

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
[mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozóan]

amely létrejött egyrészről

NÁDNÉ SZOFCSÁK MÁRTA (születési név:

; lakcíme:

száma: ; adóazonosító jel:

másrészről

LOCSKAI ISTVÁN (születési név:

; születési hely, idő: B

; anyja neve:

; lakcíme:

; személyi azonosító jel:

; személyi igazolvány száma:

adóazonosító jel:

; állampolgársága: magyar; **aranykalászos gazda** képesítéssel rendelkezik (azonosító száma:

), mint vevő

(a továbbiakban: **Vevő**)

[Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek vagy Szerződő Felek**] között alulírott helyen és időben az alábbiakban megállapított feltételekkel:

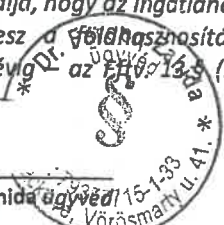
I. Előzmények

- 1.1** Eladó 1/1 – 1/1 arányú tulajdonosa a Pest Vármegyei Kormányhivatal által **Szigetszentmárton külterület 099/58 hrsz.** alatt felvett, „szántó” művelési ágú, 360 m2 alapterületű és 0,13 AK értékű (Ingatlan1), valamint a **Szigetszentmárton külterület 099/59 hrsz.** alatt felvett, „szántó” művelési ágú, 447 m2 alapterületű és 0,16 AK értékű (Ingatlan2) Ingatlanoknak (Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban: **Ingatlanok**). Eladó tulajdonjogát eljáró ügyvéd által az ingatlan-nyilvántartásból 2026. május 22. napján lehívott e-hiteles tulajdoni lap - szemle másolatokkal igazolta (Ügyazonosítók: INYER/TULLAP/20260522/4028 és INYER/TULLAP/20260522/4133).
- 1.2.** A hivatkozott tulajdoni lapok III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:
Ingatlan1 vonatkozásában:
 - III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 33239/2002.02.13
 Önálló szöveges bejegyzés a 099/57 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.
 - III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 51324/2011 2011.06.01
 Vezetékgazda a vázrajz szerint 24 m2 nagyságú területre (VMB-214/2010)
 Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
 Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.
Ingatlan2 vonatkozásában:
 - III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 33239/2002.02.13
 Önálló szöveges bejegyzés a 099/57 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.
- 1.4.** Vevő az Ingatlanokat az általa ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg, úgy ahogy azok a természetben Szigetszentmárton külterületén megtalálhatók. Felek rögzítik, hogy Ingatlan1-en kb. 5 m2 területű, elbontható, fából készült szerszámos kamra található (amely külön értéket nem képvisel) és Ingatlan1 villany közművel rendelkezik, míg Ingatlan2 semmilyen közművel nem rendelkezik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok bár szántó művelési ágban vannak nyilvántartva, ténylegesen parkosított területek, amelyek bekerített állapotúak és hétvégi pihenés célját szolgálják. Felek az Ingatlanok vételárát erre figyelemmel határozták meg. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlanok vonatkozásában szemétszállítás is történik. A környéken szinte kizárólag lakóházak és üdülőépületek vannak.
- 1.5.** Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) értelmében mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősülnek. Felek továbbá tudomással bírnak az Fftv. azon rendelkezéseiről, amelyek meghatározzák a föld tulajdonjoga megszerzésének módját, mértékét.
- 1.6.** Vevő kijelenti, hogy az Fftv. rendelkezései alapján földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy. Vevő nyilatkozik, hogy **aranykalászos gazda** képesítéssel rendelkezik (azonosító száma:).
- 1.7.** Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok megszerzésével az Fftv. által meghatározott földszerzési maximumot és birtokmaximumot nem lépi túl. Ezek szerint a földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). [Fftv. 16.§ (1) bek.]
- 1.8.** Vevő – tekintettel az Fftv. 13.§ (1) bekezdésének rendelkezéseire – jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig az Fftv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Nádné Szofcsák Márta eladó

Locskai István vevő

Dr. Farooq Zahida ügyvéd



- 1.9. Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanok jelenleg nincsenek harmadik személy használatában, így Vevőt az Fftv. 13.§ (4) bekezdés szerinti nyilatkozattételi kötelezettség nem terheli.
- 1.10. Vevő – tekintettel az Fftv. 14.§ (1) bekezdésének rendelkezéseire – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 1.11. Vevő – tekintettel az Fftv. 14.§ (2) bekezdésének rendelkezéseire – nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 1.12. Vevő kijelenti továbbá, hogy nem minősül az Fftv. szerinti pályakezdő gazdálkodónak, így Vevőt az Fftv. 15.§ szerinti nyilatkozattételi kötelezettség nem terheli.
- 1.13. Felek rögzítik, hogy a jelen Ingatlan adásvételi szerződés keretében megvalósuló adásvétel vonatkozásában az Fftv. 18. §-ában meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg, továbbá szükség van az Fftv. II. fejezet 7. cím szerinti hatósági jóváhagyásra. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy amennyiben a jogosultak bármelyike elővásárlási jogát gyakorolja, az Eladó az Ingatlan adásvételi szerződést vele köteles megkötöni.
- 1.14. Felek kijelentik, hogy egyikük sem tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának.
- 1.15. Vevő – tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C.§-ára – kifejezetten akként nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

II. Az adásvétel tárgya

- 2.1. Eladó és Vevő kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak, hogy a jelen szerződés alapján Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja Eladótól az Ingatlanok tulajdonát képező, per-, teher- és igénymentes 1/1 – 1/1 tulajdoni hányadát jelenlegi, megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

III. A vételár és kifizetése

- 3.1. Felek az Ingatlanok vételárát a kölcsönösen kialakított mindösszesen **7.800.000,- Ft**, azaz hétmillió-nyolcszázezer forint összegben határozzák meg, amelyből Ingatlan1 4.000.000,- Ft, azaz négymillió forint, míg Ingatlan2 3.800.000,- Ft, azaz hárommillió-nyolcszázezer forint. A teljes vételár összegét, **7.800.000,- Ft**-ot, azaz hétmillió-nyolcszázezer forintot Vevő a hatósági jóváhagyást követő 8 napon belül fizeti meg Eladó részére Eladó Raiffeisen Banknál vezetett **12010879-01318982-00100009** számú bankszámlaszámára.
- 3.2. Eladó kifejezetten akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanok vételárának a fenti 3.1. pontban meghatározottak szerinti megfizetését kéri és azt a jelen szerződés aláírásával elfogadja. Eladó a fenti 3.1. pontban megjelöltek szerinti teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

IV. Birtokbaadás

- 4.1. Eladó köteles az Ingatlanokat a hatósági jóváhagyást követő 8 napon belül Vevő birtokába adni. A birtokbaadás további feltétele a teljes vételár megfizetése.
- 4.2. A birtokbaadásakor az Ingatlanoknak erdő-, illetve mezőgazdasági hasznosításra alkalmas, Vevő által megtekintett, általa ismert állapotban kell lennie.
- 4.3. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok használatára, hasznosítására, illetve hasznainak szedésére, valamint a birtokbaadás napjától viseli az Ingatlanok terheit és a kárveszélyt.

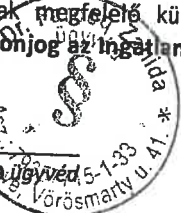
V. A tulajdonjog bejegyzése

- 5.1. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár hiánytalan, maradéktalan megfizetéséig fenntartja, azaz az Ingatlanok per, teher- és igénymentes tulajdonjoga Eladóról Vevőre történő átszállásának feltétele a teljes vételár Eladó részére történő hiánytalan megfizetése.
- 5.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvéd által ellenjegyzett, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakiságoknak megfelelő külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő javára a tulajdonjog az Ingatlanok

Nádné Szofcsák Márta eladó

Locskai István vevő

Dr. Farooq Zahida ügyvéd



- **1/1 – 1/1 hányadára „adásvétel” jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön **Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével** (továbbiakban a jelen pontban részletezett nyilatkozat: Bejegyzési Engedély). A Bejegyzési Engedélyt Eladó jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél 5 eredeti, ügyvédi szárazbélyegző lenyomattal ellátott példányban, az ügyintéző ügyvéddel jelen szerződés aláírását követően kötött letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi. A letét felszabadulásának és Vevő részére történő kiadásának feltétele a teljes vételár maradéktalan megfizetése és ennek a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felé történő hitelt érdemlő igazolása a letéti szerződésben foglaltak szerint, valamint az Ingatlan adásvételi szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jogerős jóváhagyása oly módon, hogy abból megállapíthatóan az Ingatlanok vonatkozásában egy elővásárlási jogosult sem gyakorolta érvényesen az elővásárlási jogát. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatali osztályhoz.

VI. Szavatosság

- 6.1. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanokat semmiféle teher nem terheli, az Ingatlanok per- teher- és igénymentesek. Eladó kijelenti és szavatol érte, hogy az Ingatlanoknak az 1.1. pontban hivatkozott tulajdoni lapjai az Ingatlanokat érintő jogi tényeket és bejegyzéseket teljes mértékben tartalmazzák, és azok megegyeznek a jelen adásvételi szerződés aláírásakor fennálló állapottal.
- 6.2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok rendeltetésszerű használatra, azaz erdő-, illetve mezőgazdasági hasznosításra alkalmasak, azoknak semmilyen rejtett hibájáról tudomása nincs és nyilatkozik, hogy Vevő elől az Ingatlanokkal kapcsolatosan semmilyen lényeges körülményt nem hallgatott el.
- 6.3. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban, illetve azzal szemben nincs semmiféle bírósági vagy államigazgatási döntés, határozat, ítélet, perbeli vagy egyéb cselekmény és eljárás folyamatban vagy megindítás alatt, illetve ilyen nem fenyeget. Eladónak nincs tudomása semmiféle olyan tényről, amely olyan peres vagy nemperes eljárás, követelés vagy igény alapjául szolgálna, amely bármilyen formában érintené vagy érinthetné az Ingatlanokat, vagy az Ingatlanok tulajdonjogát és/vagy használatát, hasznosítását.
- 6.4. Eladó szavatol azért, hogy megfizette az Ingatlanokat terhelő fizetendő és esedékes valamennyi adót és köztartozást, ideértve különösen az ingatlanadókat és minden egyéb ezekhez hasonló vagy ahhoz kapcsolódó adókat, illetékeket, bírságokat és díjakat.

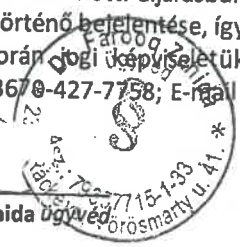
VII. Vegyes rendelkezések

- 7.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok megszerzésével járó visszterhes vagyónátruházási illetéket és igazgatási díjakat, valamint a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli. Eladó tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok értékesítéséből befolyt jövedelem adóköteles, kijelenti, hogy az ezzel kapcsolatos részletes tájékoztatást az eljáró ügyvédtől megkapta. Felek kijelentik, hogy az adó- és illetékfizetési, illetőleg bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a B400 adatlap kitöltési és a földhivatali osztályhoz való benyújtási kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást az eljáró ügyvédtől megkapták, azzal kapcsolatban kérdésük nincs. Vevő tudomással bír arról, hogy a jelen visszterhes vagyonszerzés alapján illetékfizetési kötelezettsége keletkezik, melyet a NAV illetékes szerve állapít meg. Vevőnek tudomása van arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19.§ (1) bekezdése értelmében a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan tekintetében a visszterhes vagyónátruházási illeték mértéke a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4 %.
- 7.2. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, továbbá cselekvőképes magánszemélyek, akik a tulajdonszerzési és elidegenítési jogukban, valamint az ingatlanokkal kapcsolatos jognyilatkozatok megtételében nincsenek korlátozva.
- 7.3. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy eljáró ügyvédet a Pmtv. alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek által bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmtv. szabályai szerint. A Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az azonosítás alapjául szolgáló személyi okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat a jelen szerződéssel összefüggésben kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabályi rendelkezések szerint.
- 7.4. Szerződő Felek a jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti eljárásban történő jogi képviseléssel, valamint a visszterhes vagyonszerzés Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé történő bejelentése, így különösen a B400 adatlap kitöltése, meghatalmazottként történő aláírása és benyújtása során jogi képviselőjük ellátásával **Dr. Farooq Zahida ügyvédet** (székhely: 2300 Ráckeve, Vörösmarty utca 41., Tel.: +3670-427-7758; E-mail:

Nádné Szofcsák Márta eladó

Locskai István vevő

Dr. Farooq Zahida ügyvéd



zahida22@gmail.com, kamarai azonosítószám: 36079952) bízzák és hatalmazzák meg. Szerződő felek továbbá meghatalmazzák eljáró ügyvédet jogi képviseletük ellátásával az illetékes jegyző előtt, illetve az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, valamint a helyi földbizottság előtt, amennyiben jelen Ingatlan adásvételi szerződés teljesülése érdekében ezen szervek előtt az eljárás szükségessé válik. Dr. Farooq Zahida ügyvéd az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a Szerződő Felek meghatalmazását elfogadja. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést egyúttal tényvázlatnak is tekintik.

- 7.5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen az Fftv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 7.6. Jelen szerződés 7 (hét) eredeti példányban készült, melyből 1-1 (egy-egy) példány Eladót és Vevőt, 5 (öt) példány pedig szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet illeti.

Felek a jelen szerződést közös elolvasást, áttanulmányozást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írájk alá.

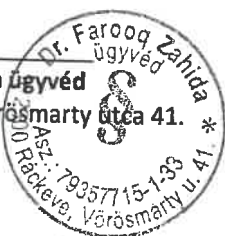
Ráckeve, 2026. május 22. napján

Nádné Szofcsák Márta eladó

Locskai István vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Ráckeven, 2026. május 22. napján, valamint a szerződésben foglalt Ügyvédi meghatalmazást elfogadom.

Dr. Farooq Zahida ügyvéd
2300 Ráckeve, Vörösmarty útca 41.
KASZ: 36079952



Pénzügyi és Főosztály Földhivatali Osztály 10.	
szám	365731
dátum	2026 JUN 11.
Az ügyintézés során a kérelmet elbíráló hatóság a kérelmezőnek a kérelem benyújtásának időpontjától számított határidőben a kérelemről írásban tájékoztatja. Az érkeztetés tényéről a hatóság a kérelmezőnek írásban tájékoztatja. A kérelemről írásban tájékoztatás hiányában a kérelmezőnek a kérelem benyújtásának időpontjától számított határidőben a kérelemről írásban tájékoztatni kell.	

A hitelesítés a Szigetszentmártoni Polgármesteri Hivatal hitelesítő tábláján 2026. 08. 03. napján előírtak szerint történt. Lócai Vilma



Nádné Szofcsák Márta eladó

Locskai István vevő

Dr. Farooq Zahida ügyvéd