

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 06.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 07.

Jognyilatkozatok helyi határidő előnapja: 2026. 08. 07.

Jognyilatkozatok helyi határidő utolsó napja: 2026. 09. 07. Figyelem a határidő jogvesztő!

Levétel napja:

Adásvételi szerződés

Amelyet egyrészről, mint **vevő:** (magyar állampolgár)

– továbbiakban vevő,

Monoki István (született:

an:

adóaz:

szaz:

szigsz:

) 2113 Erdőkertes Nyíres utca 26. alatti lakos,

Másrészről, mint **eladó:** (magyar állampolgár)

- továbbiakban eladó

Tó bikné Juhász Katalin (szül:

an:

szaz:

adó az:

) 1135 Budapest Petneházy u. 76/B. 1/16. szám alatti lakos,

amelyet jelen okiratban nyilvánosan meghirdetnek és hatósági engedélyezési eljárásra bocsátanak.

1./ Adásvétel tárgya, adásvételi megállapodás, fizetési feltételek

1.1./ Eladó eladja, vevő megvásárolja, eladó szabad rendelkezésű tulajdonába tartozó alábbi ingatlan, eladót illető hányadát, alábbi eladási áron, **2113 Erdőkertes Nyíres utca 29. szám alatt:**

Erdőkeretes külterület, 0124/52 hrsz, összesen: 3,66 AK, 1402 nm, szőlő megnevezésű ingatlan, 1/2-ed-ed részét, 7.000.000,-Ft, azaz hétmillió forint eladási áron.

1.2./ Vevő a vételárat az eladó részére alábbi feltételek szerint fizeti ki az eladó rendelkezése szerint:

- **2.000.000,-Ft** összeget, szerződés aláírásával egyidejűleg, **ügyvédi letét útján**, készpénzben fizetéssel, amelynek teljesítését az eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri,
- **5.000.000,-Ft** összeget, szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 banki napon belül, banki utalással, eladó alább nevezett számlájára,

1.3. Eladó bankszámla száma: Tó bikné Juhász Katalin,

Eladó kijelenti, hogy erre a számlára történt utalást saját részre történt utalásnak elismeri.

1.4./ Amennyiben harmadik személy nyeri el a tulajdonszerzés lehetőségét, a vételárat a harmadik személy fizeti ki, ugyanezekkel a feltételekkel.

1.5. Vételár mértékének indoka:

- az ingatlan külterületi besorolású, de a Községi Önkormányzat helyi építési szabályzata szerint Lke-2. jelű lakóövezettel vegyes területen, oda besorolható, beépítési lehetőséggel, közműellátottsággal,
 - az ingatlanra a vevő jogosult építeni, amit a HÉSZ preferál,
 - az ingatlan kerítéssel körülvett gyümölcsös a tényleges művelés szerint, közműellátottság értéke: 2 millió forint, ültetvény értéke: 500.000,-Ft, félék értéke: 4.500.000,-Ft
- ingatlan, fekvése:
 - az ingatlan a település közvetlen szomszédságában, az üdülő jellegű területen fekszik, murvás úton megközelíthető, villannyal közművesített út mellett terület el,
 - településrendezés terv szerint a zártkerti építési szabályok szerint beépíthető üdülővel, gazdasági épülettel,
- vevő célja: vevő a testvére tulajdonába tartozó szomszédos telekhez egyesíteni a megvásárolt hányadot, természetbeni megosztással, ahol kiskert gazdálkodást folytat,
- felek együttesen kérik a földbizottságot és kamarát, hogy fentiek alapján a vételár mértékét fogadja el.

2./ Birtokhelyzet, birtokba adás, művelés, költségek viselése

Vevő az adásvétel tárgyát ismeri. az ingatlanok bejegyzett földhasználója nincs. Vevő az ingatlan, mint tulajdonos **a vételár kifizetését követő napon veszi birtokba**, használati megosztással, a fél részre kiterjedő joggal, a hétfégi ház nélkül. Eladó kijelenti, az ingatlanok sem a nyilvántartásban, sem azon kívül terhe nincs.

3./ Tulajdonjog átruházása

3.1. Eladó, az adásvétel - fenti 1.1. alatti - tárgyának tulajdonjogát vevőre, adásvétel jogcímen **átruházza, 1/2-ed arányban.**

3.2. Eladó kijelenti, hogy ezennel **végleges, feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti 1.1. szerinti ingatlanra, jelen szerződés alapján, a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen – **földhivatali átvezetésre kerüljön, 1/2-ed arányban.**

3.3. Szerződést szerkesztő és képviselő ügyvéd terhe és feladata, hogy a hatósági engedély záradékkal ellátott szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtására csak **a vételár rendezése után kerülhet sor.** Benyújtás feltétele: vételár kifizetése. A vételár igazolt kifizetéséig a szerződéseket ügyvédi letétben kell kezelni. **Ügyvéd a letéti megbízást vállalja.**

Monoki István (vevő)

Tó bikné Juhász Katalin (eladó)

4./ bejelentési, engedélyezési eljárás

Vevő nem földműves. Az ingatlant elővásárlásra nem jogosult magánszemélyként vásárolja.

Jelen ügylet a Földforgalmi Tv alapján, hatósági jóváhagyásra és elővásárlási eljárásra köteles, mert az ügylet termőföldként nyilvántartott ingatlanra vonatkozik.

- eladó kötelesek jelen szerződést a FVMKH Földhivatali Főosztályához benyújtani,
- A felek adásvételi ügylete hatályba léptető feltétele, hogy a szakhatóság az ügyletet hagyja jóvá,
- Vevő elővásárlási pozíciója: nem rendelkezik vel.
- Amennyiben a hatóság az ügyletet jogtechnikai ok miatt nem hagyja jóvá, felek az ügyletet megismétlik,
- Eladók az ügylet teljesítése érdekében – szavatossági felelősség terhe mellett - kötelesek együttműködni.

5./ ügyvédi felhatalmazás

A felek felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző dr. Nyírák Gergely ügyvédet, hogy az elővásárlásra kifüggesztés, a hatósági engedélyezés, a társ tulajdonosok értesítése és a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásokban a Polgármesteri Hivatal, a Földhivatal, NAK, valamint a Mezőgazdasági Igazgatási Szervezet és a NAV előtt, teljes joggal képviselje. Felek egyetértően rögzítik, hogy a szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. **Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.**

6./ Vevő termőföld szerzési nyilatkozatai

6.1. Személyi tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 7. §)

Olyan magyar állampolgár, nem földműves jogállású természetes személy vagyok, aki a tulajdonszerzés tárgyát, jelen ügylettel, hatósági engedélyezés mellett jogosult vagyok megszerezni.

6.2. Birtokméret tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 16. §)

A jelen szerződésben megnevezett termőföld tulajdonjogát megszerezni jogosult vagyok. A már tulajdonomban és a haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával a 1 hektár mértéket nem haladom meg, jelen ügylet során történő szerzéssel együtt sem. A megvásárolni kívánt földdel együtt sem lépek túl a birtokmaximumot (1 ha). Tulajdonszerzésem nem sérti az Inyvt. és Inyvt. szerinti korlátozást sem, mert ha rendelkezek is részarány-tulajdonnal, a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

6.3. Földhasználati tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 13. § (1) és (4) bekezdés)

Vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam fogom használni a Ftv. 13. § (2) bekezdés szabályai szerint, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

Elfogadom, és tudomásul veszem, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerülne a nyilatkozatom valótansága, úgy az a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és az érintett földek után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

6.4. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (1) bekezdés)

Kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

6.5. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (2) bekezdés)

Kijelentem, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

7./ egyéb rendelkezések

7.1./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, a Termőföldről szóló, valamint az Ingatlan nyilvántartásról szóló törvények rendelkezései az irányadók.

7.3. Felek jelen szerződést együttes elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. Felek együttesen kérik a szerződés egy példányának – személyes adataik egy részének törvény szerinti eltakarásával - közzétételét a Kormányhivatal útján.

Kelt: Budapest, 2026. 07. 28.

Moóhoki István (vevő)

Tózikné Julkász Katalin (eladó)

A felek fenti szerződését hitelesítem és ellenjegyzem.

Dr. Nyírák Gergely ügyvéd, KASZ:3606638

Kelt: Budapest, 2026. 07. 28