

amely létrejött egyrészről **SZÁSZ GYULÁNÉ** születési neve: (Születési hely: in.
Szig. sz. Szem.sz. , Adóaz. jel:) 2337 Délegyháza, Gacs sor 10/A.
szám alatti lakos mint

Eladó (továbbiakban: Eladó)

másrészről

CSIZMADI IMRE

Születési név.

Csizmadi Imre

Szüil. hely, szül. idő:

Anyja neve:

Szig.sz.:

Szem.sz.:

Adóig.szám:

NAK azonosítószám:

Földművesi nyilv.t. szám:

Állampolgársága:

magyar,

Szaporítóanyag előállító partner szám:

Állandó lakóhely:

2370 Bugyi, Alsóvány Csizmadi Farm 1.

mint

Vevő (továbbiakban: Vevő)

között az alábbi napon, helyen és feltételek szerint.

Preambulum

1. Eladó tulajdonát képezi, a **Délegyháza, 0116/2 hrsz** alatt felvett 3605 m2 nagyságú 2,27 ak értékű, szántó művelési ágban álló külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni hányada** (továbbiakban: **Ingatlan**) Az ingatlan a TAKARNET rendszerből 2026. május 14. napján letöltött tulajdoni lap alapján lett azonosítva. Az ingatlant terheli az ingatlan tulajdoni lapján III/2. sorszám alatt 54261/2008.08.06. számon bejegyzett „Építési tilalom” (együttessen terheli a 0137/31,0137/35,0137/37,032/53, 02/2 hrszámú földrészleteket is.) Eredeti határozat: 42803/2002.06.17 Név: RÁCKEVE VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL Jogosult címe: 2300 RÁCKEVE, Szent István tér 4.. Egyebekben az Ingatlan per- teher- és igénymentes.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon sem felépítmény, sem ültetvény, sem helyhez kötött agrotechnikai létesítmény vagy berendezés nem található.
3. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet kapcsolódóan eljáró ügyvédtől a teljes körű jogi tájékoztatást megkapták, a vonatkozó jogszabályokban foglalt, jelen jogügylet kapcsolódó kötelezettségeket tudomásul veszik.
4. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzését speciális törvények - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Ffvtv.) és a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) szabályozzák, melyből kifolyólag jelen szerződésük a mezőgazdasági igazgatási szerv (MISZ) engedélyével válik érvényessé és az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatával válik teljes hatályúvá. Szerződő felek a fentiek alapján tudomásul veszik, hogy jelen jogügyletük alapján a **vevő tulajdonszerzése kifejezetten bizonytalan és időben előre nem meghatározható.**

- ## II. Szerződő felek megállapodása

8. Szerződő felek megállapodnak abban, Eladó eladja, Vevő megveszi a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, a jelen szerződés 1. pontjában rögzített terhen túlmenően minden tehtől mentesen, Vevő által megtekintett és mindenre kiterjedően körüljárt állapotban adásvétel jogcímén.
9. Szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vételárát összesen bruttó **1.080.000.- forintban azaz Egymilliónyolcvanezer forintban** - kerekítéssel 300.- Ft/négyzetméterenkénti vételáron - határozzák meg. Szerződő felek a vételár részletekben történő megfizetésében állapodnak meg az alábbiak szerint.
 - 9.1. Vevő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg megfizet Eladónak, átutalással, Eladó részéről teljesítési helyként meghatározott számú bankszámlára, 500.000.- azaz Ötszázezer forintot, mint vételár foglalót, mely összeg hiánytalan átvételét az Eladó jelen szerződés aláírásával is nyugtázza és elismeri. Szerződő felek a foglaló¹ jogi természetét az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján megismerték, azt a teljes vételárba beszámítják.
 - 9.2. Vevő a szerződés jóváhagyását követően – a jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd részéről történő kézhezvételét követő 5 munkanapon belül – megfizet Eladónak, átutalással, Eladó részéről teljesítési helyként meghatározott számú bankszámlára, 580.000.- azaz Ötszáznyolcvanezer forintot, mint hátralékos vételárat, mely összeg hiánytalan átvételét az Eladó külön átvételi elismervény aláírásával nyugtázza és elismeri az átvételt követő munkanapon jelen szerződést szerkesztő ügyvéd info@dohrovitz.hu email címére elküldve.
 - 9.3. Eladó kijelenti, hogy az itt meghatározott fizetési számlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott fizetési számláján jóváírásra kerül.
 - 9.4. Eladó jogosult jelen szerződéstől egyoldalú Vevőhöz intézett jognyilatkozattal elállni, ha Vevő az itt meghatározott vételár fizetési kötelezettségének határidőben maradéktalanul nem tesz eleget.

(5) A túlzott mértékű fogláló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

III. Vevő nyilatkozatai

10. Jelen szerződés megkötésével egyidejűleg Vevő úgy nyilatkozik, hogy a Fftv. 13. § (1) bek. szerint vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének – a Fftv. 13. § (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével –, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Fftv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Fftv. 13. § (4) bek.-re tekintettel, Eladó úgy nyilatkozik, hogy az ingatlanokat saját maga használja hasznosítja, ettől függetlenül a vevő úgy nyilatkozik a Fftv. 13. § (4) bekezdésére tekintettel, hogy vállalja, hogy ha a föld harmadik személy használatában áll, a harmadik személy használatának megszűnését követően a Fftv. 13. § (1) bekezdésben foglaltaknak eleget tesz.
11. Vevő úgy nyilatkozik, a Fftv. 14. § (1) bek. alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy a Fftv. 14. § (2) bek. alapján vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Vevő kijelenti, hogy a Fftv. 16. § (1) bek. alapján a tulajdonában és hasznélvezetében lévő földek területnagysága – ideértve a termelőszövetkezeti részarány-tulajdont is – összesen nem haladja meg a 300 hektárt. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Fftv. 16. § (2) bek. alapján a már birtokában lévő földek területnagysága és az adásvételi szerződéssel a birtokába kerülő ingatlan területnagysága összesen nem haladja meg az 1200 hektárt. Vevő kijelenti, hogy tudomása szerint nem rendelkezik termelőszövetkezeti részarány tulajdonnal.
13. Vevő a Fftv. 18/B.§ (3) bek. szerint – jogutódra is kiterjedő hatállyal – kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területét az azon fennálló földhasználati jogviszonynak a nyilatkozat megtételének napján hatályos időtartamát követően, de legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított három (3) éven belül birtokba veszi, továbbá a birtokba lépéstől számított tíz (10) gazdasági évben a birtokba lépést közvetlenül megelőző öt (5) befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább az elővásárlási joggal érintett föld területével megegyező területnagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.

IV. Szerződő felek egyéb megállapodása

14. Eladó jelen szerződés megkötésével Vevőre az Ingatlan birtoklásának jogosultságát is átruházza, azonban a Vevő az Ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésének napján fog belépni. Eladó a teljes vételár kifizetésének napján köteles az Ingatlan birtokba adásáról gondoskodni, Vevő a teljes vételár kifizetésének napján köteles az Ingatlan birtokába lépni. Eladó kijelenti és a földhasználati lappal igazolja, hogy az Ingatlan eladó földhasználatát alatt áll.
15. Jelen szerződés megkötésével járó valamennyi költség és az illeték a Vevőt terheli. Eladó az adófizetési kötelezettségének saját maga köteles eleget tenni. Eladó kijelenti, hogy jelen adásvétellel nem valósul meg részéről sorozatértékesítés. Vevő kéri az illetékekről szóló 1990. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja szerint őt megillető illetékmentességet, kijelenti, hogy földműves, az ingatlanokat 5 éven belül nem értékesíti, más célra nem hasznosítja és az ingatlanokat saját maga használja és hasznosítja. Vevő tudomásul veszi, hogy ha e kötelezettségét nem teljesíti az illeték kétszeres összegét lesz köteles megfizetni.
16. Eladó szavatolja az Ingatlan per- teher és igénymentességét.

V. Ingatlan nyilvántartási rendelkezések

17. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:216. §² alapján fenntartja. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról – 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról - 20. § 18. pontja és a 45. § alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jog a Délegyháza, 0116/2 hrsz alatt felvett 3605 m2 nagyságú 2,27 ak értékű, szántó művelési ágban álló külterületi ingatlan Ingatlanra kerüljön bejegyzésre** a vevő javára adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya

²Ptk. 6:216. § [Tulajdonjog-fenntartás] (1) Az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja. (2) A tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó megállapodást írásba kell foglalni. (3) Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni. (4) Az ingó dologra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a hitelbiztosítéki nyilvántartásba, vagy ha az ingó dolog tulajdonjogát közhiteles nyilvántartás tanúsítja, és jogszabály a dolog elzálogosítását a lajstromba való bejegyzéshez köti, a megfelelő lajstromba bejegyeztetni. Nyilvántartásba vétel hiányában a) a vevőtől jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző megszerzi az átruházással az ingó dolog tulajdonjogát; és b) a vevő által az ingó dologon harmadik személy javára alapított zálogjog a vevő rendelkezési joga hiányában is létezőn.

azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanra a hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni. Eladó a szerződés jóváhagyását tartalmazó határozat eljáró ügyvéd részéről történő kézhezvételét követő 5 munkanapon belül aláírja és okiratszerkesztő ügyvédnél 5 eredeti példányban letétbe helyezi azon nyilatkozatát (bejegyzési engedély), amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő javára a **Délegyháza, 0116/2 hrsz** alatt felvett 3605 m² nagyságú 2,27 ak értékű, szántó művelési ágban álló külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni hányada** adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezésére tekintettel felek rögzítik, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésének igazolását követő 3 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz, és a szükséges példányokat kiadja a feleknek. Felek az iratletéti szerződés feltételeit külön íven szerkesztett letéti szerződésben rögzítik. Felek tudomással bírnak róla, hogy a bejegyzési engedélynek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahhoz kapcsolódva, de külön kérelemmel kerül sor (ismételt igazgatási szolgáltatási díj megfizetése mellett). Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról - 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról - 20. § 1. pontja és a 39. § alapján, a teljes vételár megfizetése esetén a vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában a vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímen az Ingatlanra kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

18. Szerződő felek e helyen rögzítik, hogy jelen szerződési rendelkezések módosítására, kiegészítésére joghatályosan kizárólag írásban, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban kerülhet sor. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben bármely fél részére a jelen szerződésben meghatározott címre történő kézbesítés kétszeri alkalommal megüszül, úgy az iratot kézbesítettnek tekintik.
19. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, **magyar állampolgárok**, jelen szerződésük megkötéséhez hatósági jóváhagyás szükséges. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az itt tett nyilatkozataik a valóságnak megfelelnek. Szerződő felek jelen szerződés megkötése során a szerződéskötés napján hatályos jogszabályok szerint járnak el a közöttük kialakult vitás kérdésekben a Dabasi Járásbíróság illetékességét ismerik el.
20. Eladó köteles jelen szerződés annak megkötését követő 8 napon belül a PVKH FFO. mint MISZ felé benyújtani és a hatóságtól a szerződés jóváhagyását kémi.
21. Szerződő felek jelen szerződéssel nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, továbbá az egyéb vonatkozó jogszabályok szerint kívánnak eljárni, a közöttük vitássá vált kérdésekben a Ráckevei Járásbíróság illetékességét ismerik el.
22. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, elővásárlási jogi eljárásban történő képviselettel, jóváhagyási eljárásban és ingatlan nyilvántartási eljárásban történő képviselettel a Dr. Dobrovitz Magdolna Ügyvédi Irodát (2220 Vecsés, Fő út 64., képv. Dr. Dobrovitz Magdolna ügyvéd, KASZ: 36059007) hatalmazzák meg. A felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy az ügyben keletkezett ügydöntő határozatát a szerződő felek részére közvetlenül is küldje meg. Dr. Dobrovitz Magdolna jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatását a szerződéssel kapcsolatosan teljeskörűen megkapták azt megértették. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésben rögzített meghatalmazás kiterjed a szerződésben esetlegesen előforduló elírások kijavítására is. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen meghatalmazás nem terjed ki jelen szerződés alapján induló illeték- és adóeljárásra. Szerződő felek az ügyvédi megbízásban külön tényállást nem rögzítenek jelen szerződésben foglaltakat a megbízás tényvázlatának tekintik.
23. Szerződő felek az ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatást kaptak az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Üt.) valamint a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében végzendő, valamint az elektronikus aláírás használatával kapcsolatos feladatokról szóló 2/2007. (XI.19.) sz. Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzatában (a továbbiakban: Szabályzat) rögzített személyazonosság megállapítására vonatkozó kötelező rendelkezésekről. A Szerződő Felek tájékoztatást kaptak továbbá az ellenjegyző ügyvéd azon kötelezettségéről, hogy köteles ügyfél-átvilágítást végezni a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmtv.) előírásai szerint.

24. Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Infotv.) 5. § (1) bekezdésének a) pontja alapján ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződésben, az Üt. -ben, a Szabályzatban valamint a Pmtv.-ben rögzített adatokat kezelje és a személyazonosságuknak igazolására alkalmas hatósági igazolványokról másolatot készítsen. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmtv. -ben rögzített ügyfél-átvilágítást az ellenjegyző ügyvéd elvégezze. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Szerződő Feleket a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés feltételes megtagadásának kötelezettségéről, bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Szerződő Felek a tájékoztatást tudomásul veszik és kijelentik, hogy a hatósági adat ellenőrzéshez hozzájárulnak.
25. Jelen szerződés mellékletét képezi a Vevő vetőmagtermelői jogosultságát igazoló bizonyítvány másolata, valamint a Vevő életvitelszerű lakáshasználatát igazoló lakcímkártyák másolata.

Jelen szerződést a felek elolvasták, s mint akaratukkal mindennel megegyezőt eljáró ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Bugyi, 2026. május 14.

Szász Gyuláné
Eladó

Csizmadi Imre
Vevő

Készítettem, ellenjegyzem:
 Dr. Dobrovitz Magdolna Ügyvédi Iroda
 dr. Dobrovitz Magdolna
 ügyvéd
 Iroda: 2220 Vecsés, Fő út 64.
 +36-29-5831-333 - 36-20-9721-116
 info@dobrovitz.hu

Bugyi, 2026. május 14.

Dr. Dobrovitz Magdolna LL.M
 ügyvéd KASZ: 36059007
 Dr. Dobrovitz Magdolna Ügyvédi Iroda 2220 Vecsés, Fő út 64.
 PMÜK- 13-030261, Ü-120-434
 Tel. +3629552830, +36209721116
 Email: info@dobrovitz.hu

