

Dr. Nagy Imre ügyvéd
3900 Szerencs, Rákóczi út 50/2., Tel.: +36 70/3911-070
e-mail: drimrenagy@gmail.com

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről: **Bukovszky Péter sz. mint** (születési hely, idő: _____)
anyja neve: _____ személyi azonosító jele: _____ jele: _____, magyar állampolgár)
szám alatti lakos, mint **Eladó** - a továbbiakban Eladó - másrészről:

Havas Gábor sz. mint (születési hely, idő: _____) anyja neve: _____ személyi
azonosító jele: _____ adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár)
jtszám alatti lakos, mint **Vevő** - továbbiakban Vevő - között a mai napon, az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 tulajdoni arányban tulajdonosa a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal Szerencsi Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 9. által nyilvántartott **Szerencs zártkert 4738/4 hrsz.** alatt felvett, a) gyümölcsös megnevezésű - 1271 m² térmértékű, 1,32 AK értékű, valamint b) kopárság megnevezésű 3231 m² művelési ágú, Natura 2000 besorolású ingatlanak.

A jelen pontban foglalt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek földforgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény a továbbiakban: Földforgalmi törvény – hatálya alá esik. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint hatósági jóváhagyáshoz (mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához) kötött, a Földforgalmi törvény 36. §-ban felsorolt mentességi okok hiányában.

Szerződő felek rögzítik és megállapítják, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant az Eladó sajátként használja, az nem képezi haszonbérlet tárgyát.

2.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában foglalt ingatlant az Eladó ezennel eladja, a Vevő pedig megtekintett állapotban - a kölcsönösen kialakított összesen **1.000.000,- Ft.** azaz **egymillió Forint** vételár ellenében adásvétel jogcímén megvásárolja. Vevő a teljes vételárat jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően banki átutalással fizeti meg Eladó nevében jegyzett, _____ által vezetett

bankszámlára. Eladó jelen szerződésre vezetett aláírásával a teljesítés fentiekben rögzített módjához kifejezetten hozzájárul, melyet saját kézhez történő kifizetesként ismeri el. Felek rögzítik, hogy a teljes vételár kifizetése az a nap, amikor a teljes vételár összege az Eladó számláján jóváírásra kerül.

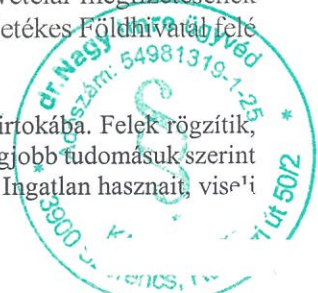
Ezzel Vevő teljes vételárfizetési kötelezettségének eleget tesz.

2.1.) Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a teljes vételár kifizetését követően, külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, egyben felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy **Vevő részére az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában „adásvétel” jogcímén a tulajdonjogot 1/1 arányban bejegyezzék, az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.**

Ezen külön okiratba foglalt nyilatkozatot eljáró ügyvéd abban az esetben köteles a tulajdonjog átvezetése érdekében az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, amennyiben az Eladó, vagy amennyiben az Eladó ezen kötelezettségének felszólításra nem tesz eleget, a Vevő a teljes vételár megfizetésének tényét hitelt érdemlő eredeti módon igazolta.

3. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával, jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél három eredeti példányban, a bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban helyezi okirati letétbe azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő részére **1/1** arányban, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában bejegyezzék. Az okirati letétként kezelt nyilatkozatot a letétkezelő ügyvéd a teljes vételár megfizetésének bármely fél által történő igazolása alapján adhatja ki, illetve jogosult és köteles az illetékes Földhivatal felé haladéktalanul benyújtani.

4.) Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába. Felek rögzítik, hogy az ingatlan megtekintéskori állapotban kerül birtokbaadásra. Eladó kijelenti, hogy legjobb tudomásuk szerint az ingatlan rejtett hibája nincs. Vevő a birtok átruházás napjától kezdődően húzza az Ingatlan hasznát, viseli annak terheit, valamint mindazt a kárt, amit másra áthárítani nem lehet.



5.) Vevő a Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatait az alábbiak szerint teszi meg:

- a) Vevő nyilatkozza, hogy nem minősül a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek, azonban ugyanezen törvény 10. § (2) bekezdésének értelmében, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy megszerezheti az 1.) pontban meghatározott termőföld tulajdonjogát, mivel a birtokában, illetőleg tulajdonában álló terület nagysága a megszerezni kívánt terület nagyságával nem haladja meg az 1 hektárt.
- b) A most megszerezni kívánt földterület használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földterületet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig, a törvényben meghatározott kivételektől eltekintve, más célra nem hasznosítja
- c) A szerződés tárgyát képező földterület tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonában vagy hasznélvezetében lévő földterületek nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, illetőleg nem haladja meg a birtokában lévő földterületek nagysága az 1200 hektár mértéket
- d) A szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában álló részarány – tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá megszerzésre kerülő földterület összege nem több, mint 300 hektárt.
- e) Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása
- f) A birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot ellene nem szabott ki.
- g) Kijelenti Vevő továbbá azt is, hogy vele szemben jelen jogügyletet megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi törvény 14.§ (2) bekezdés)
- h) Kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában van – a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Fftv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

7.) Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése a Földforgalmi törvényben, vagy más jogszabályban meghatározott korlátozás alá nem esik, illetve e törvény alkalmazásában belföldi magánszemélynek minősül, így a tulajdonszerzésben ebből a szempontból nincs korlátozva. Vevő nyilatkozza, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.

8.) A jelen pontbeli ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek földforgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá esnek. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint hatósági jóváhagyáshoz (mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához) kötött, a Földforgalmi törvény 36. §-ban felsorolt mentességi okok hiányában.

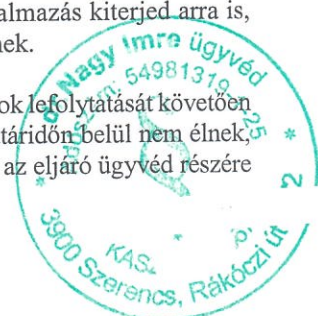
9./ Szerződő felek megállapítják, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1)-(4) bekezdése alapján az ott felsoroltakat elővásárlási jog illeti meg, mely elővásárlási jog gyakorlásának rendjét a 474/2013 (XII. 12.) Korm. rendelet szabályozza. Tudomásul veszik, hogy kötelesek a jelen szerződés aláírását követő nyolc napon belül a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti eljárásokat az illetékes hatóságok előtt megindítani.

10./ Felek együttesen kijelentik azt is, hogy tisztában vannak azzal is, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést a nyilatkozatot tevővel hagyja jóvá, úgy ő lép az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe. Az Eladót az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.

11./ Eladó kijelenti, hogy az azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak esetében a Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdése alapján a jelen szerződésben foglalt Vevővel kívánja az adásvételi szerződést megkötni.

12./ Szerződő felek az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali, illetőleg az illetékes szakhatósági eljárásban való képviseletükkel a 3900 Szerencs, Rákóczi út 50/2. szám alatti székhelyű dr. Nagy Imre ügyvédet bízzák meg. Felek kijelentik, hogy az ügyvéd részére adott meghatalmazás kiterjed arra is, hogy a hatóságok által záradékolt okiratok az eljáró ügyvéd részére megküldésre kerüljenek.

13./ Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés a 11. pontban meghatározott eljárások lefolytatását követően lép hatályba, amennyiben az elővásárlási jog jogosultjai e jogukkal a részükre biztosított határidőn belül nem élnek, illetve erről kifejezetten lemondanak. A hatályba lépéskor feltétele, hogy a záradékolt okiratok az eljáró ügyvéd részére 2026.11.19. napjáig megküldésre kerüljenek.



14./ Felek együttesen kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, jog-, és cselekvőképes magyar állampolgárok, a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs. A felek kijelentik büntetőjogi felelősségük teljes tudatában, hogy a Ptk. szerinti cselekvőképességük fennáll, az semmiféle ügycsoportot illetően, sem részlegesen, sem teljesen nem került korlátozásra, és ellenük erre irányuló eljárás nincs folyamatban.

15./ Felek kijelentik, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részéről a jelen jogügyletet érintő adófizetésre, valamint illeték megfizetésére vonatkozó tájékoztatását megkapták és megértették.

16./ Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését követően, a föld után járó valamennyi támogatás, jogosultság a Vevőre száll át.

17./ A jelen szerződést készítő ügyvéd a szerződő felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyi igazolványuk alapján állapította meg és ennek figyelembevételével a jelen szerződést ellenjegyezte. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

18./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni. Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak. A szerződő felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuk valós, az nem színlelt és nem irányul leplezett célra.

19./ Szerződő felek elismerik azt is, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi törvény, Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv., Szja. tv.), továbbá széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, ennek tudatában kötik meg jelen szerződést.

20./ Felek megállapodnak, hogy jelen szerződésből eredő és nem várt jogvitákat tárgyalásos úton kívánják rendezni, amennyiben a tárgyalások eredményre nem vezetnek, úgy a Szerencsi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

21./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem részletezett kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó idevágó rendelkezéseit (Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:215–6:220. §, illetőleg a szerződések közös szabályait, Ptk. 6:58–6:214. §), továbbá a Földforgalmi törvény, valamint az e törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLL. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek kijelentik, hogy a jelen folyamatos sorszámozással ellátott, három (3) oldalból álló szerződés hat (6) példányban készült, ebből egy példány a Földforgalmi törvény 8 §-a és a 47/2014. (II.16.) Korm. rendeletben előírt, biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiadásra.

A felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést annak elolvasása és egybehangzó értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt.

Felek a szerződésből egy eredeti példányt átvettek.

Kelt: Szerencs, 2026. május 19. napján

Buk...
Éter
Eladó

Havas Gábor
Vevő



Jelen okiratot ellenjegyzem 2026.05.19.
dr. Nagy Imre ügyvéd, KASZ:
székhely: 3900 Szerencs, Rákóczi út 50/2.