

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött

Paczek Mariann

(születési név:

születési hely, idő: E

anyja neve: I

lakóhely: 2360 Gyál, Bacsó Béla utca 78.,

személyazonosító jel:

szig.szám: I

adóazonosító jel:

magyar állampolgár)

mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről pedig

Orbán Gyula

(születési név: C

születési hely, idő:

anyja neve: I

lakóhely: 7500 Nagyatád, Aradi utca 9. FSZ. 1.,

tartózkodási hely: 1223 Budapest, Park utca 47. 2a.,

személyazonosító jel: I

szig.szám:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár)

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen **Felek** között az alábbi feltételek szerint:

I. SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Eladó **3196/41588 (II/111.)** arányú tulajdonát képezi a Budapest XXI. kerület zártkert 214142 hrsz-on felvett zártkerti, természetben 1214 BUDAPEST XXI KER., SZILVÁFA UTCA 60. (1214 BUDAPEST XXI KER., LÁMPÁS UTCA 21.) szám alatti, 641 m² alapterületű kivett üdülőépület, egyéb épület, udvar; 1108 m² alapterületű kert (minőségi osztályok: 5 osztály; kataszteri jövedelem: 4,43); 2599 m² alapterületű kert (minőségi osztályok: 5 osztály; kataszteri jövedelem: 10,4); 1719 m² alapterületű kivett lakóház, udvar; 1209 m² alapterületű kert (minőségi osztályok: 5 osztály; kataszteri jövedelem: 4,84); 33 m² alapterületű kivett lakóház; 677 m² alapterületű szőlő (minőségi osztályok: 6 osztály; kataszteri jövedelem 2,82); 344 m² alapterületű kivett lakóház, udvar; 1044 m² alapterületű kivett út; 1085 m² alapterületű (minőségi osztályok: 5 osztály; kataszteri jövedelem: 4,34) kert megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- 1.2. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a 1.1. pontban rögzített ingatlan tulajdonostársainak a Ptk. 5:81. § alapján elővásárlási joguk áll fenn az Ingatlan vonatkozásában. Eladó megbízza okiratszerkesztő ügyvédet a tulajdonostársak elővásárlási jogosultak felhívására. Szerződő Felek rögzítik, hogy a tulajdonostársaknak a Ptk. 5:81. § alapján fennálló elővásárlásra való jogosultság a Ptk. 5:81. § (4) bekezdésére való figyelemmel gyakorolható.
- 1.3. Vevő, - a fentiek ismeretében - kellő körültekintéssel utánajárt annak, hogy az Ingatlanon az építésügyi jogszabályokra tekintettel milyen épület az Ingatlan milyen tevékenységre használható.
- 1.4. Vevő a jelen szerződés aláírásával a 2013. évi CXII. törvényben (a továbbiakban: **Földtörvény** 13-15. §-ban rögzítetteknek megfelelően az alábbi nyilatkozatokat teszi:

592417/26



- (i) Vevőnek a jelen szerződés aláírásnak napján nincs földhasználati díjtarozása, továbbá a tulajdonszerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna,
- (ii) Elővásárlási joga az Ingatlan vonatkozásában nem áll fenn,
- (iii) Vevő nem közeli hozzátartozója az Eladónak,
- (iv) Vevő nem minősül földművesnek,
- (v) Vevőnek az Ingatlan megvásárlása esetén külön sem lesz a tulajdonában és birtokában 1 hektárt meghaladó méretű termőföld,
- (vi) Vevő részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

1.5. Vevő vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzéstől számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja, figyelemmel azonban a Földtörvény 13. §-ban foglaltakra is.

1.6. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan kert és szőlő művelési ágban, szőlőként és kerként való nyilvántartása miatt a jelen adásvételi szerződés a Földtörvény hatálya alá esik, melyre tekintettel elővásárlási jog illeti meg a Földtörvényben meghatározott személyeket az alábbi sorrendben:

- a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
- b) a földet használó olyan földművest,
- ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
- bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
- bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
- d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
- e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A jelen pont c)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi:

a) az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;

b) az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredet megjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.

A Földtörvény 21. § (1) alapján: A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

(1a) 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. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

(1b) A 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.

Az elővásárlási jog jogosultja a közlés (kifüggesztés) kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

- 1.7. Amennyiben több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosultakat a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít. A mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából. A helyi földbizottság - a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított - 15 napon belül adja ki az adás-vételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.
- 1.8. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg a jelent szerződést záradékkal látja el. Felek tudomásul veszik, hogy mivel jelen szerződés kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.
- 1.9. Vevő okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a fenti eljárás menetéről és annak esetleges kockázatairól továbbá annak hosszabb ideig (8-12 hónap) történő elhúzódásával kapcsolatosan megértette, tudomásul vette.
- 1.10. Eladó **3196/41588** arányú tulajdoni hányadát eladja, a Vevő **3196/41588** arányban megvásárolja a Vevő által megtekintett állapotban az 1.1 pontban körülírt Ingatlant **adásvétel** jogcímen.

II. VÉTELÁR

- 2.1. Felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított **14.500.000 Ft**-ban, azaz tizennégymillió-ötszázezer forintban (a továbbiakban: **Vételár**) állapítják meg.
- 2.2. Felek rögzítik, hogy a Szerződés tárgyát képező Föld 2.1. pontban meghatározott vételára, - figyelemmel a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére - az alábbi értékeket képviseli:

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)	Forgalmi érték
a)	Kivett/üdülőépület, egyéb épület, udvar	0	641	0	3.225.000 Ft.
b)	Kert	5 osztály	1108	4,43	200.000 Ft.
c)	Kert	5 osztály	2599	10,4	200.000 Ft.
d)	Kivett/lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1719	0	3.225.000 Ft.
f)	Kert	5 osztály	1209	4,84	200.000 Ft.
g)	Kivett / lakóház	0	33	0	3.225.000 Ft.
h)	Szőlő	6 osztály	677	2,82	500.000 Ft.
j)	Kivett / lakóház, udvar	0	344	0	3.225.000 Ft.
k)	Kivett / út	0	1044	0	300.000 Ft.
l)	Kert	5 osztály	1085	4,34	200.000 Ft.

- 2.3. rögzítik, hogy a Vételár megfelel az Ingatlan forgalmi értékének, azt értékarányosnak fogadják el és a Ptk. 6:89. § (5) bekezdése alapján mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadás jogáról lemondanak.

III. VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 3.1. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg foglaló jogcímen 1.450.000 Ft-ot, azaz egymillió-négy százötvenezer forintot megfizet az Eladónak az Eladó OTP Banknál : számon vezetett bankszámlájára történő átutalás útján. Eladó a banki átutalás összegének jóváírását elismeri és nyugtázza. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik és kijelentik, hogy az erről szóló ügyvédi tájékoztatást megkapták. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, vagy a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszatéríteni. A foglaló a Vételárba beszámít.
- 3.2. Vevő köteles a fennmaradó vételárrészletet 13.050.000 Ft-ot, azaz tizenhárommillió-ötvenezer forintot megfizetni az Eladónak az Eladó OTP Banknál : számon vezetett bankszámlájára történő átutalás útján legkésőbb 2027. március 1-ig, de kizárólag azt követően, hogy a mezőgazdasági szerv a jelen szerződést záradékkal látta el és az okiratszerkesztő ügyvéd részére megküldésre került, továbbá a tulajdonostársak nem kívántak élni az elővásárlási jogukkal.
- 3.3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a fennmaradó vételárrészlet megfizetésére vonatkozó kötelezettségüknek a fenti határidőben nem tesznek eleget, kötelesek az Eladónak napi 10.000 Ft késedelmi kötbért fizetni. Amennyiben Vevő fizetési késedelme a 30 (harminc) naptári napot meghaladja, abban az esetben az Eladó jogosult a jelen szerződéstől a Vevőnek címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett. Eladó elállása esetén az Eladó a Vevő által a foglalón felül már megfizetett vételárrészlet(ek)et az elállással egyidejűleg haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül köteles a Vevő részére visszafizetni. Amennyiben az Eladó a visszafizetéssel késedelembe esik, a tőkeösszegezen felül a késedelemmel érintett időszakra a Ptk. 6:48 § szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles.

IV. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 4.1. Eladó köteles az Ingatlan birtokát legkésőbb a 3.2. pont szerinti vételárrészlet megfizetésének napján átruházni a Vevő részére. Eladó köteles a birtokátruházás időpontjáig az Ingatlan Vevő által megvizsgált állapotát megőrizni.
- 4.2. A birtokba lépés napjától kezdődően az Ingatlan terheit, költségeit és a kárveszélyt a Vevő viseli.

V. Bejegyzési engedély

- 5.1. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az Ingatlanon meglévő 3196/41588 arányú tulajdonjogának törléséhez továbbá ahhoz, hogy Vevő az Ingatlanra 3196/41588 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse figyelemmel azonban arra, hogy a jelen szerződés kizárólag a záradékolás után nyújtható be a földhivatalba.
- 5.2. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés földhivatalba történő benyújtásának feltétele, hogy a Vételár Eladó részére megfizetésre kerüljön. Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződést abban az esetben jogosult és köteles eljuttatni az illetékes földhivatalhoz, ha a Vevő igazolja a Vételár Eladó részére történt átutalását.

VI. SZAVATOSSÁG, JÓTÁLLÁS

- 6.1. Eladó szavatol az Ingatlan birtok átruházáskori per-, teher- és igénymentességéért, valamint a birtokbavételének zavartalanságáért, továbbá azért, hogy az Ingatlant adó-, adó jellegű köztartozás, vagy egyéb köztartozás nem terheli.

- 6.2. Eladó szavatolja továbbá, hogy az illetékes földhivatal előtti eljárás megindulásáig az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, ellenkező esetben kártérítési kötelezettség terheli. Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlant a mai naptól a jelen szerződés teljesüléséig semmilyen módon nem terheli meg, és nem ajánlja fel egyéb módon biztosítékként, azon harmadik személyek részére semmiféle jogot nem enged, illetve semmiféle azzal kapcsolatos jogról nem mond le.
- 6.3. Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlanon 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 vagyontörsége részét nem képezik, így harmadik személy hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

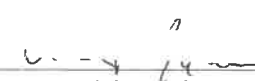
- 7.1. A jelen szerződés földhivatali és adóhivatali bemutatásával kapcsolatos teendőket okírat szerkesztő ügyvéden keresztül a Vevő köteles ellátni. Felek rögzítik továbbá, hogy az illeték és adó kötelezettségek tekintetében a szükséges tájékoztatást megkapták az okíratot szerkesztő ügyvédtől.
- 7.2. Felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2016. évi CL. törvény 13 §. (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.
- 7.3. Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Györky Szilárd Ügyvédi Irodát (1062 Budapest, Andrássy út 113., eljáró ügyvéd: Dr. Györky Szilárd) a jelen szerződés ellenjegyzésével a NAV adatlapok aláírásával, a szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve a földhivatali bejegyzés során képviselőjük ellátásával, az elővásárlási joggal kapcsolatos teljeskörű ügyintézésre, Eladó tulajdonjognak törlésére, Vevő tulajdonjogának bejegyzésére. Dr. Györky Szilárd Ügyvédi Iroda a megbízást elfogadja. Jelen meghatalmazás kiterjed az esetleges név, adat, számelírás, vagy nyilvánvaló elírás, számítási hiba tekintetében, ezen hibák közvetlen a szerződés szövegébe írás útján, bélyegzővel való kijavítására. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.
- 7.4. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak minősül. A jelen szerződésben foglaltakon túl a Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Jelen szerződés a Felek igazolványainak fénymásolata, a TAKARNET rendszerből letöltött tulajdoni lap, mint okíratok alapján készült. Egyéb okírat ügyvéd részére bemutatásra nem került. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették, és tudomásul vették.
- 7.5. Felek akként nyilatkoznak, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ingatlan-elidegenítési-, illetve szerzési képességük korlátozás alá nem esik.
- 7.6. A jelen szerződésre egyebekben a magyar jog – különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvre – irányadó.



7.7. Jelen adásvételi szerződést a Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) pontja alapján kerül aláírásra.

Budapest, 2026. július 20.


Paczek Mariann
Eladó


Orbán Gyula
Vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Györky Szilárd ügyvéd
Dr. Györky Szilárd Ügyvédi Iroda
Iroda címe: 1062 Budapest, Andrássy út 113.
Kamarai azonosítószám: 36061019
Budapest, 2026. július 20.
szilard@gyorky.hu

Kormányzati portálon történő
közzététel időpontja: **2026. AUG. 10.**
levétel időpontja:.....
.....
aláírás



Az elővásárlásra jogosult részere, a jognyilatkozat
megtételére nyitva álló határidő:
első napja:.....**2026. AUG. 11.**.....
utolsó napja:.....**2026. SEPT. 09.**.....

A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!