

Kilágosztás napja: 2026.08.04.
Kétféle napja: 2026.09.05.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

,amely létrejött egyrészről

Buzás Zoltán születési név: Buzás Zoltán, mint Eladó

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakóhely:

Személyazonosító jel:

Adóazonosító jel:

(továbbiakban: Eladó)

másrészről

Klinkáné Kucsma Katalin születési név: Kucsma Katalin, mint Vevő

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakóhely:

Személyazonosító jel:

Adóazonosító jel:

(továbbiakban: Vevő)

együttesen **Szerződő felek** között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. Jelen szerződés tárgya:

- 1.1. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában Eladók (1/2-1/2) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Kistarcsa zártkert 6813 hrsz-ú, 1149 m² területű, 4. min. osztályú 0,80 Ak kataszteri tiszta jövedelmű „kert” művelési ágú ingatlan, mely természetben Kistarcsa, nevezett hrsz. alatt található.

Az e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

43253/1997.07.29. sz. bejegyző határozat:

Önálló szöveges bejegyzés közsérelcsatolás előtti helyrajzi szám: KEREPESTARCSA zártkert 6813/0.

A tulajdoni lapon széljegy, mint elintézetlen ügyirat nem szerepel.

Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lap teljes tartalmát ismerik, a bejegyzések jelentésével tudomással bírnak. Széljegy, mint elintézetlen ügyirat a tulajdoni lapon nem szerepel.

- 1.2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1.1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét, annak természetes és törvényes tartozékaival együtt, azzal a kikötéssel, hogy Eladó a jelen jogügylet mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától számított 3 napon belül ingóságaitól kiűrti az ingatlant.

II. A vételár és a fizetési feltételek

- 2.1. Szerződő felek az 1.1. pontban rögzített ingatlan vételárát egybehangzó akaratnyilatkozattal a kölcsönösen kialakított és elfogadott 3.750.000.- Ft-ban, azaz Hárommillió-hétszázötvenezer forintban állapítják.

2.2. A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 munkanapon belül teljesíti a teljes vételárát az Eladó kifejezett kérésére a fia, Buzás Zoltán OTP Banknál vezetett 11742324-21124303 számú számlájára. Eladó a vételár jelen pontban megjelölt bankszámlán történő jóváírását ismeri el szabályos vevői teljesítésnek.

Buzás Zoltán
Eladó

Klinkáné Kucsma Katalin
Vevő



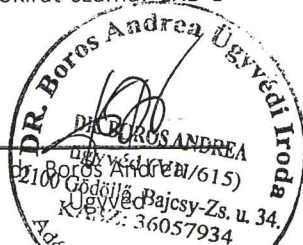
- 2.3. Eladó köteles a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a fia bankszámláján történő jóváírást követően haladéktalanul – 2 napon belül – eljáró ügyvédet írásban, legalább e-mail útján a drboros@libori.hu e-mailcímen értesíteni. A teljes vételár megfizetését igazoló eladói értesítés elmaradása esetén eljáró ügyvéd felé - 3 nap után - Vevő is jogosult banki tranzakciós igazolással a teljesítést igazolni. Eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a szerződés és a bejegyzési engedély Földhivatalba történő benyújtására.

III. Szavatosság

- 3.1. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** („Földforgalmi törvény”) hatálya alá tartozik és így a szerződés hatályba lépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek tudomásul vették, hogy a jelen szerződést az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a fentiek szerinti döntését közli az Eladóval, a szerződés szerinti Vevővel, valamint a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a vonatkozó rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli a szerződést.
- 3.2. Szerződő felek tudomásul veszik, az adásvételi szerződés a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szervnek – a Földforgalmi törvény szerinti – jóváhagyásához kötött. A jóváhagyási eljáráshoz szükséges állásfoglalás kiadására a helyi földbizottság jogosult.
- 3.3. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy Vevő tulajdonszerzésének feltétele a törvényben előírt jóváhagyás megszerzése.
- 3.4. Felek együttesen kijelentik, hogy tudomásul vették eljáró ügyvéd kioktatását, és amennyiben valamely elővásárlási jogosult – a tárgyi ingatlan tekintetében - vételi szándékát határidőben bejelenti, úgy a szerződés – jelen okirati feltételekkel - az elővásárlási jog jogosultja és Eladó között jön létre.
- 3.5. Eladó feltétlen garanciát vállal, hogy a jelen szerződésben lekötött ingatlan a jogszabályi korlátokon felül per-, teher- és igénymentes, az ingatlant adó, és adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, és nincs harmadik személy használatában.
- 3.6. Vevő kijelenti
- vállalja, hogy a megvásárolt **földek használatát másnak nem engedi át**, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
 - vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 (öt) évig** – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítja**,
 - vele szemben nem állnak fenn** a Földforgalmi törvény 14. § (1) – (2) bekezdéseiben meghatározott tulajdonszerzési **jogosultságot kizáró körülmények**:
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
 - a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerződési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 3.7. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény alapján **földművesnek** minősül, a Pest Vármegyei Kormányhivatal 537917/2021.05.10. számú bejegyző határozat számmal alatt nyilvántartásba vette, az Agárkamara nyilvántartási száma: P000000698665. A szakképzettségét igazoló okirat száma: CXB B 787787.

Buzás Zoltán
Eladó

Klinkáné Kucsma Katalin
Vevő



- 3.9. Vevő nyilatkozik, hogy nem esik a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerinti korlátozás alá, a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant is tekintetbe véve a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága a 300 (háromszáz) hektárt nem haladja meg (*földszerzési maximum*).

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nem esik a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdése szerinti korlátozás alá, miszerint a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhetheti meg (*birtokmaximum*).

Vevő a 109/1999. FVM rendelet 68/C.§-ban foglaltaknak megfelelően kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

- 3.10. Vevő kijelenti, hogy a tárgyi ingatlan tekintetében elővásárlási joggal rendelkezik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés e) pontja szerint, mint olyan földműves, akinek mezőgazdasági üzemközpontja – Nagytarcsa 037/29 hrsz - 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.

IV. Tulajdonjog átruházás

- 4.1. Eladó és Vevő kéri a T. Földhivalt, hogy 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 (Inyvtv. vhr.) 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 10 hónapig.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Inyvtv. vhr. 45. § (2) és (3) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése hatályának kezdetére irányadó időponttól számított tíz hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételtelen bejegyezhető.

- 4.2. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg - 5 eredeti példányban - szerkesztett és aláírt letétbe – helyezett – okiratban - (bejegyzési engedély) - kérik és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 arányban - az 1. pontban körülírt Ingatlanra - az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel jogcímén” bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

V. Birtokátruházás

- 5.1. Eladó a teljes vételár kifizetésének napján - *ingóságoktól kiürítetten* - adja birtokba az ingatlant Vevő részére, aki köteles azt birtokba venni.
- 5.2. Vevőt a birtokba vételtől kezdődően illeti meg a birtoklás, birtokvédelem, használat joga, ugyanakkor e naptól viseli a kárveszélyt, viseli az ingatlan költségeit és élvezi annak hasznait.

Buzás Zoltán
Eladó

Klinkáné Kucsma Katalin
Vevő

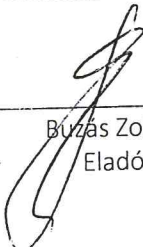


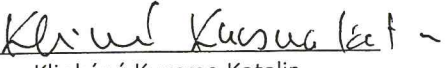
VI. Egyéb rendelkezések

- 6.1. Vevő kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, nem áll cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság hatálya alatt, ingatlan szerzési joga - a jogszabályi korlátokon túl - nem esik korlátozás alá.
Eladó kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, nem áll cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság hatálya alatt, ingatlan elidegenítési joga nem esik korlátozás alá
- 6.2. Az adásvétellel összefüggésben felmerülő ügyvédi munkadíjat a Vevő fizeti, akit az *Itv. 26. § (1) p. pontja alapján illetékmentesség illet.* Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a hatályos Ptk., Itv., és az Inyvtv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 6.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről, és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- 6.4. Szerződő Felek meghatalmazzák dr. Boros Andrea ügyvédet (2100 Gödöllő, Bajcsy-Zsilinszky u. 34.) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az elővásárlási jog lefolytatására irányuló eljárásban történő képviseléssel, a B400 Adatlap NAV részére elektronikusan történő beküldésével, továbbá a Földhivatal előtti eljárásban történő képviseléssel, valamint a szerződésben esetlegesen szükséges kijavítás nevükben és helyettük történő elvégzésével. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást ellenjegyzésével az Ütv. 34. § (2) bek. alapján elfogadja.

Jelen szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag írják alá.

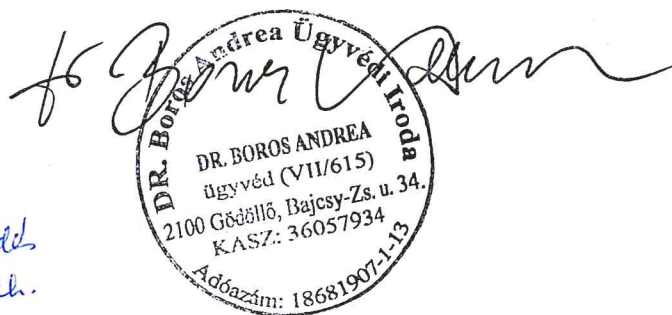
Gödöllő, 2026. május 06.


Buzás Zoltán
Eladó


Klinkáné Kucsma Katalin
Vevő

Ellenjegyzem Gödöllőn, 2026.május 06. napján:

*küldemény napja: 2026.06.04.
beérkezett napja: 2026.07.06.
30 napos pörvényszerű időtartam 2026.07.03.
A küldeményt az ügyvédnek az adásvételi szerződés
előzetes ellenjegyzésére.*



Buzás Zoltán
Eladó

Klinkáné Kucsma Katalin
Vevő

dr. Boros Andrea
Ügyvéd

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

