

Közzététel napja: 2026.08.04.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026.08.05.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja, mely jogvesztő: 2026.09.03.

Levétel napja:

11435

Dr. Korecz Zoltán Ügyvéd
1026 Budapest, Pasaréti út 12.
Telefon: 06 1 7663 156
koreczdr@szoljan.com
Székhely: GIP Bank Nyrt. - 11702036-20712167
együttműködő társaság: Dávid Társas Ügyvédi Iroda



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Fekete Gyula** (születési név: **Fekete Gyula**),
an:, szem.sz.:, szem.ig.sz.:, adóazonosító jel:,
/ 2142 Nagytarcsa Bocskai u 42. sz. alatti lakos mint **eladó** (képviseletében eljár: Koma
Anita, hivatásos gondnok (PMKH Gödöllői Járási Hivatal, 2100 Gödöllő Kollán Sándor u 3.) -
továbbiakban, mint **eladó** - és

másrészről **Tóth László** (születési név:,
szem.sz.:, szem.ig.sz.:, adóazonosító jel:,
Agrárgazdasági Kamara tagja, kamarai azonosító száma:,
utca 10/A. sz. alatti lakos, mint **vevő** - továbbiakban, mint **vevő** - között az alulírott helyen és időben
az alábbi feltételekkel.

1./ Az ingatlan

- 1.1. Az eladó kijelenti, hogy a 2026. július hó 20. napján a TakarNet rendszerből lekért tulajdoni lap tartalma szerint **1/1 tulajdoni hányadban** tulajdonát képezi a **nagytarcsai külterületi 079/28 hrsz.** alatt nyilvántartott, 5211 nm alapterületű, „szántó”, művelési ágú ingatlan. (a továbbiakban: ingatlan).
- 1.2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az Ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja alapján mezőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek; ezért jelen adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatot a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet szerint jelen szerződést hirdetményi úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia (Földforgalmi törvény 23-30). Az elővásárlásra jogosultak sorrendjét és e jog gyakorlását a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése tartalmazza.

- 1.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés érvényességének a feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása és annak megfelelő határozata, valamint jóváhagyó határozata előfeltételeként a helyi földbizottság támogató állásfoglalása az Ingatlan vonatkozásában, továbbá a tulajdonostárs elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata vagy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának hiánya.

2./ Felek megállapodása, vételár

- 2.1. A fentiek kijelentése és rögzítése után az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1 pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított **2.200.000 Ft, azaz kettőmilliókettőszázezer forint** vételárért (továbbiakban: teljes vételár).

DR. KORECZ ZOLTÁN
1026 Budapest, Pasaréti út 12.1/2.
Telefon: 7663 156
KASZ: 36063552

2.2. A szerződő felek ezen vételár megfizetésének a módjában az alábbiak szerint állapodnak meg.

A vevő jelen adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg 220.000 Ft-ot azaz kétszázhuszezer Fortintot foglalo jogcímén megfizet Fekete Gyula részére az alábbi gyámhatósági számlára.

Számlaszám: 11773425-06292919

2.3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételárhátralékként jelentkező 1.980.000 Ft-ot azaz egymillió-kilencszáznyolcvanezer Forintot a vevő Fekete Gyula részére jelen szerződés Pest Vármegyei Kormányhivatal, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal Gyámügyi Osztályának jóváhagyását követően 30 napon belül az alábbi gyámhatósági számlára utalja át.

Számlaszám: 11773425-06292919

A vevő tudomásul veszi, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal Gyámügyi Osztálya az adás-vételi szerződést akkor látja el záradékkal, ha a vételár a gyámhatósági számlára átutalásra kerül és a vevő ezt igazolja a gyámügyi osztály részére.

3./ Birtokba lépés

3.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép. A Vevő a birtokbalépés időpontjától kezdődően viseli az ingatlan terheit és szedi azok hasznait.

3.2. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant mindennemű tartozástól, köztartozástól, közüzemi és hasonló jellegű tartozástól, hátraléktól mentesen bocsátja a Vevő birtokába.

4./ Tulajdonjog átruházás, tulajdonjog törlése

4.1. Eladó a tulajdonjogát az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában a teljes vételár kifizetéséig fenntartja. Eladó ezzel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a szerződés 1.1 pontjában megjelölt Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogát 1/1, tulajdoni hányadban - vétel jogcímén a Teljes Vételár összeg hiánytalan kiegyenlítését követően - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

4.2. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Eljáró Ügyvédnél letétbe helyezi Eladó egyoldalú tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: „Tulajdonjog bejegyzési engedély”) 5 példányban, melyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan Teljes Vételárának Eladó részére történt megfizetését követően a Vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni hányadban az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék.

4.3. A Tulajdonjog bejegyzési engedélyt a letéteményes ügyvéd a letétből akkor köteles és jogosult kiadni, ha a Teljes Vételár a jelen szerződésben meghatározottak szerint maradéktalanul megfizetésre került az Eladó részére, és ezt az Eladó a Teljes Vételár kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül eljáró ügyvédnek írásban hitelt érdemlően igazolja. Amennyiben az Eladó a Teljes Vételár kiegyenlítését a fenti határidőn belül nem igazolja, úgy abban az esetben az Eljáró ügyvéd köteles az Eladót 3 munkanapos határidő tűzésével a teljesítés igazolására írásban felhívni. Amennyiben az Eladó a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, a Vevő jogosult a Teljes Vételár visszavonhatatlan átutalásáról szóló eredeti bankszámlakivonatokkal igazolni a Teljes Vételár megfizetését. A fent meghatározott okiratokat a Vevő jogosult az eljáró ügyvéd részére bemutatni, melyet az eljáró ügyvéd köteles teljesítésnek elfogadni.

A Tulajdonjog bejegyzési engedély Vevő részére történő kiadása oly módon történik, hogy a letéteményes ügyvéd a megfelelő kérelemmel a Tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes Kormányhivatal részére 5 munkanapon belül közvetlenül megküldi.

5./ Vevőnek a szerzési feltételekre, korlátozásokra, és elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozata

5.1. Vevő a földforgalmi törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi: Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földtörvény) szerinti szerzés korlátozás alá nem esik, és az általa most megvásárolt termőfölddel együtt a személyenkénti tulajdonában lévő összes termőföld nagysága a Földtörvény 10. § (2) bekezdése szerint, nem haladja meg az 1 hektárt. A Vevő vállalja a Földtörvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, 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 - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). (Földtörvény 14. § (1) bekezdés)

A mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv) 13 § (2) bekezdése alapján az adás-vételi szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e.

Ennek megfelelően a vevő kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult, tekintettel arra, hogy Földműves.

Az elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földtörvény) 18 § (1) bekezdés e) pontján alapul.

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földtörvény 14. § (2) bekezdés)

A Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról (Inyvtv. vhr.) 68/C. § alapján jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti és nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal rendelkezik.

A vevő nyilatkozik arról, hogy tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

DR. KÖRÉCZ ZOLTÁN
2013. 11. 12.
DR. KÖRÉCZ Zoltán Ügyvéd
1026 Budapest, Pasáreli ut 12. /2/
Telefon: 7063-156
KASZ:
Adatszám: 50234945-1-41

6./ Hatósági eljárás és jóváhagyás

6.1. A Szerződő Felek kijelentik és tudomásul veszik, hogy termőföld eladása esetén a Földtörvényben megállapított sorrendben elővásárlási jog illeti meg elsősorban az államot, illetve a Földtörvényben megjelölt személyeket.

A Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha az a előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

6.2. A közzétételi határidőt követően a jegyző továbbítja a szerződést és az esetleges elővásárlási jogosultak elfogadó nyilatkozatát a mezőgazdasági igazgatási szervhez.

6.3. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést sem valamely elővásárlási jogosulttal, sem a Vevővel nem hagyja jóvá, úgy a szerződés a felek között érvényesen nem jön létre. Ez esetben felek megállapodnak abban, hogy az eredeti állapotot helyreállítják és az Eladó a Vevő által részére megfizetett **220.000 Ft**-ot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül a Vevőnek visszafizeti.

6.4. A szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Gödöllői Járásbíróság 9.P.20.624/2021/17 számú és 2022. november hó 20. napján jogerőre emelkedett ítéletével Fekete Gyulát cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokosság alá helyezte és őt kizárta a választójogból.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal PE-07/GYAM/01430-78/2022. sz. alatti határozatával Fekete Gyula törvényes képvisletére Koma Anita hivatásos gondnokot rendelte ki. Ennek megfelelően Fekete Gyula gondnokolt képviseletében Koma Anita gondnok jogosult eljárni és Fekete Gyula képviseletében valamennyi szükséges jognyilatkozatot megtenni.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy a szerződést a Pest Megyei Kormányhivatal Gördöllői Járási Hivatal határozatával jóváhagyja a PTK 2:23§ alapján.

2:23. § [A gyámhatóság jóváhagyásának szükségessége]

(1) A cselekvőképességében részlegesen korlátozott személy és gondnoka jognyilatkozatának, továbbá a cselekvőképtelen nagykorú gondnoka jognyilatkozatának érvényességéhez a gyámhatóság jóváhagyása szükséges, ha a jognyilatkozat a cselekvőképességében részlegesen korlátozott vagy cselekvőképtelen nagykorú

c) nem tehermentes ingatlanszerzésére, ingatlana tulajdonjogának átruházására vagy bármely módon történő megterhelésére;

7./ Vegyes rendelkezések

7.1. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes és ezért jogszatatosságot is vállal, továbbá, hogy az ingatlant adó-vagy adó módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

7.2. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan – Vevő tulajdonjog szerzéséhez kötődő – ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, a visszterhes vagyonszerzési illetéket, az eljáró ügyvéd munkadíját és költségeit a Vevő viseli. Eladót terheli az adóbevallási és esetleges fizetési kötelezettség a hatályos törvényi előírások értelmében. Felek tudomásul veszik, hogy adózással, illetékfizetéssel kapcsolatos tájékoztatásra, tanácsadásra és ügyintézésre - a B400E NAV adatlap földhivatali benyújtásán túlmenően - az eljáró ügyvéd megbízása nem terjed ki

A Vevő kötelezettsége jelen szerződés Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál történő benyújtása is.

7.3. A Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant megtekintette és az ingatlant olyan állapotban vásárolja meg, mint ahogyan az a mai napon is áll.

7.4. A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és a vevő rendelkezik a jelen szerződés aláírásához szükséges jog- és cselekvőképességgel, ingatlan- elidegenítési és szerzési képességében korlátozva nincsen, míg az eladó gondokság alatt áll.

7.5. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés elkészítésével, valamint ezzel összefüggésben valamennyi hatóság (különösen a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, a Nemzeti Földügyi Központ, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv, NAV Illetékkiszabási Főosztály, stb.) előtti képviseletük ellátásával, a szerződés kifüggesztéséhez és hatósági jóváhagyáshoz szükséges eljárásban való képviselettel **Dr. Korecz Zoltán egyéni ügyvédet** /1026 Budapest, Pasaréti út 12. l/2., KASZ: 36063555/ bízzák és hatalmazzák meg.

Okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a részére adott meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek az ügylettel kapcsolatos jogi tájékoztatást megértették, tudomásul vették, és kijelentik, hogy a jelen szerződés ügyleti akaratukat maradéktalanul tartalmazza.

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak és az okirati letét kezelése feltételének tekintik.

7.6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, elsősorban a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről adásvételi szerződésekre vonatkozó rendelkezései, valamint a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: „Földtörvény”) rendelkezései az irányadók.

7.7. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen tartalmazza az adásvételi ügylet érvényes megkötéséhez szükséges nyilatkozataikat.

7.8. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt tényeket és adatokat az okiratot szerkesztő ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, így azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak, továbbá a jelen adásvételi szerződés a szerződéses akaratukat megfelelően tartalmazza, és további biztosítékot felek nem kérnek és nem adnak.

7.9. A felek megállapodnak, hogy amennyiben az illetékes földhivatal vagy egyéb hatóság az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez a jelen szerződés módosítását vagy kiegészítését igényli, úgy a szükséges módosítások és kiegészítések iránt haladéktalanul intézkednek.

7.10. A felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére, az egyszemélyes ügyvédi irodák részére alkotott Mintaszabályzat (a továbbiakban: Pénzmosási Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban a feleket megfelelő módon azonosította.

Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzatban megjelölt adatokat tartalmazza.

7.11. A felek kijelentik, hogy – a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 2/2007. (XI. 19.) számú MÜK szabályzat rendelkezéseivel összhangban – jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője a személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelükről és személyi számukat tartalmazó okirataikról másolatot készítsen, és azokat kezelje.

7.12. Jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba, a jelen szerződésben meghatározott határidők a mezőgazdasági szerv jóváhagyó határozatának kézbesítését követő naptól kezdődnek.

A jelen adásvételi szerződést, amely 8 eredeti - ebből egy példány biztonsági okmány - egymással szó szerint megegyező példányban készült, a felek annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. július hó 20.

.....
Fekete Gyula

eladó

Képv:

Koma Anita

hivatásos gondnok

.....
Tóth László

vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem
Budapest, 2026. július hó 20. napján
Dr. Korecz Zoltán ügyvéd
székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 12. I/2.
KASZ: 36063555
Adószám: 50234945-1-41

DR. KÖRECS ZOLTÁN
Dr. Korecz Zoltán Ügyvéd
1026 Budapest, Pasaréti út 12. I/2.
Telefon: 722 3444
KASZ: 36063555
Adószám: 50234945-1-41