

Közzététel időpontja: 2026. 03. 20.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. 03. 23.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 04. 21.

határidő jogvesztő!

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Hidvégi Orsolya

születési családi és utónév:

Hidvégi Orsolva

szül. hely és idő:

anyja neve:

lakcím:

1164 Budapest 16, Cukornád utca 39.

szíksz.:

személyi száma:

adóazonosító jel:

mint **Állag Eladó**

valamint

Hidvégi Istvánné

születési családi és utónév:

Péter Erzsébet Julianna

szül. hely és idő:

anyja neve:

lakcím:

1164 Budapest 16, Cukornád utca 39.

szíksz.:

személyi száma:

adóazonosító jel:

mint **Özvegyi Jog Jogosult**

(a továbbiakban együttesen: **Eladók**)

másrészről

Marton Szilvia

születési családi és utónév:

Szlávik Szilvia

szül. hely és idő:

anyja neve:

lakcím:

1162 Budapest 16, Szlovák út 4.

szíksz.:

személyi száma:

adóazonosító jel:

mint **Vevő**

(a továbbiakban együttesen „**Felek**” vagy „**Szerződő Felek**”)

között az alábbi feltételekkel:

Budapest Főváros Kormányhivatala 1149 Budapest, Dózsa György út 5.	
Ügyirat száma:	JG-182/26
Érkezés ideje:	2026 MARCH 05.
Előirat száma:	
Méret:	B5

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály	
Ügyirat száma:	
Dátum:	2026 MARCH 05.
Az ingatlanügyi hatóság ezt az ügyiratot a köznevelési hatósághoz fordította. Az ügyiratban benyújtott okiratok nem a beadvány helyétől és dátumától függetlenül igazolták.	

Előzmények

Felek megállapítják, hogy a lejjebb körülírt ingatlanra Vevő 2026. február 10. napján vételi ajánlatot tett, melyet Eladók még aznap elfogadtak. Felek a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban a "Földforgalmi Törvény") 21. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségüknek eleget téve az Eladók, mint tulajdonos/özvegyi jog jogosult által elfogadott vételi ajánlatot egységes szerkezetbe foglalják a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával.

Az ingatlan

1. **Állag Eladó** kijelenti, hogy **1108/20740** arányú kizárólagos tulajdonát képezi – Özvegyi Jog Jogosult özvegyi jogával terhelt – a **Budapest külterület XVI. Ker. 0118599/10hrs.** alatt felvett, mindösszesen 8.1889 hektár összszalapterületű, „szántó” besorolású, 6-os (5.7781hektár) és 7-es (2.4108hektár) minőségi osztályú ingatlan (a továbbiakban „Ingatlan”).

A vételár

2. Az Ingatlanra kölcsönösen kialakított vételár **5.500.000,-Ft, azaz ötmillió-ötszázezer forint**. A kialakított vételáron **Eladók** eladják, **Vevő** pedig **adásvétel jogcímén** 1/1 tulajdoni arányban megveszi az 1. pontban részletezett **Ingatlant** – azaz a teljes ingatlan **1108/20740** tulajdoni illetőségét - per-, teher- és igénymentesen. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár megfizetésével Eladók az Ingatlan birtokát is átruházzák a Vevőre.

Fizetési feltételek

3. **Vevő** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, banki átutalással megfizet **Eladók** részére **825.000,-Ft-ot, azaz nyolcszázhuszonezerforintot fogláló jogcímén**, melynek jelen pontban foglalt eladói bankszámlán történő maradéktalan átvételét **Eladók** a jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák. **Felek az első vételár-részletet annak ellenére kívánták egymás között átadni, hogy megértették eljáró ügyvéd figyelemfelhívását, miszerint az elővásárlási jogosultak élhetnek az elővásárlási jogukkal, mind pedig a jóváhagyás/engedélyeztetés is bármely oknál – jogszabálynál fogva – fogva elutasításra kerülhet a jogosult hatóság részéről, így a szerződés nem válik érvényessé.** Felek a foglaltó jogi természetét ismerik, azaz: a szerződés teljesedésbe menése esetén a foglaltó a vételár részét képezi és a foglaltót a vételárba bele kell számítani, ha a jelen szerződés olyan okból szűnik meg, amely megszűnésért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, a foglaltó a Vevő részére visszajár, a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglaltót elveszíti, a kapott foglaltót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni.

Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy amennyiben a Földforgalmi Törvény szerint bármely arra jogosult élni kíván elővásárlási jogával, abban az esetben a Földforgalmi Törvény 22. § szerint a Vevői pozícióba lépő elővásárlási jogosult Vevői pozícióba lépésekor köteles igazolni a foglaló összegének ügyvédi letétbe helyezését. Felek rögzítik, hogy ez az eset nem minősül eladói szerződésszegésnek.

Vevő a második, utolsó vételár részletet, azaz **4.675.000,-Ft-ot azaz négy millió-hatszázhetvenötezer forintot** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással ügyvédi letétbe fizeti meg Eladók javára, eljáró ügyvédi iroda alább rögzített ügyvédi letéti számlaszámára külön ügyvédi letéti szerződésben foglalt feltételekkel a jogügylet érvényessé válása esetére történő vételár megfizetés teljeskörű biztosítása céljából.

DR. POHÁNKA Ügyvédi Iroda ügyvédi letéti számlaszám/

Eladókkijelentik, hogy előteljesítést elfogadnak.

Az Eladók a tulajdonjogukat fenntartják, Vevő tulajdonjogának bejegyzése – 1/1 arányban - az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladók részére történő megfizetését követően lehetséges. A Felek – a 2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről (a továbbiakban az „Ptk”) 6:216. § (3) bekezdése, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban az „Inyvt.”) 35. § (1) g) pontja és az Inyvt. 44. § (1) bekezdése alapján – közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése szerinti **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számítva hat (6) hónapig az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára azaz a teljes ingatlan jelen szerződés 1-es pontjában foglalt, **Állag Eladó** tulajdonát képező **1108/20740** tulajdoni illetőségére 1/1 tulajdoni arányban- adásvétel jogcímén bejegyezni szíveskedjen a Vevő javára. **Az Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára történő fent megjelölt arányban való bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartásba.**

Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjogbejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul - a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat megadják és a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

Az Eladók – a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján – tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog).

Az Eladók a teljes vételár megfizetésének feltételével járulnak hozzá ahhoz, hogy az ingatlan- nyilvántartásban adásvétel jogcímén a Vevő javára a tulajdonjog az Ingatlan jelen szerződés 1-es pontjában foglalt tulajdoni hányadavonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre és az Állag Eladó Ingatlanon fennálló tulajdonjoga, valamint Özvegyi Jog Jogosult fennálló özvegyi joga törlésre kerüljön, ezért az Eladók – a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – külön íven szerkesztett nyilatkozatban járulnak hozzá a Vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az Állag Eladó tulajdonjogának, illetve az Özvegyi Jog Jogosult özvegyi jogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási törléséhez, mely nyilatkozatot eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik az Eladók azzal, hogy azt eljáró ügyvéd, mint letéteményes ügyvéd a teljes vételár maradéktalan megfizetését követően jogosult a Vevő részére kiadni és a Vevő tulajdonjogának bejegyzését, valamint az Eladók tulajdonjogának és özvegyi jogának törlését kérelmezni. Amennyiben a teljes vételár az Eladók részére a jelen szerződésben foglaltak szerint kifizetésre került és ennek hitel érdemlő igazolása eljáró ügyvéd részére megtörtént, akkor az ügyvédi letétbe vett tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. A letétkezelés további szabályait a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés tartalmazza.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a Felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan- nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül.

Az Eladók a letéti szerződésben kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő három (3) naptári napon belül írásban megerősítik annak átvételét eljáró ügyvéd, mint letéteményes ügyvéd részére. Amennyiben a fenti határidő eredménytelenül telne el, abban az esetben a negyedik (4.) naptári naptól eredeti, banki átutalási bizonylattal a Vevő is jogosult igazolni a teljes vételár megfizetését. Amennyiben tehát a teljes vételár a jelen ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladók részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.



Dr. POHÁNKA
Ügyvédi Iroda
Dr. Pohánka Béla ügyvéd
1113 Bp. Kőröscsán u. 2. III/12
Tel: +36-20-881 5385
E-mail: pohanka@phk.hu

Szavatosság

4. **Eladók** kijelentik és szavatolnak azért, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, továbbá nincs olyan körülmény, amely **Vevő** tulajdonszerzését meggátolná vagy korlátozná és ilyen körülmény a **Vevő** tulajdonjog bejegyzési kérelmének Földhivatalba történő benyújtásáig nem fog bekövetkezni. Az ennek megszegéséből eredő károkért és felmerülő költségeikért **Eladók** teljes és feltétlen anyagi felelősséget vállalnak. **Eladók** kijelentik, hogy az Ingatlan minden lényeges tulajdonságáról kellő tájékoztatást adtak, illetve, hogy az Ingatlannak tudomásuk szerint rejtett hibája nincsen. **Vevő** kijelenti, hogy az Ingatlant ismert, megtekintett állapotban vásárolja meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján "címkézés alatt" bejegyzés található a természetbeni cím megjelölése kapcsán.

Birtokba lépés

5. **Vevő**a teljes vételár **Eladók** kezeihez történő megfizetésével egyidejűleg lép az **Ingatlan birtokába**. **Vevő** ettől a naptól szedi az Ingatlan hasznait és viseli az Ingatlannal járó összes terhet és a kárveszélyt. Felek a jelen szerződés aláírásával kötelezik magukat arra, hogy a jelen pontban foglaltakról birtokbaadási jegyzőkönyvet készítenek és írnak alá maguk között, melyet az esetleges későbbi elszámolási- vagy jogvita esetén irányadónak tekintenek egymás között.

Elővásárlási jog

6. **Eladók** kijelentik, hogy az Ingatlant jogszabályon alapuló elővásárlási jog terheli az alábbiak szerint, azonban szerződéses elővásárlási jog nem terheli az Ingatlant, tekintettel arra, hogy harmadik fél részére szerződésben elővásárlási jogot nem biztosítottak.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant jogszabályon alapuló elővásárlási jog terheli a Ptk. közös tulajdoni hányadra vonatkozó szabályaiból kifolyólag.

A nyilatkozattételre való írásbeli felszólítást és a vételi ajánlat közlését az Eladók az átvételt igazoló irattal (tértivevénytel) kötelesek igazolni, melyet kivált az alábbi bekezdésben foglaltaknak történő megfelelés is.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a **Földforgalmi Törvény** szerint az abban foglalt személyeket és a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, továbbá, hogy a **474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet** (a továbbiakban a "**Kormányrendelet**") rendelkezései alapján az adásvételi szerződésnek a kormányzati honlapon/az illetékes polgármesteri hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztése az elővásárlási jogosultak felhívása céljából kötelező. Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges az alább felsorolt törvényi rendelkezések szerint.

21. § (1)^a A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.

(1a)^a Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – 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.

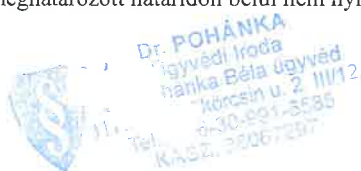
(1b)^a A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti idővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy a közzétételi kérelem mezőgazdasági igazgatási szerv részére való benyújtása során Eladót teljes jogkörrel képviselje.

A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

21. § (2)^a Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszhető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

(3)^a Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.



Vegyes rendelkezések

7. **Felek** kijelentik, hogy az Ingatlan átruházásával kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségükről kellő tájékoztatást kaptak.
8. **Felek** kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, így szerződéskötési és tulajdonszerzési joguk korlátozva nincsen.
9. A jelen szerződés módosítása csak a **Szerződő Felek** egybehangzó akarata alapján, írásban történhet. A szóban eszközölt módosítás érvénytelen.
10. A jelen szerződés a **Szerződő Felek** megegyezését teljes egészében tartalmazza. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy minden korábbi, a jelen szerződéssel ellentétben álló kijelentésük ezennel hatályát veszti.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Egyéb nyilatkozatok

11. **Vevő** kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt Ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem használja.

Vevő kijelenti, 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).

Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés szerinti szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy nem pályakezdő gazdálkodó, továbbá, hogy az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevő kijelenti, hogy a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megszegése miatt az ingatlanügyi hatóság a szerződés közlését megelőző 5 éven belül véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben.

Vevő kijelenti, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közlését megelőző 5 éven belül véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki vele szemben.

Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény hatályos rendelkezései szerint belföldi természetes személyként kívánja megvásárolni az Ingatlant, és a jelen adásvételi szerződésben foglalt Vevői vételi szándék a Földforgalmi Törvény korlátozó vagy tiltó rendelkezésébe nem ütközik.

A **Felek** a jelen szerződést átolvasás és együttes értelmezés után, mint akarattal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták. A jelen szerződés aláírásával megbízást és meghatalmazást adnak **Dr. Pohánka Béla ügyvédnek (DR. POHÁNKA Ügyvédi Iroda, H-1113 Budapest, Kökörös u. 2. III. em. 12.)** a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az esetlegesen a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő további okiratok elkészítésére, valamint a szerződéssel kapcsolatos földhivatali vagy szükség szerint egyéb hatóság, a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtti eljárás kezdeményezésére és a földhivatal, illetve más hivatalok – kivéve a NAV-ot - előtti eljárásra és képviselőre. **Vevő** meghatalmazza eseti jelleggel eljáró ügyvédet, hogy a B400E NAV adatlapot helyette és nevében eseti meghatalmazottként aláírja és/vagy benyújtsa a NAV részére az ONYA rendszeren keresztül, mely meghatalmazás csak erre a jogcselekményre terjed ki. Jelen szerződés egyben az ügyvédi megbízási szerződés /tényvázlat/ részének is minősül. Eljáró ügyvéd a részére adott meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja és nyugtázza.

Budapest, 2026. február 12.

Hidvégi Orsolya
Állag Eladó

Hidvégi Istvánné
Özvegyi Jog Jogosult

Marton Szilvia
Vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. február 12. napján: Dr. Pohánka Béla ügyvéd (DR. POHÁNKA Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, Kökörös u. 2. III. em. 12., KASZ:36067297)

