

Kifüggesztve: 2026. év. 08. hó. 04. nap.

amely létrejött a Szerződés 1. po



A közlés kezdő napja:

2026.08.05

**Az elővásárlásra jogosult
jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló határidő utolsó napja:
E határidő jogvesztő!**

2026.09.03.

Törökbálint

2026.08.04

1. Szerződő felek

1.1 Dicsőné Horváth Piroska Mária (születési név: Horváth Piroska Mária, szül.

anyja neve: _____, szem.ig.sz.: _____, szem.szám: _____, adóazonosító jele: _____
lakcím: 1133 Budapest, Visegrádi utca 83/A. 3.em. 14.a., magyar állampolgár), a továbbiakban, mint **Eladó**.

valamint

1.2 **Balogh György Zoltán** (születési családi és utónév: Balogh György Zoltán, anyja neve:

születési hely, idő: _____, lakcím: 2045 Törökbálint, Hortenzia utca 54., személyi azonosító jel: _____, személyi igazolvány szám: _____, adóazonosító jel: _____ magyar állampolgár), a továbbiakban, mint **Vevő**. Az Eladó és a Vevő a Szerződésben együtt a továbbiakban: **Fel-**

1.3 A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy

- (a) a tulajdonában, illetve birtokában lévő termőföld mértéke a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fft.) 16. § (1)-sében meghatározott mértéket a Szerződés tárgyát képező ingatlan nem haladják meg.
- (b) megfelel az Fft. 13. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek, és így vállalja, hogy a Szerződés 2.1 pontjában meghatározott ingatlan használatát másnak – kivéve, ha azt az Fft. megengedi – 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 – kivéve, ha azt az Fft. megengedi – más célra nem hasznosítja;
- (c) nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a Szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.
- (d) nem rendelkezik részarány-tulajdonnal (109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §).

2. Az adásvétel tárgya

2.1 Felek rögzítik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtti **Törökbálint külterület 06/67 helyrajzi szám** alatti, természetben 2045 Törökbálint, külterület 6/67 helyrajzi szám alatti, 9569 m2 alapterületű, „szántó” megnevezésű ingatlan, Eladó 1/1 hányad arányú tulajdonában áll (a továbbiakban: **Ingatlan**). Vevő tudomással bír arról, hogy az Ingatlanon közművek nincsenek.

2.2 Felek rögzítik, hogy a Fft. 7.§ (1) bekezdése alapján a Vevő tulajdonjogának bejegyzésének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó engedélyének a beszerzése.

2.3 Felek rögzítik, hogy az Ingatlant jelen adásvételi szerződés napján az ingatlan-nyilvántartásban terhelő terhelés iszonyt Ve tudomással bír arról, hogy a hatályos rendezési terv szerint az Ingatlanon tervezett vasúti és vonal k ült feltűntetésre.

Szerkesztet : : ellen yzem Budapesten,

2026. július

DE

Dr. Kra

ügyvéd

KASZ: 36064080

: xár

10

István

di Kamera nyilv

080

IRODA

YVED

záma: 15571

Dicsőné Horváth Piroska Mária

Eladó

Balogh György Zoltán

Vevő

2. befordatásban való kifüggesztés nem minősül közkeletűségi közlésnek

2.4 Felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát a jelen adásvételi szerződéssel Vevő részére eladja, Vevő pedig azt Eladótól megtekintett állapotban, 1/1 tulajdoni hányad arányban megvásárolja – adásvétel – jogcímén.

3. A Teljes Vételár

Felek egymással egyetértésben az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának vételárát: **60.000.000,- Ft, azaz Hatvanmillió forint** összegben állapítják meg – a továbbiakban: **Teljes Vételár**.

4. Fizetési feltételek

4.1 Felek rögzítik, hogy Vevő a Teljes Vételárból, foglaló (a továbbiakban **Foglaló**) jogcímén, **1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint** összeget a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett az Eladónak az **Erste Bank Zrt.**-nél vezetett, számú bankszámlája történő banki átutalás útján. Az Eladó az 1.000.000,-Ft Foglaló Vevő általi megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Eladó számlaszámára történt utalást joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Felek kijelentik, hogy a Foglaló jogi természetét és szabályait ismerik, ekként tudomásul veszik, hogy a Foglaló összege a Teljes vételárba beszámít, illetve azt is, hogy amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, úgy a Foglaló összege visszajár. Felek ebben a körben tudomásul veszik azt is, hogy amennyiben Vevő érdekkörében merül fel a szerződés teljesítésének meghíúsulására vezető ok, úgy a Foglaló teljes összegét elveszti, abban az esetben pedig, ha Eladó érdekkörében felmerülő okból kifolyólag hiúsul meg a szerződés teljesítése, úgy Eladó a Foglalót kétszeresen köteles visszafizetni Vevő részére. Felek kifejezetten rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyó engedélyt nem adja meg, illetve harmadik személy elővásárlási jogosult elővásárlási jogát gyakorolja, úgy egyik fél sem felelős és Foglaló jogi hatásai nem állnak be, annak összege visszajár Vevő részére.

4.2 Felek megállapodnak, hogy Vevő a Teljes Vételárból fennmaradó vételárhátralékot (a továbbiakban: **Vételárhátralék**), tehát: **59.000.000,- Ft, azaz Ötvenkilencmillió forint** összeget attól a naptól számított 15 (tizenöt) napon belül köteles Eladó részére a 4.1. pontban megjelölt számlaszámra történő banki átutalással megfizetni, amikor a) az Fft. szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott jóváhagyó határozat kézbesítésre kerül és b) az elővásárlásra jogosultak egyike sem élt elővásárlási jogával és erről szóló határozat/tájékoztató kézbesítésre került. A két feltétel együttes feltétel, melyek Vevő részére történő hiteles igazolásának napjától kezdődik a 15 napos vételárhátralék fizetési határidő.

4.3 Felek rögzítik, hogy Eladó akkor adja visszavonhatatlan hozzájárulását a tulajdonjog átruházásához, ha a Teljes Vételár Eladó részére hiánytalanul megfizetésre került, amely alatt Felek – összegezve – a Foglaló, valamint a Vételárhátralék Eladó 4.1 pontban megjelölt bankszámláján történt hiánytalan jóváírását értik.

4.4 Eladó rögzíti, hogy a Vételárhátralék megfizetéséről késedelem nélkül, haladéktalanul tájékoztatja Vevőt és eljáró ügyvédet (ugyvéd@krasznai.eu e-mail címen).

5. Birtokbaadás

5.1 Eladó a Teljes vételár hiánytalan kifizetését követő 3 (három) munkanapon belül, a Felek által előzetesen egyeztetett időpontban ruházza át az Ingatlan birtokát a Vevőre. A birtokátruházásig az Eladó, azt követően pedig a Vevő viseli az Ingatlan terheit és húzza azok hasznait.

Sze. 1. napján 2021. január 14. napján jelenjegyzem Budapesten,

2021. január 14. napján

Dr. Krasznai István
 ügyvéd
 Budapesti Következő Kamara nyilv. az. sz. 15571
 KASZ: 36064080

Dicsőné Horváth Piroska Mária
 Eladó

Balogh György Zoltán
 Vevő

5.2 Felek rögzítik továbbá, miszerint a kárveszély a birtokátruházással száll át a Vevőre.

6. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

- 6.1 Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Teljes Vételár összege Eladó részére hiánytalanul megfizetésre került, úgy Eladó feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdonjoga törlésre, míg Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön - adásvétel jogcímén. (bejegyzési engedély).
- 6.2 Eladó és a Vevő megállapodnak, hogy a Vételár teljes megfizetéséig az Eladó a tulajdonjogát az Ingatlan tekintetében fenntartja, amelyre tekintettel a Felek a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (az „Inyvtv”) 48. § (1) a) pontja, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése szerinti tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot kívánnak bejegyezni az Ingatlan tulajdoni lapjára a Vevő javára. Eladó és a Vevő megállapodnak, hogy az Eladó a Vételár maradéktalan megfizetését követően külön írásbeli nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz („Bejegyzési Engedély”), hogy Vevő tulajdonjoga a 2.1. pontban meghatározott Ingatlan tekintetében Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 6.3 Eladó és Vevő a jelen Adásvételi Szerződés aláírásával megállapodnak, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és közösen kéri az eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatalt (továbbiakban: Földhivatal), hogy a Vevő javára a jelen Adásvételi Szerződés 6.2. pontjában foglalt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az Inyvtv. 48. § (1) a) pontja alapján az ingatlan-nyilvántartásba, bejegyzésre kerüljön. A Felek rögzítik, hogy az Inyvtv. 48. § (1) a) pontja alapján az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 12 hónapos határidő elteltéig, ezt követően a bejegyezett vevői jog az elidegenítési és terhelési tilalom hatályával jár.
- 6.4 Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró jogi képviselő a jelen adásvételi szerződést benyújtsa az illetékes Földhivatal részére, továbbá ahhoz, hogy kérelmet nyújtson be a Földhivatal részére, hogy a Földhivatal a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 12 hónapos határidő elteltéig.
- 6.5 Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyez 6 darab bejegyzési engedélyt, amelyben Eladó - amennyiben a teljes vételár megfizetésre került a részére - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga törlésre, illetve Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön.
- 6.6 Letéteményes ügyvéd a letétbe vett Bejegyzési engedélyt csak és kizárólag akkor jogosult és köteles az illetékes földhivatalba benyújtani, ha és amennyiben hitelt érdemlően bizonyításra kerül bármelyik fél által, hogy Vevő a Teljes Vételárat hiánytalanul megfizette Eladó részére.
- 6.7 Az Eladó a Teljes Vételár hiánytalan megfizetése tényéről haladéktalanul köteles emailben értesíteni a jogi képviselőt a ugyved@krasznai.eu címen, annak érdekében, hogy a jogi képviselő a Bejegyzési Engedélyt

S: z em ellenjegyzem Budapesten,

20 n . n. ín

Dr. Krasznai László VÉDI IRODA

ügyvezető ügyvéd u. 3/A. I. em.

1st ügyvédi Kamara nyilv.szám: 15571

KASZ: 36064080

Dicsóné Horváth Piroska Mária

Eladó

Balogh György Zoltán

Vevő

benyújtja a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya részére a Vevő tulajdonjogának bejegyztetése érdekében a Teljes Vételár hiánytalan megfizetését követő 5 munkanapon belül. Amennyiben a Teljes Vételár megfizetésének igazolására vonatkozó kötelezettségét Eladó az utolsó vételár részlet megfizetését követő 5 munkanapon belül nem teljesíti, Vevő jogosult hitelt érdemlően írásban igazolni a Teljes Vételár megfizetését.

7. Szavatosság

- 7.1 Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes (kivéve a törvény adta elővásárlásra jogosultakat), és egyúttal kijelenti, hogy azok tekintetében sem az ingatlan-nyilvántartásban, sem azon kívül harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő jelen szerződésen alapuló tulajdonjog szerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.
- 7.2 Eladó jogszatosságot vállal, hogy az Ingatlant a szerződés megkötését megelőzően nem idegenítette el és nem terhelte meg, továbbá az adásvételi szerződés megkötését követően senkivel sem köt az Ingatlanra vonatkozóan sem adásvételi, sem más szerződést.
- 7.3 Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlant érintően nincs olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, büntető, szabálysértési vagy más egyéb eljárás, amely folyamatban vagy függőben lenne és aminek a bekövetkezése fenyegetne, és amely a jelen szerződésben foglalt adásvétel feltételeit érinti vagy érintheti, utólagos kötelezettséget róna Vevőre, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az ingatlan szerződésben meghatározott jogi helyzetét.

8. Egyéb rendelkezések

- 8.1 A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, rendelkeznek a jelen szerződés aláírásához szükséges jog- és cselekvőképességgel, ingatlan elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek és szerződéskötési képességük semminemű korlátozás alá nem esik.
- 8.2 A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Fft. és a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései irányadók.
- 8.3 Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd teljes körű tájékoztatást adott a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, illetve az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény értelmében őt terhelő ügyfél-ellenőrzési kötelezettségéről, aminek a lefolytatásához Felek jelen szerződés aláírását megelőzően hozzájárultak. Továbbá a Felek hozzájárultak ahhoz, hogy személyi okmányaikat az eljáró ügyvéd azonosítás céljára lemásolja és nyilvántartsa.
- 8.4 Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a termőföld jellegből adódó hozzájárulás beszerzésével és az elővásárlási jog jogosult nyilatkozatának beszerzésével a Fft. szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, valamint a Földhivatal előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselettel Dr. Krasznai István ügyvédet (KRASZNAI Ügyvédi Iroda, 1025 Budapest, Tömörkény u. 3/a. I. em., KASZ száma: 36064080) bízák meg, aki a megbízást és képviseleti meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a jelen üggyel kapcsolatos jogi szabályozásról, ideértve az adó- és illetékszabályokat is. A jelen szerződés egyben a megbízás tényvázlatául is szolgál; a jelen szerződés aláírásával valamennyi Fél elismeri, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd valamennyiüket felhívta az okirat elolvasására, elismeri továbbá, hogy a jelen szerződés egy eredeti példányát átvette.
- 8.5 Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezését bármely bíróság kikényszeríthetetlennek vagy érvénytelennek ítéli, akkor ez az adott szerződés többi rendelkezésének érvényességét, törvényességét és érvényesíthetőségét semmilyen módon nem befolyásolhatja vagy csorbíthatja. Ebben az esetben Felek mind a két megteszt, és jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak annak érdekében, hogy az így érvénytelennek szüntettem é lenjegyzem Budapesten,

2017. június 14.

Dr.

ügyvéd

KASZ: 36064080

KRASZNAI ÜGYVÉDI IRODA
1025 Budapest, Tömörkény u. 3/a. I. em.
Krasznai István ügyvéd
KASZ: 36064080

Dicsőné Horváth Piroska Mária
Eladó

Balogh György Zoltán
Vevő

vagy érvényesíthetetlennek talált rendelkezést helyettesítő, kölcsönösen elfogadható rendelkezés feltételeit kidolgozzák.

- 8.6 Felek, mint teljességi záradékot, rögzítik, hogy a jelen okirat az szerződésre vonatkozó valamennyi megállapodásukat rögzíti.
- 8.7 Felek kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit ismerik, ezen szabályok tekintetében az ellenjegyző ügyvédtől megfelelő kioktatást kaptak. Vevő megbízást ad továbbá ügyintéző ügyvéd részére az adóhatóság előtti képviselőre a „B400E Adatlap” nyomtatvány kitöltésére, aláírására és benyújtására. Dr. Krasznai István a jelen szerződés aláírásával a jelen pontban írt megbízást és meghatalmazást elfogadja.
- 8.8 GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz.

A Felek a jelen adásvételi szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Budapest, 2026. július 9.

.....
Dicsőné Horváth Piroska Mária

Eladó

.....
Balogh György Zoltán

Vevő

Szerkesztette és ellenjegyzem:

Budapest, 2026. július 9. napján

Dr. Krasznai István

ügyvéd

KASZ: 36064080

KRASZNAI ÜGYVÉDI IRODA

DR. KRASZNAI ISTVÁN ÜGYVÉD

1025 Bp., Törvörkény u. 3/A. I. em.

Budapesti Ügyvédi Kamara nyilv.szám: 15571

Szerkeszttem és ellenjegyzem Budapesten,
2026. július 9. napján

Dr. Krasznai István

ügyvéd

KASZ: 36064080

Budapesti Ügyvédi Kamara nyilv.szám: 15571

Dicsőné Horváth Piroska Mária

Eladó

Balogh György Zoltán

Vevő