok III. részén terhelés nem szerepel.

A széljegy rovatok üresek, tehát ez idő szerint elintézetlen ügyirat nincs a Földhivatali nyilvántartásban az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan.

Tehát az adásvétel tárgyát képező ingatlanok jelen adásvételi szerződés megkötésekor perigény és tehermentesek, amelyre vonatkozóan az eladó feltétlen szavatosságot vállal a vevővel szemben. Ez a szavatosságvállalás kiterjed az ingatlan nyilvántartás körén kívüli, esetleges tartozásokra is.

Tekintettel arra a körülményre, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok külterületi, gyümölcsös művelési águ területek, aranykorona értékkel bírnak, így mezőgazdasági termőföldnek minősül, ezért a mód. 2013. évi CXXII. sz. Tv., a Földforgalmi törvény, valamint a végrehajtására kiadott 2013. évi CCXII. sz. Tv., rövidítéssel Fétv. vonatkozó előírásai alapján ezt a szerződést, amely a vevő vételi ajánlatát tartalmazza a tulajdonos eladónak az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv (a JNSZVM KH Földhivatali Főosztálya) részére meg kell küldeni előzetes vizsgálat céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem állapítja meg az adásvételi szerződés előzetes alkalmatlanságra vonatkozó voltát, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző gondoskodik az adásvételi szerződés közzétételéről, amely 30 napot vesz igénybe. Majd a hatósági eljárás folytatódik, amely végén a mezőgazdasági igazgatási szerv meghozza a döntését a jogügylet jóváhagyását illetően. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen eljárás hosszadalmas és azt is tudomásul veszik, hogy a jelen vevővel szemben elővásárlási jogra jogosult személy a jelen szerződés szerinti vevőt megelőzően megvásárolhatja ezt a termőföldet azonos – jelen szerződésben rögzített - feltételek mellett. Az esetleges elővásárlási jogra jogosultnak el kell fogadnia ezen szerződésben írottakat változtatás nélkül.

A VEVŐ NYILATKOZATA:

A vevő – bár nem földműves - nyilatkozattal él, mely szerint a területet a gazdasága részeként kívánja használni. A tulajdonszerzési jogosultság feltételeként :

Vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

Vállalja, hogy ezt a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a jelen okirat aláírásától számítottan, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítottan más célra nem hasznosítja és nem idegeníti el.

Nem vonja ki a mezőgazdasági termelésből.

A termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít.

A termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A módosított 2013. évi CXXII. Tv., a Földforgalmi törvény 13. §. (2) bekezdése tartalmazza azokat az eseteket, amelyek nem minősülnek a használat átengedésének.

Továbbá közeli hozzátartozó részére történő átruházás esetére rendelkezést tartalmaz ugyanezen törvény 13. §. (6) bekezdése.

A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.

A vevő kijelenti, hogy öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Mivel nincsen a jelen adásvétel tárgyát képező föld használatban, egyéb jogcímen használatba adva ezért a Tv. 13. §.(4) bekezdésében írott vállalást megtenni nem kell.

A vevő kijelenti minden irányú felelőssége teljes tudatában, hogy a most megvásárolt ingatlannal együtt sem esik földtulajdon szerzési korlátozás alá. Ezt az ingatlant a többször módosított 2013. évi CXXII. Tv., a Földforgalmi törvény 10. §. (1) és (2) bekezdéseiben írottak alapján szerzik meg tulajdonul. Kijelenti a vevő, hogy tulajdonában és használatában nincs egy hektár nagyságot meghaladó termőföld ezzel, a most megvásárolt termőfölddel együtt sem. Kijelenti, hogy nem regisztrált földműves. Ezért semmilyen egyéb, abból eredő regisztrációval nem rendelkezik.

Továbbá nyilatkozik a vevő a földművelésügyi miniszter 82/2015.(XII.16.) FM rendeletének az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI Tv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet, az Inyvh. 54. alcímének a kiegészítéséről rendelkező 68/C- ben írottak alapján, arra vonatkozóan, hogy nem rendelkezik részarány termőföld tulajdonnal.

AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLANOK:

- 1.) A szajoli ingatlan- nyilvántartásban, a külterületben, a 079/24. hrsz alatt felvett, „gyümölcsös” művelési ágú, összesen 4172 m2 alapterületű, 18,86 aranykorona értékű, termőföld eladó tulajdonát képező 1/1 egésze.
- 2.) A szajoli ingatlan- nyilvántartásban, a külterületben, a 079/25. hrsz alatt felvett, „gyümölcsös” művelési ágú, összesen 4007 m2 alapterületű, 18,11 aranykorona értékű, termőföld eladó tulajdonát képező 1/1 egésze.

A VÉTELÁR ÖSSZEGÉT

a felek mindösszesen: 2.000.000 -Ft, azaz kettőmillió forintban határozzák meg.

Ebből az összegből a

079/24 hrsz. alatti ingatlan vételára: 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint

079/25 hrsz. alatti ingatlan vételára: 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint

A vevő ezt az összeget elektronikusan átutalta az eladó számla számára amely a következő:

➤ Számlát vezető pénzüintézet: _____, a számla száma:

A vevő elektronikus eszközről okiratszerkesztő ügyvéd jelenlétében utalta a teljes vételárat, az eladó fenti számla számára a mai napon, a jelen okirat aláírásának a napján. Az eladó pedig megbizonyosodott elektronikus eszköz használatával arról, hogy a fenti teljes vételár hiánytalanul átutalásra került. Az eladó kijelenti és jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy a fenti teljes vételár megérkezett a számla számára. Ennek tényét a vevő is aláírásával erősíti meg. Kijelenti azt is, hogy ezek után a vételár vonatkozásában egymással szemben további követelésük nincs.

Abban az esetben, ha bárki a vevővel szemben elővásárlási jogot jelentene be joghatályosan arra az esetre az eladó engedményezi az őt ettől az új vevőtől megillető vételár teljes összegét a jelen szerződés szerinti vevőre, ellenkező esetben kétszeresen kapná meg az ingatlan vételárát és ez nyilvánvalóan jogalap nélküli gazdagodásnak számítana.

A felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény, fentiekben részletesen ismertetett rendelkezése miatt ezen jogügylet csak akkor lép hatályba, ha a 30 napos időintervallumon belül nem él senki elővásárlási jogra jogosult ilyen jogával és azt követően a második, a végleges hatósági vizsgálatot követően a Földhivatali Főosztály, a mezőgazdasági igazgatási szerv is határozatával, jogerősen jóváhagyja ezen jogügyletet.

AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSÁRA

tekintettel arra a tényre, hogy a vevő kifizette a mai napon az ingatlanok teljes vételárát ezért a napon megtörtént a birtokbaadás. A vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat általa alaposan megismert állapotában vásárolja meg, veszi birtokba. A kárveszély viselés a mai napon száll át a birtokba lépő vevőre.

Az eladó kijelenti a 2013. évi CXXII Tv. 15/A §- ban írottak alapján, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant ő, tulajdonjoga alapján használja, az ingatlan használata őt illeti meg, más, idegen személy ott használati joggal, így különösen haszonbérleti jogviszonnyal nem rendelkezik.

A szerződő felek, különösen a vevő tudomással bírnak arról, hogy amennyiben bárki, kívülálló személy él joghatályosan elővásárlási jogával akkor a vevőnek fel kell hagyni a birtoklással és a tulajdonjogot megszerző személy birtokába kell bocsátani az ingatlant. Ezen tény ismeretében a vevő nem költekezik addig az ingatlanra amíg ez a kérdés nem dől el.

AZ INGATLAN TULAJDONBAADÁSÁRA

a mai napon nem kerül sor. Az eladó, mint bejegyzett jogosult feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kéri és hozzájárul ahhoz, törlési és bejegyzési engedélyt ad MAJD ahhoz, hogy az illetékes JNSZVMKH FF Szolnoki Földhivatali Osztálya az vevő tulajdonjogát ezen ingatlanra 1/1- 1/1- ed tulajdoni egészben, - a d á s v é t e l - jogcímén az ő további megkérdezése nélkül –az ingatlan-nyilvántartásba MAJD bejegyezze. A vevő is kéri és hozzájárul feltétlenül és visszavonhatatlanul MAJD ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogát – a d á s v é t e l – jogcímén ezen ingatlanokra, 1/1-1/1- ed tulajdoni egészben a Földhivatal az ingatlan nyilvántartásba bejegyezze. A tulajdonba adásra akkor kerül MAJD sor a vevő által a kifüggesztés 30 napja alatt nem jelentkezik senki, a vevőt megelőzően, az ingatlant nem



vásárolja meg, továbbá ha a felek kézhez vették a Földhivatali Főosztály ezen jogügyletet jóváhagyó, végleges határozatát, sikeres bírálatot követően.

Mіндеzen tényekből egyértelműen megállapítható, hogy ezen jogügylet hatályba lépése felfüggesztő feltételhez kötött. Amennyiben a 30 napos kifüggesztés során nem jelentkezik joghatályosan elővásárlási jogra jogosult, illetőleg a Földhivatali Főosztály is jóvá hagyja a jelen jogügyletet, úgy azt követően a felfüggesztő feltétel teljesül, s ezt követően a szerződő felek megküldeni rendelik a jelen szerződést kellő példányszámban a Földhivatali Osztály részére. A szerződéshez mellékelik a Földhivatali Főosztály jóváhagyó határozatát, és már most kéri, hogy ezen iratok alapján a vevő tulajdonjogát 1/1-1/1-ed tulajdoni egészben, az ő további megkérdezésük nélkül átvezetni szíveskedjék, a Földhivatali Osztály. Egyébiránt a jogügylet érvényesen létrejön a mai napon.

ÜGYVÉDI MUNKADÍJ:

A szerződő felek megállapodnak arra nézve, hogy a jelen okirat elkészítéséért a vevő fizeti az ügyvédi munkadíjat.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A felek ismeretei szerint további vételre irányuló jogosultsággal rendelkező személyek a felek előtt nem ismereteseek.

A szerződő felek az ügyvédi kioktatást követően egybehangzóan kijelentik, hogy másnak az okiratba foglalását nem kéri. Kijelentik azt is, hogy a jelen adásvétellel kapcsolatosan az okirat szerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

Ezt az okiratot MAJD a jogerős, jóváhagyó, hatósági határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül be kell nyújtani a JNSZVMKH FF Szolnoki Földhivatali Osztályához a tulajdonos személyében bekövetkezett változás, átvezetése céljából.

A felek a jelen okiratot készítő és ellenjegyző DR. FÜGEDI-MAJZIK EDITH ügyvédet hatalmazták meg a Földhivatalnál, s bármely más hatóságnál, hivatalnál történő teljes jogú képviselőjükkel a bevezető részben írottakkal egyezően, mely tartalmazza nevezett ügyvéd elfogadó nyilatkozatát. A bejegyző határozatot a felek az okirat Földhivatali Osztályhoz történő benyújtását követő 60 nap elteltével vehetik át nevezett ügyvéd irodájában előzetesen, telefonon egyeztetett időpontban.

Ez a visszterhes jogügylet az Illetéktörvény hatálya alá tartozó. A fizetendő illetéket a vevő köteles megfizetni az NAV Illetékes Főosztálya által megküldött fizetési meghagyás alapján, a Ptk. rendelkezésével összhangban, az Illetékkódexben meghatározott mértékben, készpénzben.

Ugyancsak a vevő köteles megfizetni a földhivatali igazgatási díjat 2 x 10.600,-Ft-os, 21.200 Ft azaz huszonegyezerkettőszáz forint összegben a jelen okiratot készítő ügyvéd általi továbbítással a Földhivatal részére.

A tulajdont és haszonélvezeti jogot szerző fél meghatalmazást ad arra nézve okirat szerkesztő ügyvédnek, hogy a NAV B400 számú adatlapját elektronikusan kitöltse és azt megküldje a NAV részére. Ez a meghatalmazás nem terjed ki az illetékügyek bonyolítására.

Kijelenti az eladó egyidejűleg, hogy tudomással bír arról ügyvédi tájékoztatást követően, hogy ez nem helyettesíti az adóbevallást. Az eladó ezeket az ingatlanokat több mint öt éve szerezte meg tulajdonul, ezért a bevétele már nem adóköteles a hatályos adó jogszabályok szerint. Ennek ellenére adótanácsadót keres fel arra nézve, hogy ez esetben szükséges-e és ha igen milyen nyilatkozatot kell benyújtania az Adóhatósághoz.

A szerződő felek és a jelen okiratot készítő ügyvéd kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződésben írottak egyben a tényvázlat tartalmát is rögzítik, külön okirat mellőzésével. Okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő feleket tájékoztatja arról, hogy személyes adataikat a jelen szerződés elkészítésére irányuló megbízási szerződés alapján, annak jogcímén kezeli, a személyes adatok biztonságos őrzését vállalja, melyet a felek tudomásul vesznek és ehhez kifejezetten hozzájárulnak.

Alulírottak, - szerződő felek- hozzájárulásunkat adjuk ahhoz, hogy a Pmt. rendelkezése szerinti ügyfél átvilágítás során bemutatott okiratainkról az okirat szerkesztő ügyvéd másolatot készítsen. Az adatokban bekövetkezett változásokat a Pmt. 11. § -12. § (1)-(3) bekezdése továbbá a Pmt. 3. § 38. pontja szerint az okiratszerkesztő ügyvédnek haladéktalanul bejelentjük.

A megelőzőekben nem szabályozottak tekintetében a Ptk. általános, valamint adásvételre vonatkozó speciális szabályai az irányadóak, egyéb kapcsolódó jogi szabályokkal egyetemben, így különösen a Földforgalmi Törvényben, annak végrehajtására vonatkozó törvényben írottakkal egyetemben.

Végezetül a szerződő felek – NÉMET PÁLNÉ, mint eladó, GYERGYAI ZOLTÁN, mint vevő, - ezt az adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, sajátkezűleg, jóváhagyólag, elolvasás, és közös értelmezést követően aláírják az alulírott ügyvédi hitelesítési záradékban foglaltak szerint.

Szolnok, 2026. május 5. napján

NÉMET PALNE
eladó

GYERGYAI ZOLTÁN
vevő

ZÁRADÉK :

Alulírott DR. FÜGEDI-MAJZIK EDITH ügyvéd, aki ezt az okiratot készítem és ellenjegyzem valamennyi jogi szabály betartása mellett, hitelesen igazolom, hogy ezt az adásvételi szerződést NÉMET PÁLNÉ, GYERGYAI ZOLTÁN előttem, folyamatos jelenlétemben, saját kezűleg írja alá. Egyidejűleg egybehangzóan kijelentik, hogy ez az okirat az ő akaratukat pontosan tartalmazza.

Szolnok, 2026. május 5. napján



Közzététel napja: 2026. 05. 18.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő első napja: 2026. 05. 19.
utolsó napja: 2026. 06. 17. A határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént. **Jegyző:**