

Hozzájárul hozzá a Romániai postán: 2026.08.07.
Az eladókénti jogosult jognyilatkozatának megítélésére nyitva adott 30 napos határidő
előt napja: 2026.08.08. utolsó napja: 2026.09.07. Ez a határidő jogosult!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Dr. Zöldi Lajosné (születési neve: (sz: ; an: ; SZSZ: adóazonosító jele: magyar állampolgár) 2200 Monor, Kossuth Lajos utca 224. szám alatti lakos, mint 1/1 – ed arányok melletti tulajdonos (a továbbiakban: Eladó); - másrészről

Balázs István (születési neve: (sz: ; an: ; SZSZ: adóazonosító jele: magyar állampolgár) 2200 Monor, Dugonics utca 53. szám alatti lakos (a továbbiakban: Vevő) között; az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó ezennel eladja a **Monor külterület 0116/58 hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 2. minőségi osztályba sorolt, 2220 m² területű, 7,73 AK értékű ingatlanát; úgy, ahogyan az a jelenben áll; Vevő által ismert és megtekintett állapotban, összes alkotórészeivel és tartozékaival egyetemben, aki ezennel megveszi azt. Szerződő felek rögzítik, hogy a jogváltozás jogcíme: adásvétel.

2./ Szerződő felek közül Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése alapján a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Szerződő felek közül Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási joga nem áll fenn.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban írt ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított 4.500.000,- Ft., azaz Négymillió - ötszázezer forintban állapítják meg. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlan vételárát a földforgalmi törvény 24.§ (3) bekezdésének ha) alpontja szerint állapították meg, legjobb tudomásuk alapján. Szerződő felek az 1. pontban írt termőföld vételárának megállapítása során figyelembe vették annak településen belüli elhelyezkedését, valamint azt, hogy az 1. pontban írt ingatlan Monor Város belterületével közvetlenül határos; továbbá azt, hogy rendkívül előnyös, 2. minőségi osztályba sorolt szántóföld.

3.1. Szerződő felek közül Vevő a fenti, teljes, hiánytalan, összesen 4.500.000,- Ft., azaz Négymillió - ötszázezer forint összegű vételárát jelen okirat aláírásával egyidejűleg elindított banki átutalással, egy összegben és hiánytalanul megfizette Eladó – nél vezetett számú bankszámlájára történt teljesítéssel; mely bankszámlára történt teljesítést, a teljes vételár hiánytalan jóváíródását és felvételét Eladó az azonnal teljesült banki átutalásról kapott elektronikus visszaigazolás átvételére tekintettel jelen szerződési kikötéssel kifejezetten és visszavonhatatlanul elismeri és nyugtázza.

3.2. Szerződő felek közül Eladó kijelenti és elismeri, hogy az 1. pontban írt ingatlan teljes, hiánytalan vételára hiánytalanul kifizetését nyert a mai napon; kijelenti és elismeri, hogy Vevővel szemben semminemű további követelése nincs.

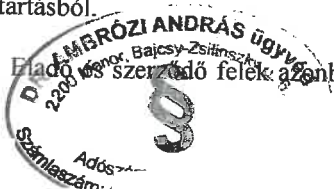
3.3. Eladó és szerződő felek azonban jelen jogügylet hatósági jóváhagyásáig feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy a Földhivatal a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényét jegyezze fel az ingatlan – nyilvántartásban.

4./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket a hatályos Földforgalmi törvényről, melynek 21.§ - 22.§ - ban foglaltak szerint jelen adásvételi szerződést, mint vételi ajánlatot tartalmazó, egységes okiratba foglalt szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Szerződő felek, azaz Eladó és Vevő is jelen szerződési kikötéssel megbízzák és meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet azzal, hogy a jelen egységes okiratba foglalt, vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldje meg; egyben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv, valamint a kifüggesztési eljárásban Monor Város Jegyzője előtt Feleket teljes jogkörrel képviselje, eljárjon. Okiratszerkesztő ügyvéd a részére fentiek szerint adott meghatalmazást és megbízást jelen szerződési kikötéssel kifejezetten elfogadja. Alulírott Felek egyben az adataink nyilvánosságra hozatalához hozzájárulunk. Szerződő felek már most kéri a Mezőgazdasági Igazgatási Szervet, hogy jelen jogügylet hatósági jóváhagyását követően a záradékolt adásvételi szerződéseket okiratkészítő ügyvéd részére szíveskedjenek kézbesíteni.

5./ Eladó szavatol az 1. pontban írt ingatlan teher-, per- és igénymentességéért az arra a III/3. sorszám alatt az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékjogon felül. Szerződő felek megállapítják továbbá, hogy az 1. pontban írt ingatlanra földhasználó bejegyzésre és bejelentésre nem került; Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban írt ingatlan harmadik személy használatában nem áll.

6./ Eladó – jelen jogügylet hatósági jóváhagyását követően, minden további külön jogcselekmény nélkül - feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a Földhivatal az 1.) pontban írt ingatlanra a tulajdonjogot Vevő javára és nevére, adásvétel jogcímén, 1/1 - ed tulajdoni arányok mellett az ingatlan - nyilvántartásba jegyezze be; egyben Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a Földhivatal Eladó tulajdonjogát az 1. pontban írt ingatlanról Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egy időben törölje az ingatlan – nyilvántartásból.

6.1. Eladó és szerződő felek azonban jelen jogügylet hatósági jóváhagyásáig feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy a



Földhivatal a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényét jegyezze fel az ingatlan – nyilvántartásban. Mindezt alulírott szerződő felek kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul kérjük az ingatlan – nyilvántartástól.

7./ Vevő az 1. pontban írt ingatlan birtokába és használatába a teljes vételár hiánytalan megfizetését követően lép; ezen időponttól kezdődően szedi az 1. pontban írt ingatlan hasznát, viseli az 1. pontban írt ingatlannal kapcsolatos adót és közterhet.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian belföldi természetes személyek, mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok.

9./ Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja Eladót a hatályos adó; míg Vevőt a hatályos illetékjogszabályról, melyet felek tudomásul vesznek. Vevő tudomásul veszi, hogy az 1. pontban írt ingatlan adásvétele folytán 4% mértékű visszerthes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettség terheli majd őt a NAV külön felhívására. Szerződő felek közül Eladó tudomásul veszi, hogy az 1. pontban írt ingatlan értékesítése folytán adóbevallási – és adófizetési kötelezettség terheli őt, mely kötelezettségének és a felmerülő adó összege megfizetésének Eladó köteles lesz külön felhívás nélkül, legkésőbb 2027. május 20. napjáig eleget tenni az Adóhatóság részére majd.

10./ Ezen okirat készítésének a díja, a vagyónátruházási illeték, a bejegyzéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség, az ügyvédi munkadíj Vevő terhét képezi.

11./ Szerződő felek jelen szerződési kikötéssel meghatalmazzák és megbízzák dr. Ambrózi András ügyvéd (kamarai azonosító száma: 36056453.) 2200 Monor, Bajcsy – Zsilinszky utca 6. szám alattit ezen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, akit a Pest Megyei Ügyvédi Kamara IX/840. sz. alatt tart nyilván azzal, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan a Földhivatal előtt, az ingatlan – nyilvántartási eljárásban, továbbá a jóváhagyási eljárás során a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtt, valamint a NAV – előtt, a B400E – adatlap helyettük és nevükben történő kitöltése, aláírása és benyújtása körében teljes jogkörrel képviselje. Okiratkészítő ügyvéd jelen szerződési kikötéssel a fentiek szerinti részére adott ügyvédi megbízást és meghatalmazást teljeskörűen elfogadja.

12./ Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy, magyar állampolgár; Vevő vállalja a Földforgalmi törvény 13. § - a alapján, hogy az 1. pontban megjelölt föld használatát másnak nem engedi át; azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének; továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti és nyilatkozza továbbá a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj – vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti és nyilatkozza továbbá a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti és nyilatkozza a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése alapján, hogy az 1. pontban írt ingatlan megszerzésével nincs a tulajdonában 300 hektár illetve nincs a tulajdonában összesen 6000 AK értékű részarány termőföld tulajdon. Vevő kijelenti és nyilatkozza továbbá a Földforgalmi törvény 16. § (4) bekezdése alapján, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány - tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több mint 6000. Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy részarány termőföld tulajdonnal nem rendelkezik.

13./ Szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy őket okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározottokról tájékoztatta; szerződő felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településen jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hővtv.) rendelkezési alapján.

A fenti okiratot, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag írtuk alá.

Monor, 2026. július 6.

Balázs István
(születési neve):
/Vevő/

Dr. Zöldi Lajosné
(születési neve):
/Eladó/

Fenti okiratot készítettem és ellenjegyzem alulírott Dr. Ambrózi András ügyvéd (kamarai azonosító száma: 36056453.) 2200 Monor, Bajcsy – Zsilinszky utca 6. szám alatti Monoron, 2026. július 9. napján:

