

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

termőföld tulajdonjogának átruházására

amely létrejött egyrészről

**BERE LAJOSNÉ** született

született:

anyja neve:

lakik:

2143 Kistarcsa, Lócsei utca 17.

szem. ig. száma:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

mint

**Eladó1**

és

**KOVÁCS JÓZSEFNÉ** született

született:

anyja neve:

lakik:

2143 Kistarcsa, Lócsei utca 17.

szem. ig. száma:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

mint

**Eladó2, Eladó1 és Eladó2 együttesen mint Eladók**

másrészről

**SZIMA RÓBERT** született

született:

anyja neve:

lakik:

2100 Gödöllő, Márki Sándor utca 8.

szem. szig. száma:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

földműves regisztrációs száma:

agrárkamara (NAK) tagsági azonosítója:

mint

**Vevő**

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

**I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás rendszeréből lehívott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint **Eladók 1/2-1/2** arányú közös tulajdonát képezi a **Gödöllő külterület 011/104 hrsz.** alatt felvett, 2212 m<sup>2</sup> alapterületű, 4 minőségi osztályú, 5,00 AK értékű „szántó” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban Ingatlan).

dr. Beznay Zsolt  
Ügyvéd

1054 Budapest, Alkotmány u. 10. II/16.

Tel/Fax: 786-4094

Ügyvédi iroda

beznay.hu

Bere Lajosné  
Eladó1

Kovács Józsefné  
Eladó2

Szima Róbert  
Vevő

dr. Beznay Zsolt  
KASZ36057346

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében (teherlap) bejegyzés nincs, az Ingatlan tehermentes.

2. Jelen szerződés értelmében az **Eladók** eladják, **Vevő** az e szerződésben írtaknak megfelelő feltételekkel, a megtekintett, szerződéskötés kori állapotban megvásárolja a fenti 1. pontban körülírt Ingatlanl 2/2 tulajdoni hányadát úgy, hogy ezáltal azon az e szerződésben írt feltételekkel „adásvétel” jogcímén tulajdonjogot szerez.

## II. VÉTELÁR ÉS ANNAK TELJESÍTÉSE

3. Az 1. pontban írt Ingatlan Felek által kölcsönösen elfogadott, teljes vételára **30.000.000,- Ft** azaz **Harmincmillió forint** (a továbbiakban Vételár), amely teljes egészében a földterület vételára, tekintettel arra, hogy az Ingatlanon felépítmény, ültetvény, vagy az Ingatlan hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

A Vételár megfizetése az alábbiak szerint esedékes:

3.1. **Vevő** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 15.000.000,- Ft, azaz Tizenötmillió forint vételárrészt az **Eladók** részére oly módon, hogy ezen összeget **Eladó1** CIB Bank Zrt-nél vezetett 10700024-71764320-51100005 számú bankszámlájára történő átutalással teljesít.

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerint **Eladók** részére megfizetett 15.000.000,- Ft azaz Tizenötmillió forint vételárrészből 3.000.000,- Ft azaz Hárommillió forintot foglalónak (Ptk. 6:185. §) tekintenek, a foglaló jogi természetét ismerik, az erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul vették, ennek megfelelően tisztában vannak azzal, hogy a szerződés megkötésére okot adó fél az adott foglalót elveszíti, míg a kapott foglalót kétszeres összegben tartozik visszafizetni.

3.2. A Vételár fennmaradó részét, 15.000.000,- Ft-ot, azaz Tizenötmillió forintot **Vevő** a jelen adásvételi szerződés szerinti jogügyletilletékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásától számított 15 (Tizenöt) napon belül, legkésőbb 2026. szeptember 30. napjáig fizeti meg az **Eladók** részére oly módon, hogy ezen összeget **Eladó1** CIB Bank Zrt-nél vezetett 10700024-71764320-51100005 számú bankszámlájára történő átutalással teljesít.

**Eladók** jelen szerződés aláírásával nyilatkozzák, hogy a teljes vételár 3.1.-3.2. pont szerinti, **Eladó1** bankszámlájára történő megfizetését saját részükre történő teljesítésként elfogadják.

3.3. Felek rögzítik, hogy - tekintettel az Ingatlan jogi jellegére - a jelen jogügylet teljesedésének feltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása *A mezőgazdasági és erdőgazdálkodási földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban Földforgalmi törvény) 7. §-a alapján.

Felek kifejezetten rögzítik ugyanakkor, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletkez megkívánt hozzájárulását nem adja meg, úgy ezen körülményt nem tekintik az **Eladóknak** vagy a **Vevőnek** felróható megkötési oknak, ennek megfelelően ebben az esetben a foglaló szabályait nem alkalmazzák és a fenti 3.1. pont szerint már megfizetett vételárrész - a hozzájárulást megtagadó határozat kézhezvételétől számított 8 (Nyolc) napon belül - visszafizetésre kerül a **Vevő** részére.

dr. Belezsnay Zsolt  
Ügyvéd  
1056 Budapest, Alkotmány utca 11/1  
Tel.: 786-4000  
www.belezsnay.hu

Bere Lajósné  
Eladó1

Kovács Józsefné  
Eladó2

Szima Róbert  
Vevő

dr. Belezsnay Zsolt  
KASZ3605/346

Felek rögzítik és akként rendelkeznek továbbá, hogy amennyiben az Ingatlan vonatkozásában valamely, elővásárlásra jogosult harmadik személy ezen jogát gyakorolja, úgy az általa megfizetendő Vételárát az **Eladók** részére kell teljesítenie azzal, hogy ebben az esetben **Eladók** a **Vevő** által részükre már megfizetett vételárrészt a **Vevő** részére kamatmentesen visszafizetni tartoznak.

4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vételárát az Ingatlan forgalmi értékének megfelelően, az Ingatlan valamennyi adottságát figyelembe véve határozták meg.

### III. SZAVATOSSÁG

5. **Eladók** kijelentik, hogy a jelen szerződés 1. pontjában részletezett Ingatlan per-, teher- és igénymentes, e tényért feltétlen szavatosságot vállalnak, kijelentik egyúttal, hogy harmadik személynek - ide nem értve a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésében foglalt elővásárlási jogosultságokat - nincs olyan dologi vagy kötelmi joga, amely **Vevő** tehermentes tulajdonszerzését akadályozná.

**Eladók** szavatolnak azért is, hogy az Ingatlan a rendeltetésszerű használatra és a szerződésszerű birtokba vételre alkalmas.

### IV. BIRTOKBALÉPÉS

6. **Vevő** a teljes Vételár kifizetésével egyidejűleg az Ingatlan birtokába lép, ettől a naptól kezdődően viseli azok terheit és szedi azok hasznait.

### V. NYILATKOZATOK

7. **Eladók** az Ingatlan tekintetében tulajdonjogukat a teljes Vételár megfizetéséig fenntartják.

8. **Eladók** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 (Hat) eredeti példány aláírt, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot (i.e. tulajdonjog-bejegyzési engedély) helyeznek a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd letétjébe, amely okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az **Eladó** tulajdonjogának egyidejű törlése mellett az Ingatlan 2/2 tulajdoni hányadára a **Vevő** tulajdonjogának felek közös kérelmére - „adásvétel” jogcímén történő - földhivatali bejegyzéséhez.

9. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró földhivatali szerv a tulajdonjogot akkor jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba, amikor Földforgalmi törvényben előírt eljárás lefolytatásra kerül, a jogügylethez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a hozzájárulást megadja és az Ingatlanra a jogszabályban előírt elővásárlási jog jogosultja(i) nem tesz(nek) érvényes vételi ajánlatot.

A tulajdonjog bejegyzésének további feltétele a teljes Vételár **Eladók** részére történő megfizetése és e ténynek az **Eladók** által történő, hitelt érdemlő igazolása.

Felek hitelt érdemlő igazolásként fogadják el az okiratszerkesztő ügyvéd zolt@beleznay.hu e-mail címére küldött értesítést.

dr. Beleznay Zsolt  
Ügyvéd  
1094 Budapest, Alkotmány utca 116/118.  
Tel./Fax: 786-4094  
E-mail: zolt@beleznay.hu

Bere Hajosné  
Eladó1

Kovács Jozsefné  
Eladó2

Szima Róbert  
Vevő

dr. Beleznay Zsolt  
KASZ36057346

Felek rögzítik ugyanakkor, hogy amennyiben az elővásárlási jog jogosultja szabályszerű vételi ajánlatát megteszi, úgy **Vevő** helyébe a jogosult az elfogadó nyilatkozatának az **Eladókkal** történő közlése napján lép azzal, hogy ez esetben az **Eladók** részére a fenti 3.1. pont szerint már megfizetett vételárrészt a fenti 3. pontban rögzítettek szerint az **Eladók** által a **Vevő** részére kamatmentesen visszafizetésre kerül.

10. Felek megértették és tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése alapján amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében, amely tény bejegyzéséhez Felek ezúton megadják **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy jog- és cselekvőképes, magyar állampolgárok, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük - a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésében foglalt elővásárlási jogosultságokat kivéve - nincs korlátozva.

E tekintetben a Földforgalmi törvény 21. §-ában előírt eljárás lefolytatásra kerül, ennek érdekében jelen szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerződés aláírásától számított 8 (Nyolc) napon belül megküldésre kerül.

12. **Vevő** jelen szerződés aláírásával:

- kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld tulajdonjoga a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a 300 hektárt, illetve a birtokában lévő földterület az 1200 hektárt nem haladja meg,

- **Vevő** a Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül a tulajdonszerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- **Vevő** nyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tekintetében elővásárlási joggal nem rendelkezik,

- **Vevő** kötelezettséget vállal arra, 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 más célra nem hasznosítja,

- kijelenti, hogy más, termőföldnek minősülő ingatlanban részarány-tulajdonnal nem rendelkezik,

13. Felek nyilatkoznak arról, hogy az általuk jelen szerződéssel kapcsolatban bemutatott okiratok hitelesek, az azokban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek és a szerződés megkötésekor is fennállnak. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a vonatkozó jogszabályok alapján köteles felek személyes adatait tartalmazó okiratokról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezetni és irattárába, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni.

Dr. Bete Zsolt  
Ügyvéd

-1054 B, Pest. Akácgyár utca  
994

tel: 06-356-041

dr. Bete Zsolt  
KASZ:6057346

Bere Lajosné  
Eladó1

Kovács Józsefné  
Eladó2

Szima Róbert  
Vevő

Felek elismerik, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a szerződéskötés ügymenetéről, a vonatkozó jogszabályokról, valamint tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot ügyvédi tényvázlatként is aláírják, külön tényvázlat felvételét nem kérik.

A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik *A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról* szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) rendelkezéseibe, és egyidejűleg jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a Feleket megfelelő módon azonosította.

14. A szerződéskötéssel, valamint a tulajdonjog átruházásával és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos illetékek és költségek a Vevőt terhelik.

15. Felek az ügylet kapcsán felmerült adó és illeték-fizetési kötelezettségekre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés megkötésével a vonatkozó jogszabályi feltételektől függően - adó- és illetékkötelezettségük keletkezhet. Felek tudomásul veszik, hogy az eladásból származó jövedelmet akkor kell megszerzettnek tekinteni, amikor a szerződést a meghatalmazott ügyvéd az ingatlanügyi hatóságnál benyújtja. Illetéket, illetve illetékelőleget adóhatósági fizetési meghagyás alapján, az abban írt határidőn belül kell megfizetni.

16. E szerződést vagy annak egyes rendelkezéseit érintő értelmezési viták esetén az érintett rendelkezést akként kell értelmezni, hogy az a szerződő felek szerződéskötéskori egybehangzó akaratának megfelelően alkalmazható legyen.

Abban az esetben, ha a szerződés szövegében szabályozási hiány mutatkozik, ez a későbbiek során merül fel, vagy a szerződés rendelkezései érvénytelenek avagy a tulajdonjog megszerzésére alkalmatlanok, a szerződő felek kötelesek arra, hogy az adott rendelkezést érvényesen úgy módosítsák illetve a szerződés olyan új rendelkezéssel egészítsék ki, amely a szerződéssel eredetileg megcélzott gazdasági eredmény eléréséhez szükséges. Ennek megfelelően az adásvételi szerződés egyes kikötéseinek érvénytelensége nem okozza az egész szerződés érvénytelenségét.

## VI. ÍRÁSBELISÉG, ÉRTESÍTÉSEK

17. E szerződést kiegészítő szóbeli megállapodások nem léteznek. A szerződés megszüntetése, a szerződés módosításai és a szerződés teljesítésével, valamint az abból eredő igényérvényesítéssel összefüggő jognyilatkozatok csak írásban érvényesek.

## VII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

18. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés elkészítésével, valamint a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes földhivatali szerv előtt történő eljárással dr. Belezna Zsolt ügyvédet (1054 Budapest, Alkotmány u. 10. II/16., KASZ 36057346) bízzák meg. Jelen szerződés ennek megfelelően ügyvédi meghatalmazásnak minősül, amely meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogad.

Bere Lajosné  
Eladó1

Kovács Józsefné  
Eladó2

Szima Róbert  
Vevő

dr. Belezna Zsolt  
KASZ36057346

**Eladók** jelen okirat aláírásával egyidejűleg megbízzák és meghatalmazzák az okiratszerkesztő dr. Beleznay Zsolt ügyvédet azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt képviseletüket ellássa, a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott döntést képviseletében helyettük és nevükben átvegye, egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését az okiratszerkesztő ügyvédi részére közvetlenül küldje meg.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

**19.** A Felek a jelen szerződés teljesítése során felmerülő vagy ahhoz kapcsolódó bármely jogvitát elsősorban tárgyalásos úton igyekeznek megoldani, a kárelhárítás és kárenyhítés területén szorosan együttműködnek. Amennyiben a jogvita tárgyalásos úton nem oldható meg, a Felek a jogvita elbírálására az Ingtalan fekvése szerint illetékes, hatáskörrel bíró bíróság illetékességét kötik ki.

**20.** Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

A jelen szerződés 6 (Hat) számozott oldalból áll, és 7 (Hét) db eredeti példányban - amelyből 2 (Kettő) példány biztonsági papírra került kinyomtatásra - készült. Minden szerződő fél birtokában tart egy eredeti példányt.

A felek a jelen szerződést közös elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. március 03.

Bere Lajosné  
Eladó1

Kovács Józsefné  
Eladó2

Szima Róbert  
Vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. március hó 03. nap

KASZ 36057346

dr. Beleznay Zsolt  
ügyvéd  
1054 Budapest, Alkotmány u. 10 III/II/6.  
Tel./Fax: 78-44-44-44  
Mobil: 0620-9-388-004  
E-mail: zsolt@beleznay.hu

Nyilvántartási szám: 3/2026.  
Kifüggesztés időpontja: 2026. 03. 31.  
Közlés kezdőnapja: 2026. 04. 01.  
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 04. 30.  
Felhívom a figyelmet, hogy a fenti határidő jogvesztő!  
Levétel időpontja: 2026. 05. 04.