

Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről Szerencs Város Önkormányzata (székhely: _____, értesítési címe: _____), törzsszáma: _____, nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, adóigazgatási azonosító száma: _____, statisztikai számjele: _____, képviseli: Kiss István Attila polgármester, bankszámlaszáma, amelyre a teljesítést elfogadja: _____, mint eladó (továbbiakban: Eladó) másrészről Dr. Csider Andor István (szül. _____ an.: _____ szül.: _____, szem. azon jele _____ időazonosító jele: _____, attal lakos; értesítési cím: _____ földműves nyilvántartási azonosító: _____, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító: _____, állampolgársága: magyar,) mint vevő (továbbiakban: Vevő) között az alulírott napon és feltételek mellett:

1. Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezik a BAZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 9. által vezetett ingatlan-nyilvántartásban, a Szerencs városban, zártkerti fekvésben nyilvántartott alábbi ingatlanok:

hrsz.	terület (m ²)	kataszteri jövedelem (AK)	művelési ág	egybefoglalt vételárból az adott ingatlanra eső vételár
7401	1436	0,5	legelő	66.840.-ft
7402	603	0,21	legelő	28.073.-ft
7403	604	0,21	legelő	28.073.-ft
7404	785	0,27	legelő	36.093.-ft
7405	701	0,25	legelő	33.420.-ft
7406	1004	0,35	legelő	46.788.-ft
7407	1031	0,36	legelő	48.124.-ft
7408	1782	0,62	legelő	82.880.-ft
7409	775	0,27	legelő	36.093.-ft
7410	853	1,13	szőlő	151.057.-ft
7411	1806	0,63	legelő	84.218.-ft

2. Jelen szerződés tárgya fenti ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada, melyek Natura 2000 területek.
3. Eladó a fenti ingatlanok vonatkozásában versenyeztetési eljárást folytatott le, melynek eredményeként kerül sor jelen szerződés megkötésére.
4. Felek megállapítják, hogy a rendelkezésre álló tulajdoni lapok szerint az ingatlanok tehermentesek, azok tulajdoni lapján szelvény nem található. Felek frissebb tulajdoni lapok ill. térképmásolat lekérését nem kérik.
5. Jelen szerződéssel Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlanokat (azok 1/1 tulajdoni hányadát).
6. A Felek az 1. pontban meghatározott ingatlanok kölcsönösen kialakított és egybefoglalt vételárát 641.659-ft, azaz Hatszáznegyvenegyezer-hatszázötvenkilenc forint összegben határozzák meg, melyet felek értékarányosnak tekintenek. Felek rögzítik, hogy az egyes ingatlanokra az 1. pontban meghatározott ellenérték az adott ingatlanra eső önálló ellenérték, ugyanis a földeken ültetvény, felépítmény, ill. annak hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs. A fentiek értelemszerűen irányadóak az egybefoglalt vételárra is.
7. A jelen szerződés alapján Eladót megillető vételár azt követő 15 naptári napon belül esedékes, hogy az Eladó hitelt érdemlően igazolja, hogy harmadik személy nem jogszerűen élt elővásárlási jogával. Vevő a vételárát a fenti határidőben az Eladónak átutalás útján a fentiekben rögzített bankszámlára fizeti meg. Amennyiben harmadik személy elővásárlási jogával él, akkor az erről való tudomásszerzéstől számított 15 napon belül kell megfizetnie a vételárát átutalással a fentiek szerint.
8. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén a Vevő fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, így Eladó a jelen jogügylettel ill. a tulajdonjog átszállásával kapcsolatosan Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.
9. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön íven szövegezett és ügyvédi letétbe helyezett okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgyai (az érintett ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada) tekintetében bejegyzésre, az ő tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön. Eljáró ügyvéd a jelen pont szerinti, nála letétbe helyezett okiratot a tulajdonjog bejegyzésre irányuló eljárásban használhatja fel azt követően, hogy a felek bármelyike a vételár maradéktalan kifizetését felé hitelt érdemlően igazolta. Jelen szerződés letéti szerződésnek is minősül.
10. Eladó szavatol, hogy Vevő a fentiekre figyelemmel per-, teher-, és igénymentes ingatlanok tulajdonjogát szerzi meg.
11. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII törvény 5. § 7. pontja szerinti földműves.
12. Vevő az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- a) 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. CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
- b) Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- c) Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

13. Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgya a szerződés megkötésekor nincs harmadik személy használatában. Eladó rögzíti, hogy más hatályos, vagy hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlehasználati megállapodás nincs.
14. A Vevő általi birtokbalépés napja a vételár hiánytalan kifizetésének napja, figyelemmel a fentiekre is.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó magyarországi jogi személy, míg vevő **cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.** Vevő az Nvtv. 13. § (2) bek. alapján, mint természetes személy jogosult a szerződés tárgyait képező ingatlanok megvásárlására.
16. **Felek (ide értve a jogi személy képviselőjét is) a Pmt-re ill. az ügyvédi tevékenységről szóló törvényre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást követően hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön és az az eljáró ügyvéd iratai között elhelyezést nyerjen. Felek kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el (tényleges tulajdonosi nyilatkozat).**
17. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba. Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
18. **Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben rögzített vevőt a 2013. évi CXXII. törvény 18. § bek. alapján nem illeti meg elővásárlási jog.**
19. **Felek rögzítik, hogy a Magyar Államot nem illeti meg az Nvtv. 14. § (4) bek. szerinti elővásárlási jog, amely nem érinti a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ban szabályozott elővásárlási jogot.**
20. Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet - **a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1c) bekezdésben foglalt kivétel okán** - a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.
21. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos jogszabályi előírások tekintetében – különösen jelen okirat tartalmára, alakiságára, az elővásárlási jogra, a szerződés hatósági jóváhagyásának mentességére, a szerződési biztosítékok lehetőségére vonatkozó előírások, valamint adó- és illetékfizetési szabályok, azzal, hogy az nem terjed ki könyvelői vagy adótanácsadói tájékoztatásra – ügyvédi kioktatásban részesültek, amely kioktatást megértették és azt követően kérték az szerződés jelen tartalommal történő írásba foglalását.
22. Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése kogens jogszabály rendelkezésébe ütközne, a felek megállapodnak abban, hogy a megsértett jogszabályi rendelkezés a jogsértő rendelkezés helyébe lép minden további jogcselekmény, így különösen a szerződés módosítása nélkül.
23. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja, stb. a Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik. Felek egyebekben megállapodnak abban, hogy **a tulajdonjog változás földhivatali bejelentésével, az elővásárlási jogokkal kapcsolatos valamennyi eljárásban való képviselettel Dr. Halászi György (Dr. Halászi Ügyvédi Iroda, székhely: Jászberény, Bartók Béla u. 8., ny. szám: 352.) ügyvédet bízzák és hatalmazzák meg.** Jelen okirat fentiek alapján ügyvédi meghatalmazásnak és tényvázlatnak minősül. Ez kiterjed a B400 NAV nyomtatvány aláírására és az eljárásban való képviseletre is. **A meghatalmazást az eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy vele a fentiek nem hoznak létre megbízási jogviszonyt.**
24. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
25. Vevő alkalmazni kéri az Itv. 26. § (1) bek. p) pontban meghatározottak alkalmazását, azzal, hogy az ott megjelölt kötelezettségeket vállalja.
26. **Felek rögzítik, hogy az egybefoglalt vételáron való szerződéskötés jogi lehetőségét a 2013. évi CXVI. törvény 19. § (5) bek. a) pontja biztosítja (egymással szomszédos földek). Felek rögzítik, hogy ennek tényét ellenőrizték.**
27. **Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyai nem érintettek a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLIII. törvényben meghatározott elővásárlási joggal. Jelen szerződés nem érintett a 2023. évi C. törvényben meghatározott elővásárlási joggal.**
28. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződésnek az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.
29. Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy jelen szerződés – figyelemmel arra, hogy a vonatkozó elektronikus rendszerek nem elérhetőek – a 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 33.§ szerint kerül sor.

Szerződő felek az 1 lapból és 2 számozott oldalból álló, a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld.) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag az eljáró jogi képviselő előtt 8 példányban írták alá, melyből 2 pld. Eladót, 1 pld. Vevőt, 5 pld. az okiratot szerkesztő ügyvédet illeti meg.

<p>Szerencs Város Önkormányzata képv.: Kiss István polgármester eladó Szerencs, 2026. 03. 13.</p>	<p>Dr. Csűrér Andor István vevő Budapest, 2026. 03. 13.</p>
---	---

Ellenjegyzem: dr. Halászi György ügyvéd, KASZ.

Budapest, 2026. 03. 13.

Zárószó: Komáromi Pabolon költés közlökkel is a ki - közlés napja: 2026.03.14. költés napja: 2026.03.14. foghíjkezeset költés napján álló határidő utolsó napja: 2026.03.14. ezen költés napján utolsó napja: 2026.03.14.

*Dr. Halászi György Iroda
100 Jászberény, Bartók Béla u. 8.
Dr. Halászi György ügyvéd*