

339.

Kifüggesztés időpontja: 2026 APR 27.  
 Közlés kezdő napja: 2026 APR 28.  
 A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026 MÁJ 27.  
 A fenti határidő jogvesztő!  
 Levétel napja: 2026 MÁJ 28.

Előadsárlás jognyilatkozat leadhatk: Bp. Főv. XI. Ker. Uj budai Polgármesteri Hivatalban  
 (113 Bp. Bocskai út 39-41. 1 em. 134.)  
 ügyfélfogadási időben, hétfőn éi keretben 8-16 óra között.

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

termőföld tulajdonjogának átruházására

amely létrejött egyrészről

**BALOG ZOLTÁN** született **BALOG ZOLTÁN**

született:

anyja neve:

lakik:

9081 Győrújbarát, Veres Péter utca 82.

szem. ig. száma:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

mint

**Eladó**

másrészről

**SZIMA RÓBERT** született **SZIMA RÓBERT**

született:

anyja neve:

lakik:

2100 Gödöllő, Márki Sándor utca 18.

szem. szig. száma:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

földműves regisztrációs száma:

agrárkamrai (NAK) tagsági azonosítója:

mint

**Vevő**

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

### I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

I. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás rendszeréből lehívott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint **Eladó 1/1** arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest XI. kerület külterület 01129/26 hrsz.** alatt felvett, 507 m<sup>2</sup> alapterületű, 4 minőségi osztályú, 2,73 AK értékű „gyümölcsös” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban Ingatlan).).

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

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részébe 21423/1968.12.13 szám alatt vezetékjog, 18456/1971.10.27. szám alatt bányaszolgalmi jog van bejegyezve a Kőolajvezeték Vállalat jogosult javára, míg 170960/2/2019/19.11.29 szám alatt bányaszolgalmi jog van bejegyezve a Tiszántúli Gázszolgáltató és Szerelő Vállalat jogosult javára. Az Ingatlan Ingatlan tulajdoni lapjának III. részébe továbbá III/6., III/7., III/8. és III/9. alatt „Árverés kitűzése” bejegyzések találhatók azzal, hogy ezek határideje jelen adásvételi szerződés aláírásának időpontjában már lejárt.

Balog Zoltán  
Eladó

Szima Róbert  
Vevő

dr. Beleznay Zsolt  
Ügyvéd

Budapest, Alkotmány út 11. / 116  
Tel / Fax: 736-4994  
Mobil: 0620-9-356-041  
E-mail: zsolt@beleznay.hu

dr. Beleznay Zsolt  
KASZ36057346

1

702 112 13



Budapest Fővárosi Helyi Önkormányzatok Hivatala  
1133 Budapest, Bocskai út 39-41. 1. em. 134.

Ügyintézési szám: 590 265/26

Érkezés ideje: 2026 APR 13.

Előirat száma:

Méll:

A másolat az eredeti okirattal megegyezik. 6

2026 APR 21.

Budapest Fővárosi Helyi Önkormányzatok Hivatala  
az ügy előadója

2. Jelen szerződés értelmében az **Eladó** eladja, **Vevő** az e szerződésben írtaknak megfelelő feltételekkel, a megtekintett, szerződéskötés kori állapotban megvásárolja a fenti 1. pontban körülírt Ingatlan 1/1 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 **4.500.000,- Ft** azaz **Négymillió-ötszáz ezer 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 megfizeti a teljes Vételárat, 4.500.000,- Ft-ot azaz Négymillió-ötszáz ezer forintot az **Eladó** részére az **Eladó** nével vezetett \_\_\_\_\_ számú bankszámlájára történő átutalással. A teljes Vételár részére történő megfizetését az **Eladó** jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.

3.2. 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 jogügylethez megkívánt hozzájárulását nem adja meg, úgy ezen körülményt nem tekintik az **Eladónak** vagy a **Vevőnek** felróható meghiúsulási oknak, ennek megfelelően ebben az esetben a már megfizetett Vételár - a hozzájárulást megtagadó határozat kézhezvételétől számított 8 (Nyolc) napon belül - visszafizetésre kerül a **Vevő** részére.

Felek rögzítik és akként rendelkeznek továbbá, hogy amennyiben az Ingatlan vonatkozásában valamely, elővásárlásra jogosult harmadik személy ezen jogát gyakorolja, úgy az általa megfizetendő, jelen pont szerinti Vételárat közvetlenül az **Eladó** részére kell teljesítenie.

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

4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vételárat az Ingatlan forgalmi értékének megfelelően, az Ingatlan valamennyi adottságát - ideértve a fenti 3. pontban írt körülményeket is - figyelembe véve határozták meg.

\_\_\_\_\_  
Balog Zoltán  
Eladó

\_\_\_\_\_  
Szima Róbert  
Vevő

dr. Belezna  
ügyvéd  
1054 Budapest, Alkotmány utca 11.  
Tel./Fax: +36-1-460-0111  
Mobil: 0620-9-35 1111  
E-mail: belezna@belezna.hu

\_\_\_\_\_  
dr. Belezna Zsolt  
KASZ36057346

### III. SZAVATOSSÁG

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

**Eladó** szavatol 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. **Eladó** jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulást ad ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára tulajdonjoga egyidejű törlése mellett Budapest Főváros Kormányhivatala a **Vevő** tulajdonjogát a **Felek közös kérelme** alapján „*adásvétel*” jogcímén bejegyezze.

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

Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja szabályszerű vételi ajánlatát megteszi, úgy **Vevő** helyébe a jogosult az elfogadó nyilatkozatának az **Eladóval** történő közlése napján lép azzal, hogy ez esetben az **Eladó** részére a fenti 3.1. pont szerint már megfizetett Vételár a **Vevő** részére kamatmentesen visszafizetésre kerül.

9. 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.

Balog Zoltán  
Eladó

Szima Róbert  
Vevő

dr. Beleznay Zsolt  
ügyvéd  
1054 Budapest, Alkotmány utca 10/13  
Tel./Fax: 786 4104  
Mobil: 6620 9111 04  
E-mail: zsolt@beleznay.hu  
dr. Beleznay Zsolt  
KASZB6057346

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 (Öt) 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.

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.

Balog Zoltán  
Eladó

Szima Róbert  
Vevő

Beleznai Zsolt  
Ügyvéd  
1066 Budapest, Alkotmány utca 115  
Tel/fax: 760-499-1111  
Mobil: 0620-9-356-851  
E-mail: zbeleznai@beleznai.hu  
KASZ36057346

15. Felek az ügylet kapcsán felmerült adó és illeték-fizetési kötelezettségükre 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 szerződéskötés kori 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 eléréshez 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, valamint a B400E adatlap kitöltésével és az adóhatósághoz történő benyújtásával dr. Beleznyai 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.

Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg megbízzák és meghatalmazzák az okiratszerkesztő dr. Beleznyai Zsolt ügyvédet azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt képviselőtükét ellássa, a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott döntést képviselőtükében 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 szorosán együttműködnek.

Balog Zoltán  
Eladó

Szima Róbert  
Vevő

dr. Beleznyai Zsolt  
ügyvéd  
Budapest, Alkotmány u. 10. II/16.  
Tel / Fax: 756-4111  
Mobil: 0620-9-356111  
E-mail: zbeleznyai@beleznyai.hu  
dr. Beleznyai Zsolt  
KASZ36057346

Amennyiben a jogvita tárgyalásos úton nem oldható meg, a Felek a jogvita elbírálására az Ingatlan fekvése szerint illetékes, hatáskörrel bíró bíróság illetékességét kötik ki.

A jogvita elbírálása során az okiratszerkesztő ügyvéd egyik fél képviselőjét sem láthatja el.

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. április 02.

Balóg Zoltán  
Eladó

Szimán Róbert  
Vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. április hó 02. nap

KASZ 36057346

Ügyvéd  
1100 Budapest, Alkotmány utca 11. sz. 11. sz. emelet  
Tel./Fax: 766-4994  
Mobi: 0620-9356-041  
E-mail: szim@szim.robert.hu





