

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Andrea Mirk születési neve: _____ (születési hely, idő: _____, anyja neve: _____,
lakcíme: D-82194 Gröbenzell, Hans-Sachs-Str. 21. (Németország), személyi száma: -, német
személyi igazolványának száma: _____, adóazonosító jele: -, magyar-német kettős állampolgár)

- a továbbiakban Eladó -
másrészről

Keszleri Dániel születési neve: _____ (születési hely, idő: _____, anyja neve: _____,
lakcíme: 2084 Pilisszentiván, Fenyves utca 43., személyi száma: _____, személyi
igazolványának száma: _____, adóazonosító jele: _____, adószáma: _____ Nemzeti
Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: _____, magyar állampolgár)
- a továbbiakban: Vevő -

között, az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződő felek rendelkezésére álló, 2026. június 8. napján beszerzett, hiteles tulajdoni lap másolatban foglaltak szerint, az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi, a **054/54** helyrajzi számú, természetben Pilisvörösvár külterületén található, szántó megjelölésű, 24.3381m² alapterületű, 299,44AK értékű ingatlan – amelyből 4536m², 12,61AK értékű terület az „5” minőségi osztályba, 1.8147m², 33.03AK értékű terület a „6” minőségi osztályba, míg 22.0698m², 253,8AK értékű terület a „7” minőségi osztályba tartozik – 13056/119776-od tulajdoni hányada, amely a tulajdoni lap II/34. pontjában van bejegyezve.

A tulajdoni lap hivatkozott II/34. pontjában az Eladónak a magyar hatóságok által nyilvántartott adatai kerültek rögzítésre.

2. Az Eladó eladja, a Vevő – az általa megtekintett és előtte ismert állapotban – megveszi, az 1. pontban részletesen körülírt, **054/54** helyrajzi számú, természetben Pilisvörösvár külterületén található, 24.3381m² alapterületű, 299,44AK értékű ingatlanból az Eladó nevében nyilvántartott 13056/119776-od tulajdoni hányadot.
3. A szerződő felek az 1. pont szerinti, 13056/119776-od tulajdoni hányad vételárát 7.958.700,- Ft-ban, azaz Hétmillió-kilencszázötvennyolcezer-hétszáz forintban határozták meg.
4. A Vevő a 3. pont szerinti vételárát az adásvételi szerződés aláírásának időpontjáig az Eladó élettársának, Agócs Lászlónak (D-82194 Gröbenzell, Hans-Sachs-Str. 21. /Németország/) a _____ számú bankszámlájára történő átutalással megfizette. Az Eladó a vételárnak a jelen bekezdésben foglaltak szerinti megfizetését saját kezeihez történő teljesítésnek tekinti, egyben az adásvételi szerződés aláírásával igazolja, hogy vételár az általa megadott bankszámlán jóváírásra került.

Amennyiben a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya (a továbbiakban mezőgazdasági igazgatási szerv) megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, az Eladó, az erről szóló határozat átvételét követő három (3) munkanapon belül köteles a 3. pont szerinti vételárát a Vevő részére készpénzben visszafizetni, vagy a Vevő által megadandó bankszámlára visszautalni.

Nem köteles az Eladó a vételár összegét visszafizetni, ha a szerződő felek úgy határoznak, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv szempontjai figyelembe vétele mellett, ismételten megkötik az adásvételi szerződést.

Kifüggesztés időpontja: 2026. 08. 05.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 06.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
napos határidő utolsó napja: 2026. 09. 04.
Ez a határidő jogvesztő!



Az Eladó abban az esetben is köteles – jelen pontban foglaltak szerint – a vételár visszafizetésére, ha valamelyik elővásárlásra jogosult jogszerűen él az őt megillető joggal. Ebben az esetben a jelen adásvételi szerződésben rögzített tartalommal jön létre az elővásárlási jog jogosultja és az Eladó között az adásvételi szerződés; az Eladó pedig a Vevő által megfizetett vételárát a második bekezdésben foglaltak szerint – a Vevő által megadandó bankszámlára visszautalni, vagy az összeget a Vevő részére készpénzben visszafizetni

5. Az Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetésére tekintettel **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, **054/54** helyrajzi számú ingatlan 13056/119776-od tulajdoni hányadának tulajdonjoga, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban a Vevő nevére bejegyzésre kerüljön.

A vételár hiánytalan megfizetéséről a szerződő felek írásban kötelesek tájékoztatni az eljáró ügyvédet, legkésőbb a vételár megfizetését követő kettő (2) munkanapon belül, vagy az említett határidőn belül hitelt érdemlő módon kötelesek igazolni, hogy az összeg megfizetése (átutalása) az Eladó részére ténylegesen megtörtént.

Az eljáró ügyvéd a nyilatkozatok és/vagy a bankbizonylat/ok birtokában, az adásvételi szerződést, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát, a dokumentumok kézhezvételét követő kettő (2) munkanapon belül köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.

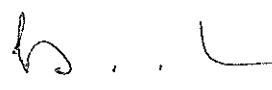
A szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23.§ (1) bekezdése alapján megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében, az esetben, ha nem hoz döntést az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról.

6. A Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata kézhezvételének időpontjában lép a tulajdoni hányad birtokába, amely időponttól kezdődően szedi a tulajdoni hányad hasznait és viseli annak terheit.
7. Az Eladó szavatol a tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentességéért, kivéve a következőket:
- a tulajdoni lap III/2. pontjában foglaltak szerint a Fővárosi Gázművek Zrt. javára, a teljes ingatlan 5 minőségi osztályába tartozó 700m² területére, továbbá a 7 minőségi osztályba tartozó 1531m² területére gázvezetési szolgalmi jog van bejegyezve;
 - a tulajdoni lap III/3. pontjában foglaltak szerint az ELMŰ Hálózati Kft. javára, a teljes ingatlan 1362m² területére vezetékgazdálkodási szolgalmi jog van bejegyezve;
 - a tulajdoni lap III/4. pontjában foglaltak szerint az FGSZ Földgázszállító Zrt. javára, a teljes ingatlan 6272m² területére bányászolgalmi jog van bejegyezve;
8. A Vevő 2016. január 1. napjától haszonbérleti szerződés alapján használja a pilisvörösvári

.....
Andrea Mirk
eladó

.....
Keszleri Dániel
vevő

Ellenjegyzem.
Pilisvörösvár, 2026. június 26. 
Dr. Mirk Mária ügyvéd
Kamarai azonosító száma: 36065448


Dr. Mirk Mária
Ügyvéd

.....
Keszleri Dániel
vevő

054/54 helyrajzi számú ingatlant, így a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadnak megfelelő területet is. A haszonbérleti szerződés 2025. december 31. napján lejárt, de az a 2025. november 30. napján megkötött haszonbérleti szerződéssel további öt éves időtartamra, 2026. január 1. napjától 2030. december 31. napjáig meghosszabbításra került, amelyet az illetékes Földhivatal 582.267/2025. számú határozatával jóváhagyott. A haszonbérleti díj összege évi 106.112,- Ft-ban került megállapításra.

9. Az Eladó kijelenti, hogy magyar-német kettős állampolgár, részéről a tulajdoni hányad értékesítésének nincs akadálya, a Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár részéről a tulajdoni hányad tulajdonjoga megszerzésének nincs akadálya.
10. A Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező, **054/54** helyrajzi számú ingatlan 13056/119776-od tulajdoni hányadával kapcsolatban, a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi törvény), 18.§ (1) bekezdése b pontjának bc) alpontja alapján, mint a földet használó olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye (Pilisszentiván) vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától (Pilisvörösvár) közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
11. A szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy az adásvételi szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának beszerzése szükséges.
12. A szerződő feleknek tudomásuk van arról is, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítésére a Földforgalmi törvény rendelkezései is irányadóak, ezért a Vevő, aki 510181/2014.10.30. számon, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztálya 1 által meghozott határozatával bejegyzett földműves, az alábbiak szerint nyilatkozik:

12.1. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy

- a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és
- eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá
- vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a Földforgalmi tv. 13.§ (2) és (3) bekezdésében felsorolt eseteket. (Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdése)

12.2. A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás, a Földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdése).

12.3. A Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (A Földforgalmi törvény 14.§ (2) bekezdése).

12.4. A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában lévő földterület, a jelen adásvételi szerződés alapján megszerzendő földterülettel együtt sem haladja meg a földszerzési maximumot, továbbá a birtokában lévő földterület, a jelen adásvételi szerződés alapján megszerzendő földterülettel együtt sem haladja meg a birtokmaximumot. (A Földforgalmi törvény 16.§ (1) és (2) bekezdései.

12.5. A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 6. pontja szerinti fiatal földműves.

12.6. A Vevő a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-ában foglaltak alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

13. Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és illeték, beleértve a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos illeték megfizetését is, a Vevő vállalja.
14. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket arról, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján, jelen szerződésben, illetve külön dokumentumokban kerülnek rögzítésre, a felek által bemutatott, a személyazonosság igazolására, a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján.

A szerződő felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el; a szerződő felek egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A szerződő felek adatait az 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.
15. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. számú törvény, továbbá a Fétv. rendelkezései az irányadók.
16. A szerződő felek jelen adásvételi szerződést egyben tényvázlat részének is tekintik.
17. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Eladó jelen adásvételi szerződést Németországban, Gröbencellben írja alá, amely miatt jelen adásvételi szerződés abban az időpontban lép hatályba, amikor annak aláírása – az Eladó által történt aláírását követően – a Vevő részéről is megtörtént, és az ügyben közreműködő ügyvéd az adásvételi szerződést ellenjegyzésével látta el.

A szerződő felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el; a szerződő felek egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A szerződő felek adatait az 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.

15. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. számú törvény, továbbá a Fétv. rendelkezései az irányadók.
16. A szerződő felek jelen adásvételi szerződést egyben tényvázlat részének is tekintik.
17. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Eladó jelen adásvételi szerződést Németországban, Gröbencellben írja alá, amely miatt jelen adásvételi szerződés abban az időpontban lép hatályba, amikor annak aláírása – az Eladó által történt aláírását követően – a Vevő részéről is megtörtént, és az ügyben közreműködő ügyvéd az adásvételi szerződést ellenjegyzésével látta el.

Jelen, kettő lapból, négy oldalból, és 17 pontból álló, 7 eredeti példányban készült adásvételi szerződést a felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Andrea Mirk
eladó

Gröbenzell (Németország), 2026. június 12. 15. MA 6

Keszleri Dániel
vevő

Pilisvörösvár, 2026. június „26

(Az Eladó részéről jelen adásvételi szerződés aláírására Németországban, Gröbenzellben, 2026. június „15.” napján került sor, azonosítása 2026. május 8. napján, Budapesten megtörtént, távazonosítására jelen adásvételi szerződés aláírásának időpontjában zoom meetings-en keresztül került sor.)

Ellenjegyzem.
Pilisvörösvár, 2026. június „26”
Dr. Mirk Mária ügyvéd
Kamarai azonosító száma: 36065448

Dr. Adriaan de Groot
Gedrukt
2005 Pijnacker, Schiedamschen dijk 200
Telefoon: 07-46-691-000
mobiel: 06-30-691-377