

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I-354/2026

amely létrejött egyrészről:

Szabó Gábor Dezső születési neve: **Szabó Gábor** (született: **1971. 01. 01.**)
személyi száma: **181111111111111111** személyazonosító igazolványa száma: **181111111111111111** lakcímkártya száma: **181111111111111111**
GL, adóazonosító jele: **181111111111111111** bankszámlaszáma: **181111111111111111** 2216 Bénye, Erdei tanya 1. szám alatti lakos,
mint eladó, (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről:

Dzuró Katalin születési neve: **Dzuró Katalin** (született: **1971. 01. 01.**)
személyi száma: **181111111111111111** személyazonosító igazolványa száma: **181111111111111111** lakcímkártya száma: **181111111111111111**
LV, adóazonosító jele: **181111111111111111** földműves nyilvántartásba vételi száma: **181111111111111111** a Pest Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7-nél (Monor) nyilvántartásba véve, Nemzeti Agrárgazdasági
Kamarai száma: **181111111111111111** 2216 Bénye, Kölcsey Ferenc utca 45. szám alatti lakos, mint vevő, (a továbbiakban:
Vevő) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

Szerződő Felek ezennel hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, ezen belül személyi azonosító jelüket a jelen szerződés és mindazon nyilvántartás tartalmazza, melyekbe azok bevezetése Vevő tulajdonjogának bejegyeztetése érdekében szükséges.

1. Felek az **Eladó** ügyazonosító számú e-hiteles tulajdoni lap és Eladó nyilatkozata alapján rögzítik, hogy **Szabó Gábor Dezső Eladó kizárólagos (1/1)** és tehermentes tulajdonát képezi a **Bénye, külterület, 0112/10 Hrsz.** alatt nyilvántartott, **legelő** művelési ágú, mindösszesen **3 ha 3227 m²** terület nagyságú, **11,63 AK** kataszteri tiszta jövedelmű **termőföld ingatlan**. Felek rögzítik, hogy az ingatlan kizárólagos (1/1) és tehermentes tulajdonjogának forgalmi értéke: 4.500.000,- Ft, azaz négymillió-ötszázezer forint.

Valamint Felek az **Eladó** ügyazonosító számú e-hiteles tulajdoni lap és Eladó nyilatkozata alapján rögzítik, hogy **Szabó Gábor Dezső Eladó kizárólagos (1/1)** és tehermentes tulajdonát képezi a **Bénye, külterület, 0112/12 Hrsz.** alatt nyilvántartott, **erdő** művelési ágú, mindösszesen **1 ha 7398 m²** terület nagyságú, **2,78 AK** kataszteri tiszta jövedelmű **termőföld ingatlan**. Felek rögzítik, hogy az ingatlan kizárólagos (1/1) és tehermentes tulajdonjogának forgalmi értéke: 1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy részére, (illetve amennyiben van az erdőnek jelenleg jelentett erdőgazdálkodó részére) sem állított ki az erdészeti igazgatóság fakitermelési engedélyt a vétel tárgyát képező Bénye, külterület, 0112/12 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, továbbá Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés jóváhagyásának ideje alatt sem kezdi el a fakitermelést, hiszen a kialakított teljes vételár az ingatlanon lévő faállományt is magában foglalja.

Felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 47. § (3) bekezdése alapján, (2023. 01. 01. napjától) az erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlanok minőségi osztálya és kataszteri tiszta jövedelme nincs. Felek rögzítik, hogy a kiváltott tulajdoni lapon rögzített adatok alapján kötötték a jelen szerződést.

Az ingatlanok **Blokkazonosító száma: QT21VP22**. Eladó a szerződés tárgya ingatlanok vonatkozásában hozzájárul a földalapú állami támogatások és a történelmi bázisjogosultság Vevő nevére történő átírásához, Vevő által történő igényléséhez, egyben hozzájárul ahhoz, hogy azokat 2027 évtől a Vevő vegye fel az ingatlanok vonatkozásában, amennyiben a tulajdonjoga bejegyzésre kerül.

2. Eladó eladja, Vevő megveszi a fenti 1. pontban megnevezett Bénye, külterület, 0112/10 hrsz.-ú és a Bénye, külterület, 0112/12 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát úgy, ahogy azok a mai napon állnak, összes jogi és természetes tartozékaival együtt mindösszesen **6.000.000,- Ft**, azaz hatmillió forint vételárért.

Szabó Gábor Dezső Eladó

Dzuró Katalin Vevő

Dr. Gál Illdikó Ügyvédi Iroda
Dr. Gál Illdikó ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky u. 1 Fsz. 4
Adószám: 152-0674-1-13
Tel: 06 70 587 2854
KASZ 36050385

3. Felek megállapodása alapján **Vevő a vételárból** a jelen szerződés aláírását megelőzőleg (2026.04.20.) önerőből **megfizetett Eladónak a megnevezésénél rögzített bankszámlaszámra történő közvetlen banki átutalással 600.000-Ft**, azaz hatszázezer forint **foglalót**, melynek a bankszámláján történő jóváírását Eladó jelen szerződés aláírásával ismételten elismeri és nyújtázza.

Szerződő felek a foglaló jogi természetét, illetve minősítését ismerik, azokról, valamint az elállási joguk esetleges gyakorlásának módjáról teljes körű felvilágosítást kaptak a jelen szerződést szerkesztő ügyvédtől. Felek tudomással bírnak azon körülményről, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesítésének megghiúsulásáért Eladó felelős, a kapott foglaló kétszeres összegét a Vevő részére köteles visszafizetni. Abban az esetben, ha az adásvételi szerződés teljesülésének megghiúsulásáért a Vevő felelős, Vevő a foglaló címén átadott összeget véglegesen elveszíti (Polgári Törvénykönyv 6:185. §.). Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló a vételárba beszámít (Polgári Törvénykönyv 6:185. §.).

4. **Vevő** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg (az okíratszerkesztő ügyvéd előtt), önerőből megfizette Eladónak a fennmaradó **5.400.000,- Ft**, azaz ötmillió-négyszázezer forint (utolsó) vételárrészt, az Eladó megnevezésénél rögzített számú bankszámlájára történő banki átutalással teljesítve.

Eladó nyilatkozik, hogy a bankszámláján történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a helyi földbizottság jogkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nem támogatná, és ezáltal a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya bármely okból kifolyólag elutasítaná a jelen Adásvételi Szerződést és arról Szerződő Felek átvették a Mezőgazdasági igazgatási Szerv hatósági jóváhagyására irányuló elutasító határozatot, úgy a jelen szerződés 2. pontjában megjelölt teljes vételárat (6.000.000,- Ft) visszautalja Vevő részére, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földügyi Osztály határozatának átvételétől számított 5 munkanapon belül.

Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha alaki okból kerül elutasításra a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) által a jelen Adásvételi Szerződés, úgy Szerződő Felek kötelezettséget és szavatosságot vállalnak, hogy a jelen szerződésben rögzített, ugyanezen feltételek mellett újabb Adásvételi Szerződést kötnek egymással, a jogerős elutasítás kézhezvételétől számított 15 napon belül.

5. **Eladó az 1. pontban rögzített ingatlanoknak a per- igény, és tehermentességéért, a tulajdonjog átjegyezhetőségéért szavatol.** Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanokat sem köztartozás, sem egyéb (pl. hitel, stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlanokon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga semmilyen jogcímen – beleértve a házastársi és élettársi vagyontársaság jogcímét is-, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná. Eladó kötelezi magát arra, hogy az ingatlanokat a Vevő tulajdonjogának megszerzéséig semmilyen jogcímen nem terheli meg, illetve azoknak művelési ágát érintő átalakításoktól tartózkodik.

Az Eladó kijelenti továbbá, hogy semmiféle olyan lejárt esedékességű kötelezettsége harmadik személlyel szemben nincs, amelynek eredményeképpen a jelen szerződés tárgya ingatlanokat végrehajtási joggal, jelzálogjoggal vagy bármilyen más – a Vevő érdekeit és jogait hátrányosan érintő - joggal megterhelhetnék.

Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanokra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem tulajdonjog átruházásával kapcsolatos szerződést, sem előszerződést.

6. Eladó nyilatkozik, hogy a vétel tárgya külterületi ingatlanok haszonbérleti jogviszonytól mentesek. **Vevő a vétel tárgya ingatlanokat, mint saját tulajdont, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételét követően veszi birtokba.** Vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyásától kezdve szedi az ingatlanok hasznait, viseli terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

7. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján kéri az illetékmentesség alkalmazását, mivel nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelők, egyéni mezőgazdasági vállalkozók vagy családi gazdálkodók. Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a megszerzett termőföldet a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értéket nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra maga hasznosítja. Tudomással bír arról, hogy amennyiben a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít vagy igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

Szabó Gábor Dezső Eladó

Dzuró Katalin Vevő

8. Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának megfelelő, mert Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, akinek e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik, valamint már bejelentkezett a földműves nyilvántartásba.
9. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
10. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (földhasználati díjtartozás).
11. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti földműves, akivel szemben a hivatkozott törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn, a jelen szerződéssel megszerzett ingatlanokkal együtt, a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld nagysága a 300 ha-t nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a (2) bekezdés szerinti 1200 ha-t nem haladja meg (birtokmaximum).
13. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet. 42. § alapján nem rendelkezik részaránytulajdonnal.
14. Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai valótlanok, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
15. Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján a vétel tárgya ingatlan illetőség vonatkozásában elővásárlási joga nem áll fenn.
- Továbbá Vevő nyilatkozik, hogy bényei lakos, de nem több mint 3 éve.
16. Szabó Gábor Dezső Eladó, valamint Dzuró Katalin Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz és közösen kérik, hogy az 1. pontban megjelölt Bénye, külterület, 0112/10 hrsz.-ú és a Bénye, külterület, 0112/12 hrsz.-ú ingatlanokra a kizárólagos (1/1) és tehermentes tulajdonjogot Dzuró Katalin Vevő javára - adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, és ezzel egyidejűleg Szabó Gábor Dezső Eladó tulajdonjogát töröljék, mind a két (2) ingatlan vonatkozásában.
17. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján Felek kötelesek a jelen szerződést az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A 2013. évi CXXII. törvény (1a) bekezdése alapján, ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét (jegyzői kifüggesztés hirdetményi úton), valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerinti illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1b) bekezdése alapján mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival (30 napos kifüggesztés). Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény II. Fejezetének 7. alcímében foglaltak alapján a jelen szerződés érvényességéhez a jelen szerződés előzetes hatósági jóváhagyása (végzése), kifüggesztése, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata, és a helyi földbizottság jogkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara jóváhagyása is szükséges.

Szabó Gábor Dezső Eladó

Dzuró Katalin Vevő

18. Felek minden feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják és kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a 2013. évi CXXII. földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése alapján az 1. pontban rögzített Bénye, külterület, 0112/10 hrsz.-ú és a Bénye, külterület, 0112/12 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét feljegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) javára.
19. Felek kifejezetten és egybehangzóan rögzítik, hogy az Országos Nemzeti Jogszabálytár (<https://or.njt.hu/>) nyilvántartása alapján a mai napon Bénye Község Önkormányzatának nincs a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben foglalt rendelete.
20. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs.
21. Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Iroda képviselőjében eljáró Dr. Gál Ildikó (2760. Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. sz. 4., e-mail cím: drgalildiko@gmail.com) ügyvédet bízzák meg, egyidejűleg meghatalmazzák az illetékes Vármegyei Földhivatal, valamint az illetékes Földhivatal előtti eljárásban való képviselőjükre, valamint a NAV B400E nyomtatványának beadására, amely nem terjed ki a NAV-tól érkező küldemények átvételére, vagy bármely más hatóság előtti képviselőre. Dr. Gál Ildikó ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja az Ügyvédi Iroda képviselőjében eljárva.
- Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály (Mezőgazdasági Igazgatási Szerv), valamint a helyi földbizottság (jogkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara) az Adásvételi Szerződést megismerhesse és arról eredeti példánnyal (amelyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült) rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelje, a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.*
22. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.
23. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó, és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.
24. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Az így megkötött szerződés 8 db szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült, amelyet a Felek elolvasás, értelmezés, megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak, és Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek.

A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre, az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Készült: Nagykátán, 2026. év július hónap 15. napján.

Szabó Gábor Dezső Eladó

Dzuró Katalin Vevő

A fenti Adásvételi Szerződést a Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Iroda nevében eljárva készítettem és ellenjegyzem a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamaránál 36060385 KASZ számú nyilvántartási számmal rendelkező Dr. Gál Ildikó ügyvéd: Nagykátán, 2026. év július hónap 15. napján.

Közzététel napja: 2026.08.07
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.08.08
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.07
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.09.08
aláírás

Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Iroda
Dr. Gál Ildikó ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1 Fsz 4.
Adószám: 1544976-1-13
Tel: 06 30 587 2854
KASZ 36060385