

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

CZIRA KÁROLY (születési név: _____, szül.: _____, an.: _____,
adóazonosító jel: _____ személyi azonosító: _____ lakcím: 2363 FELSŐPAKONY,
CSOKONAI UTCA 4., állampolgárság: magyar), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

és
másrészről

JÓCSÁKNÉ KECSKEMÉTHY METINDA (születési név: _____, szül.: _____,
an.: _____, személyi azonosító szám: _____ adóazonosító jel: _____
lakcím: 2363 FELSŐPAKONY, HATÁR ÚT 11., állampolgársága: magyar), mint vevő (a
továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek vagy Felek**) között alulírott napon
és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. Szerződés tárgya

- 1./ Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy Eladó a lekért tulajdoni lap tanúsága szerint a Pest Vármegyei Kormányhivatal által nyilvántartott, **Gyál Kültérület 088/8 hrsz** alatt található, összesen 3114 négyzetméter területű "szántó" megjelölésű és 3,24 aranykorona értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). **Eladó 1277/3114 arányú tulajdonosa az Ingatlannak.**
- 3./ Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan tulajdonjogát érvényes jogcímen szerezte.
- 4./ Felek rögzítik, hogy Ingatlan tulajdoni lapjának III. része szerint Ingatlant 48802/2011.11.29 bejegyző számon vezetékgig terhel 18 m2 területen ELMŰ HÁLÓZATI KFT., mint jogosult javára (a továbbiakban: **Vezetékgig**). Vevő ezen teherrel együtt szerzi meg az Ingatlant.
- 5./ Felek megállapítják, és Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlan jelen szerződéssel átruházni kívánt tulajdoni hányada (a terhelő Vezetékgigtól eltekintve) **per-, teher és igénymentes.**

II. Adásvétel

- 1./ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) az alábbiak szerint szabályozza a termőföld adásvételt. Az adásvételi szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közölni kell a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, mely szerv a helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzését követően határozatban dönt a jogügylet jóváhagyásáról.

Jelen szerződésre a fentiekben megjelölt Földforgalmi törvény hatályos rendelkezései irányadók, ezért Felek a fentiek szerint kötelesek eljárni.

- 2./ Eladó eladja feltétlenül és visszavonhatatlanul, - szavatosság terhe mellett - tehermentesen Vevőnek az Ingatlan öt megillető 1277/3114 arányú tulajdoni illetőségéből **890/3114 arányú illetőségét** a kölcsönösen kialakított

5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint

vételárért (a továbbiakban: **Vételár**).

Felek rögzítik, hogy a Vételarat értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a Felek a Vételár megállapításánál figyelembe vették.

3./ Vevő a Teljes Vételárból **Első Vételárrészetként 500.000 Ft-ot**, azaz ötszázezer forintot fizet meg jelen szerződés aláírása napján Eladó részére, Eladó banknál vezetett számu bankszámlaszámára történő banki átutalással foglaló (továbbiakban: *Foglaló*) jogcímén.

Szerződő Felek e körben rögzítik, hogy a Foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződésben foglaltak teljesedése Eladóknak felróható okból marad el, a Foglaló kétszeres összegét kötelesek a Vevő részére megfizetni. Ha a Szerződésben foglaltak teljesedése Vevőnek felróható okból marad el, Vevő a Foglalót elveszíti. Amennyiben Vevő nem kapja meg a kölcsön összegét, azt Felek Vevő érdekkörében felmerült oknak tekintik.

Második Vételárrészetként Vevő **4.500.000 Ft-ot**, azaz **négymillió-ötszázezer** forintot fizet meg Eladó részére, Eladó fentebb hivatkozott számu bankszámlaszámára attól számított **öt napon belül**, hogy eljáró ügyvéd értesítette, hogy kézhez vette a mezőgazdasági igazgatási szerv azon föld adásvétel hatósági jóváhagyása tárgyában kelt határozatát, miszerint a Szerződés az Eladó és jelen Szerződés szerinti Vevő között jött létre.

Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul akként nyilatkozik, hogy a fenti teljesítési módot Vevői teljesítésnek ismerik el.

4./ Ha a kifüggesztésre nyitva álló határidőn belül Vevőt megelőző rangsorban elővásárlásra jogosult személy vételi elfogadó nyilatkozatot tesz, az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladókkal történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe a Földforgalmi törvény 18. § szerinti rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladók választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. Ezen esetben a Foglaló Vevő részére visszajár.

5./ Vevő az Ingatlant jelen szerződésben írt feltételekkel és vételárért, az általa megtekintett állapotában ezennel megveszi, oly módon, hogy Ingatlanon **890/3114 arányban tulajdonjogot szerez**, míg Eladó az Ingatlan 387/3114 arányú tulajdonosa marad.

6./ Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő a **Teljes Vételár maradéktalan kiegyenlítését követő 5 napon belül veszi birtokba az Ingatlant**, és a birtokba lépéstől kezdődően jogosult annak kizárólagos használatára és hasznosítására, illetve Vevő attól kezdve köteles az Ingattal kapcsolatos terhek viselésére.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelen szerződéssel érintett hányadán közművesítés nincs.

7./ Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában sem haszonbérleti jogviszony, sem egyéb igény nem áll fenn, amely Vevő tulajdonszerzését kizárná vagy akadályozná.

8./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a **Ptk. 6:216. §-ában foglaltak alapján tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb 6 (hat) hónapos időtartamra fenntartja**, így Eladó és Vevő együttesen a földhivatali eljárás megindításával egyidejűleg **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és kérik a T. Földhivatalt, hogy az Inyvt. vhr. 45. §-ában foglaltak alapján szíveskedjen az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot bejegyezni**.

A fenti bekezdésben írtakra figyelemmel a **Ptk. 6:216 § (3)** bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló **Inyvt. 35. § (1) bekezdés g) pontja** alapján a jelen szerződés aláírásával Eladó és Vevő **együttesen feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják és kérik**, hogy az Ingatlan 890/3114 tulajdoni hányadára, **adásvétel jogcímén** a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a **Vevő javára 890/3114 tulajdoni arányban** a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát **6 (hat) hónapig** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvt. Vhr. 45. § (3) bekezdése

alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

A jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben az Eladók 5 (öt) eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik eljáró ügyvédnél azt az írásbeli hozzájáruló nyilatkozatot (továbbiakban: **Bejegyzési engedély**), amelyben **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy az Ingatlanra Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén, Eladó 890/3114 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg **Vevő javára 890/3114 tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó az Ingatlan 387/3114 arányú tulajdonosa marad.

Az ügyvédi letét szabályait a Felek külön megállapodásban rendezik. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával igazolja a Bejegyzési engedély letétbe vételét.

- 9./ Vevő ezúton kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény szerinti **földművesnek nem minősülő** belföldi természetes személy, de mivel az Ingatlan jelen szerződéssel megszerezni kívánt terület nagysága 1 ha alatti földterület, így annak megszerzésének nincs akadálya. /Földtörvény 10. § (2) bekezdés/.
- 10./ Vevő kijelenti, 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 – Földforgalmi törvény 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 11./ Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy Vevő a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 12./ Vevő kijelenti továbbá, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 60. § (1) bekezdésébe sem, nyilatkozik továbbá az Inyvr. 42 § alapján, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár. Illetve Vevő tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. §-ba sem.
- 13./ Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy Eladók helyett és nevükben az adásvételi szerződést annak jóváhagyása és hirdetményi úton történő közzétevése iránt megküldje az illetékes hivatalnak, Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet az illetékes földhivatal előtti eljárásra, illetőleg a B400E Nav adatlap benyújtására. A meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogadja jelen okirat aláírásával.
- 14./ Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadát semmiféle olyan díj, illeték és egyéb olyan, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem köteles tartozás sem terheli, amelyért ő az Ingatlanokkal bármely harmadik személynek felelni tartozna.
- 15./ Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy a jelen Szerződésnek az általuk történő aláírása, illetve a jelen Szerződés által megvalósítani kívánt tulajdonjog-átruházás teljesítése, nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladók félként szerepelnének, vagy amely az Ingatlanra vonatkozó rendelkezést tartalmaz, illetve nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladókra és/vagy az Ingatlanra vonatkozna, továbbá nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, választott bírósági eljárás, vagy egyéb hatósági eljárás, ami az Eladók ellen vagy az Ingatlanra vonatkozóan folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, és a jelen Szerződésben foglalt ügyleti akaratot érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az Ingatlanokat vagy azoknak jelen Szerződésben meghatározott jogi helyzetét.
- 16./ Eladók kijelentik, hogy minden olyan körülményről tájékoztatták a Vevőt, amely az Ingatlan jogi helyzetét, és fizikai állapotát érinti, valamint nincs tudomásuk további olyan körülményről, amely az Ingatlan jogszerű használatát befolyásolhatná.
- 17./ Az Eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelentik és szavatolnak érte, hogy a jelen fejezetben megjelölt szavatosságok teljes körűek, valóságosak és pontosak. Minden egyes szavatosságvállalás különálló és független. A Vevőnek jogában áll követeléseit bármelyik szavatosságvállalás tekintetében külön-külön érvényesíteni.

- 18./ Felek akként állapodnak meg, hogy amennyiben a jelen Szerződésben rögzített lényeges kötelezettségét valamely Fél oly mértékben megszegi, amely a Szerződés teljesítésére kihatással lehet, úgy a másik Fél jogosult a jelen Szerződés teljesítésétől azonnali hatállyal elállni, és az ebből eredő kárát a másik Féllel szemben érvényesíteni. A Vételár megfizetését követően Eladók nem jogosultak elállni a szerződéstől. Vevő kizárólag akkor jogosult elállni a jelen Szerződéstől, amennyiben Eladóknak az Ingatlan vonatkozásában a per-, teher-, és igénymentesség tárgyában tett vállalása valótlanul bizonyul, vagy birtokbaadási kötelezettségüket nem teljesítik, Eladók jogosultak elállni a Vevő 5 napot meghaladó fizetési késedelme esetén.
- 19./ Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékszabályokat ismerik. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült valamennyi illeték és költség Vevőt terheli.
- 20./ Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy **magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési jogukat jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki.**
- A jelen okiraton aláíróként feltüntetett személyek a jelen okiratot az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt írták alá.
- 21./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 22./ Szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a Szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, ezen Szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben jártak el. Felek kijelentik, hogy a Szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.
- 23./ Felek meghatalmazzák **Dr. Svársnig Dorina ügyvédet** (1141 Budapest, Komócsy u. 5.), hogy jelen okiratot elkészítse, ellenjegyezze, valamint az ingatlan nyilvántartási eljárás során őket az Ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott jogkörrel képviselje, továbbá a B400E adatlapot benyújtsa, aki a meghatalmazást elfogadja.
- 24./ Jelen okiratot eljáró ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvény [Ügyvédi tv.] 43. § (4) bekezdésének megfelelően összefűzi, Felek annak utolsó oldalát írják alá.
- 25./ Szerződő Felek a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 85. § (1) és (3) bekezdése alapján kérik a Tisztelt Földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyző határozat egy példányát legyen szíves részükre is közvetlen megküldeni.
- 26./ Eladó és Vevő között az Ingatlan 890/3114 és 387/3114 arányú tulajdoni arányú megosztására vonatkozó rajz jelen szerződés mellékletét képezi.
- Jelen adásvételi szerződés kilenc eredeti példányban készült. A jelen szerződést felek átolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg helybenhagyólag írtak alá.*

Kelt: Budapest, 2026.05.16.

CZIRA KÁROLY
Eladó

JÓCSÁKNÉ KECSKEMÉTHY
MELINDA
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026.05.16. napján
Dr. Svársnig Dorina ügyvéd
1141 Budapest Komócsy u. 5. (KASZ: 36068769)

Dr. Svársnig Dorina ügyvéd
1141 Budapest, Komócsy u. 5.
§ Adósz.: 54918856-1-42
KASZ: 36068769



Záradsék:
Kifüggetlés napja: 2026.08.03.
Közlés kezdő napja: 2026.08.04.
Jogvesztő határidő: 2026.09.02.
Levél napja: 2026.09.03.
A hirdetmény közzétételre került a www.magyarorszag.hu elektronikus oldalra is.

h/h