



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Dr. Mózerne Braun Terézia** (születéskori neve: Braun Terézia, született:
 , anyja neve:
 , lakcíme:
 , személyazonosító jele
 , adóazonosító jele:
 , magyar állampolgár,
 mint Eladó - a továbbiakban **Eladó**

másrészről **Szabó Gábor Mihály** (születéskori név: Szabó Gábor Mihály, születési hely, idő:
 , anyja neve:
 , személyazonosító jele
 , lakcím:
 , adóazonosító jele:
 , magyar állampolgár, mint Vevő - a
 továbbiakban **Vevő**
 között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

1.

- a) Felek rögzítik, hogy **Eladónak** az ingatlan nyilvántartásba II/58 szám alatt bejegyzett **45/3003 arányú tulajdonát képezi a Váckisújfalu, külterület 038/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 8201 m2 alapterületű, 10.01 kat.t. jövedelmű, nádas megnevezésű külterületi ingatlan** - mely természetben Váckisújfalu, 038/2 hrsz alatt található („Ingatlan I.”).

Az Ingatlan eljáró ügyvéd által 2026.06.25 napján lekért, E-hiteles tulajdoni lapja fenti tulajdoni viszonyokat igazolja, a tulajdoni lap Eladó vonatkozásában tehermentes és széljegy-mentes. Felek rögzítik, hogy az Ingatlannak NINCS bejegyzett földhasználója.

Az **Eladó** kijelenti, hogy nem tett olyan jognyilatkozatot, amely az Ingatlan tulajdonjogi, vagy terheltségi állapotán változtatott, vagy változtathatott volna. A **Vevő** a fentieket tudomásul vette.

- b) Felek rögzítik, hogy **Eladónak** az ingatlan nyilvántartásba II/78 szám alatt bejegyzett **117/9818 arányú tulajdonát képezi a Váckisújfalu, külterület 014/19 helyrajzi számon nyilvántartott, 4.7540 ha alapterületű, 98.18 kat.t. jövedelmű, a) szántó és b)rét megnevezésű külterületi ingatlan** - mely természetben Váckisújfalu, 014/19 hrsz alatt található („Ingatlan II.”).

Az Ingatlan eljáró ügyvéd által 2026.06.25 napján lekért, E-hiteles tulajdoni lapja fenti tulajdoni viszonyokat igazolja, a tulajdoni lap Eladó vonatkozásában tehermentes és széljegy-mentes azzal, hogy a teljes Ingatlan II-t terheli a tulajdoni lapon III/14 szám alatt bejegyzett vezetékgjog a MAVIR Zrt. javára 304 m2 területre. Felek rögzítik, hogy az Ingatlannak Eladó vonatkozásában NINCS bejegyzett földhasználója.

Az **Eladó** kijelenti, hogy nem tett olyan jognyilatkozatot, amely az Ingatlan tulajdonjogi, vagy terheltségi állapotán változtatott, vagy változtathatott volna. A **Vevő** a fentieket tudomásul vette.

- c) Felek rögzítik, hogy **Eladónak** az ingatlan nyilvántartásba II/78 szám alatt bejegyzett **138/12702 arányú tulajdonát képezi a Váckisújfalu, külterület 014/20 helyrajzi számon nyilvántartott, 2.7117 ha alapterületű, 42.34 kat.t. jövedelmű, a) szántó és b)rét megnevezésű külterületi ingatlan** - mely természetben Váckisújfalu, 014/20 hrsz alatt található („Ingatlan III.”).

Az Ingatlan eljáró ügyvéd által 2026.06.25 napján lekért, E-hiteles tulajdoni lapja fenti tulajdoni viszonyokat igazolja, a tulajdoni lap Eladó vonatkozásában tehermentes és széljegy-mentes azzal, hogy a teljes Ingatlan III-t terheli a tulajdoni lapon III/14 szám alatt bejegyzett vezetékgjog a MAVIR Zrt. javára 9702 m2 területre. Felek rögzítik, hogy az Ingatlannak Eladó vonatkozásában NINCS bejegyzett földhasználója.

Az **Eladó** kijelenti, hogy nem tett olyan jognyilatkozatot, amely az Ingatlan tulajdonjogi, vagy terheltségi állapotán változtatott, vagy változtathatott volna. A **Vevő** a fentieket tudomásul vette.

Dr. Mózerne Braun Terézia
Eladó

Szabó Gábor Mihály
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalán, 2026.07.06-án:

DR. GYÖNGY MÓNICA
ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42
office@drgyongy.hu
Mobil: +36-30-490-4864
KASZ: 36060958
ÁSZ: 50228350.2-33

2. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladó** eladja, a **Vevő** megveszi a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt:
- a) Ingatlan I. Eladó tulajdonát képező **45/3003 tulajdoni illetőségét** tehermentesen, annak tartozékaival és alkotórészeivel együtt az általa megtekintett, ismert állapotban.
 - b) Ingatlan II. Eladó tulajdonát képező **117/9818 tulajdoni illetőségét** (a bejegyzett vezetékgjoggal terhelten, egyebekben) tehermentesen, annak tartozékaival és alkotórészeivel együtt az általa megtekintett, ismert állapotban.
 - c) Ingatlan III. Eladó tulajdonát képező **138/12702 tulajdoni illetőségét** (a bejegyzett vezetékgjoggal terhelten, egyebekben) tehermentesen, annak tartozékaival és alkotórészeivel együtt az általa megtekintett, ismert állapotban

3. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt:

- a) Ingatlan I. **45/3003 tulajdoni illetőségének** vételárát **25.000,- Ft, azaz huszonötezer forint** összegben határozzák meg,
- b) Ingatlan II. **117/9818 tulajdoni illetőségének** vételárát **120.000,- Ft, azaz százhuszezer forint** összegben határozzák meg
- c) Ingatlan III. **138/12702 tulajdoni illetőségének** vételárát **55.000,- Ft, azaz ötvenötezer forint** összegben határozzák meg

mely teljes vételárát a Vevő jelen szerződésnek a Vevővel történő jóváhagyására vonatkozó mezőgazdasági igazgatási szervi határozat kézhezvételét követő 3 munkanapon belül banki utalással fizet meg az Eladó részére, Eladó nevén a CIB bankban vezetett, 10700196-72260692-51100005 számú bankszámlára. Eladó a teljes vételár megfizetéséről a megfizetést követő 3 munkanapon belül külön nyilatkozatot tesz, melyet eljáró ügyvédnek megküldeni köteles.

4. Az **Eladó** a teljes vételár megfizetésének napján adja az Ingatlanhányadokat a **Vevő** birtokába azzal, ezen időponttól az Ingatlanhányadok hasznai és terhei a **Vevőt** illetik, illetve terhelik, és e naptól száll át rá a kárveszély.

5. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladó** az Ingatlanokon fennálló tulajdonjogról a teljes vételár megfizetésekor mond le.

A tulajdonjog bejegyzési engedélyt **5 eredeti példányban Eladó** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi. Eljáró ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a kifüggesztett vételi adásvételi szerződésnek az okiratot készítő ügyvéd részére történő visszaérkezése, valamint az ez alapján kiállított mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított, jelen szerződést jóváhagyó határozat kézhezvétele után (a teljes vételár megfizetésének igazolása esetén) az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

6. Az **Eladó** szavatosságot vállal az Ingatlanhányadai per- teher- és igénymentességéért (leszámítva Ingatlan II. és Ingatlan III. vonatkozásában a már bejegyzett vezetékgjogot). Az **Eladó** szavatol, hogy az Ingatlanhányadait adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli. Az **Eladó** feltétlen szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy az Ingatlanhányadai nem képezik végrehajtás tárgyát, illetve nem állnak bírói zárlat alatt. Az **Eladó** kijelenti, hogy semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, ami a **Vevő** tulajdonszerzését, birtokba lépését, illetve az Ingatlanhányadok rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy hátrányosan befolyásolná.

DR. GYÖNGY MÓNIKA

ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42.
office@drgyongy.hu
Mobil: +36-30-490-4864
HÁSZ: 36060958
MSZ: 50228259.2-33

Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlanhányadokon nem áll fenn harmadik személy(ek)nek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely a **Vevő** birtokba lépését, és/vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná, különösen, de nem kizárólag az Ingatlan házastársi vagyontörség részét nem képezik, vagy volt házastársának, élettársának, vagy volt élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

7. A **Szerződő felek** kijelentik, hogy teljes cselekvőképes nagykorú **magyar állampolgárok** és szerződéskötési és ingatlan elidegenítési, illetve ingatlanszerzési képességük korlátozás alá nem esik. Felek ezúton hozzájárulnak, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a JÜB személy-és okmányellenőrzést elvégezze.

Vevő kijelenti, hogy **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy**, így Földforg. tv. 10.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt**, és hogy a Földforgalmi tv. által, és az egyéb vonatkozó jogszabályok által szabályozott tulajdonszerzési előírásoknak maradéktalanul megfelel.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jogosultságot részére a Földforg. tv vagy a Ptk., illetve semmilyen más jogszabály nem keletkezett.

Vevő vállalja és kijelenti, hogy

- a) az Ingatlanok használatát másnak 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 – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja
- b) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtarozása,
- c) az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot
- d) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pontban foglalt nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után
- e) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött
- f) amennyiben a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében az Ingatlanok a g) pontban megjelöltek szerint érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terheltek, harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony i) időtartamát nem hosszabbítja meg, és ii.) a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- g) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik vagy részarány tulajdonnal (is) rendelkezik és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

8. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes Földhivatal, valamint mezőgazdasági igazgatási szerv és egyéb hatóságok előtti eljárással **dr. Gyöngy Mónika ügyvédet** (2173 Kartal, Rákóczi út 42., PMÜK: 13-XII/1183, KASZ: 36060958.) bízzák meg, aki e megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadta.

Felek kifejezetten meghatalmazzák dr. Gyöngy Mónika ügyvédet, hogy az adásvételi szerződésben esetlegesen előforduló hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, más hasonló elírás vagy helytelen megjelölés kijavítása során helyettük és nevükben is eljárjon, és a javítást az érintett okiraton saját kézzeljegyzéssel ellátva és a javítás tényét feltüntetve javítson, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

9. **Eladó** kijelenti és vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés szerinti vételi ajánlatot jelen szerződés aláírásától számított **8 napon belül előzetes vizsgálat céljára megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, ezt követően intézkedik a hirdetményi kifüggesztés iránt.**

10. **Vevő** a B400E sz. NAV nyomtatvány kitöltésére és benyújtására meghatalmazza eljáró ügyvédet. **Eladó** tudomással bír arról, hogy a tárgyi jogügylet kapcsán SZJA fizetési kötelezettsége vizsgálendő, 5 év után az értékesítésből befolyt jövedelem SZJA-mentes. A **Szerződő felek** jelen szerződés aláírásával elismerik és igazolják, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a szerződés jogi természetéről, annak tartalmi elemeiről, az ügylet kockázatairól, az illeték és adó fizetési kötelezettségükről, az eljárás költségeiről. **Szerződő felek** kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették, és tudomásul vették.

11. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforg. tv. és az Átmeneti tv. vonatkozó szabályai az irányadóak. Jelen szerződést a **Szerződő felek** egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag saját kezűleg írták alá.

Kartal, 2026.07.06.

Dr. Mózerne Braun Terézia
Eladó

Szabó Gábor Mihály
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalon, 2026.07.06-án:

DR. GYÖNGY MÓNICA
Ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42.
office@drgyongy.hu
Mobil: +36-30-490-4864
KASZ: 36060958 -
ASZ: 50228359-2-33