

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Babinyecz László József** (születési neve: _____, születési helve, ideje: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító száma: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár, lakóhely: _____, tartózkodási hely: _____ szám alatti lakos), a továbbiakban, mint **Eladó,**

másrészről **Kádár Ábel** (születési neve: _____, született: _____, an.: _____, személyi igazolvány száma: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár, Pest Vármegyei Kormányhivatal által nyilvántartásba vett földműves, agrárkamara regisztrációs szám: _____ szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **Vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Jelen szerződés tárgya a Pest Vármegyei Kormányhivatal nyilvántartásában Aszód külterület 0118/9 helyrajzi számon nyilvántartott, 79795 négyzetméter területű, 201,60 AK értékű, 'szántó' megnevezésű ingatlan (természetbeni cím nincs megjelölve). Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú, tehát kizárólagos tulajdonosa a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanak.
2. Felek az ingatlan 2026. május 27. napján letöltött tulajdoni lapját megtekintették (Megrendelés száma: INYER/TULLAP/20260527/29292) és megállapítják, hogy az ingatlan Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi, valamint, hogy a III. rész az alábbi terheket tartalmazza:
 6. Vezetékjog Az ingatlanból 3761 m² területre gázvezetés biztosítására Név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi út 184
 7. Vezetékjog 11619 m² nagyságú területre a VMB-241/2012 engedélyszámú Detk - Zugló II. 220 kV-os távvezeték javára; Név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT Jogosult címe: 1031 BUDAPEST, Anikó utca 4.
 8. Vezetékjog 14104 m² nagyságú területre a VMB-218/2012. engedélyszámú Detk - Zugló I. 220 kV-os távvezeték javára; Név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT Jogosult címe: 1031 BUDAPEST, Anikó utca 4.

Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon teher, illetve elintézetlen széljegy nem található, az ingatlan tehermentes.

3. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a jelen szerződés 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében haszonbérleti szerződés jött létre mely alapján a haszonbérlet, Gyebnár Zoltán (születési hely és idő: Hatvan, 1985. május 1., adóazonosító jel/adószám: 8432192554/52533563-2-33, lakcíme: 2170 Aszód, Mély út 8.) 2021. november 19. napjától 2026. december 31. napjáig haszonbérleti szerződés alapján jogosult az ingatlan használatára. Eladó a haszonbérleti szerződés másolati példányát Vevőnek átadja jelen szerződés aláírásakor. Eladó a Földforgalmi törvény 15/A. § alapján alábbiakban tájékoztatja továbbá Vevőt a földhasználat ellenértékéről is: haszonbérleti díj éves összege 30 kg/AK búza egyenérték, mely kifizetése Haszonbérbeadó választása szerint

Babinyecz László József
Eladó

Kádár Ábel
Vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Kalcsó Bettina ügyvéd
1054 Budapest, Vécsey utca 5. II/7.
Kartal, 2026. május 27.
KASZ: 36062461



terményben vagy pénzben történik. A kifizetés tárgyévét követő év november 30-ik napjáig esedékes.

4. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban, tehermentesen megveszi az 1. pontban körülírt ingatlan Eladó tulajdonában álló 1/1-ed tulajdoni hányadát, a felek által kölcsönösen kialakított 24.000.000,-Ft-os, azaz Huszonnégy millió forintos vételáron. Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetésére az alábbiak szerint kerül sor:
 - a) A teljes vételárat, vagyis 24.000.000,-Ft-ot, azaz Huszonnégy millió forintot Vevő a szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának biztonsági papírra készült iratokkal való átvételétől számított 5 napon belül átutalással megfizeti az Eladónak, Eladó nevén lévő, K&H Bank Zrt.-nél vezetett 1040 1330 8676 8748 4972 1007 számú bankszámlára. Eladó kijelenti, hogy ezen pontban megjelölt bankszámlára való teljesítést Eladó saját kezéhez történő teljesítésként ismer el.

Felek egyezően rögzítik, hogy a vételár akkor tekinthető megfizetettnek, amennyiben az a jelen pontban jelzett bankszámlán jóváírásra került. Késedelmes fizetés esetén a Vevő a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni az Eladónak. Felek rögzítik, hogy Eladó a Vevő 30 napot meghaladó fizetési késedelme esetén egyoldalú nyilatkozatukkal jogosult jelen szerződéstől elállni.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Vevő a jelen szerződés alapján a fenti vételár részére megfizette, akkor ennek tényéről a bankszámláján való jóváírástól számított 2 napon belül okiratot szerkesztő ügyvéd felé írásban nyilatkozik. A nyilatkozat elmaradásából eredő minden kár Eladót terheli.

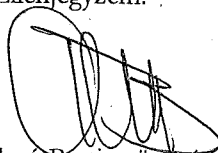
Felek rögzítik, hogy a vételár kialakítása során minden lényeges, értéknövelő és értékcsökkentő körülményt és a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 23/A. § és 24.§ rendelkezéseit is figyelembe vettek és a vételárat ennek ismeretében, közösen, az egymás között lefolytatott üzleti tárgyalások eredményeképpen határozták meg.

5. Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában, adásvétel jogcímén ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljön, a tulajdonjog átruházására vonatkozó, külön okiratba foglalt engedélye alapján, a teljes vételár megfizetésével egy időben, Eladó tulajdonjogának törlése mellett.
6. Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedély 6 eredeti példányát az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi jelen szerződés aláírásával egy időben, s egyben felhatalmazást ad, hogy azt az eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetésének az alábbiakban részletezettek szerint bármely fél részéről történő igazolását követően, a bejegyzési engedélyt Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével az eljáró földhivatalhoz benyújtsa. Felek e körben rögzítik, hogy Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet a fentiek szerinti bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 napon belül értesíti okirat szerkesztő ügyvédet. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését Vevő is jogosult igazolni eredeti banki igazolással,

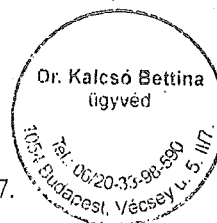
Babinyecz László József
Eladó

Kádár Ábel
Vevő

Ellenjegyzem:



Dr. Kalcsó Bettina ügyvéd
1054 Budapest, Vécsey utca 5. II/7.
Kartal, 2026. május 27.
KASZ: 36062461



amennyiben az Eladó az értesítési kötelezettségének e körben nem tesz eleget. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására eljáró, letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatók el:

- bármely vételár részre nézve Eladó a teljesítést elismerő írásbeli nyilatkozatát, melyet Eladó személyesen, postai úton, vagy emailben, a kalcsobettina@gmail.com email címre megküldve eljuttatja eljáró ügyvéd részére;
- utalással teljesített rész tekintetében az utalást teljesítő bank eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlájára való teljesítésének megtörténtéről.

Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

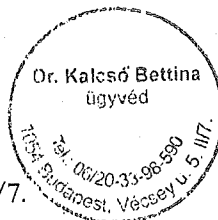
- Eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása alapján Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény) 21. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződésben foglalt, tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt a tulajdonosnak (eladónak) - a felek aláírásától számított 8 napon belül - a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyásra. A szerződés előterjesztésekor fel kell tüntetni, hogy a felek földforgalmi eljárás lefolytatását kérik. A fent hivatkozott jogszabály szerint a jelen szerződést közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, illetve a szerződésük hatósági jóváhagyáshoz kötött. Eladó kijelenti és vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés szerinti vételi ajánlatot jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, előzetes vizsgálat céljából.
- A 2023. évi CCXII. törvény 17. § (1-2) bekezdése szerint az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) jegyzőjéhez (a továbbiakban: jegyző), amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) kiállítottanak kell lennie. Az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.
- A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt

Babinyecz László József
Eladó

Kádár Ábel
Vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Kalcso Bettina ügyvéd
1054 Budapest, Vécsey utca 5. II/7.
Kartal, 2026. május 27.
KASZ: 36062461



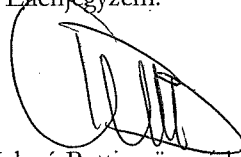
esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

10. 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. 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.
11. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely hatóság, szakigazgatási szerv nem hagyja jóvá, elutasítja a Vevő tulajdonjogának bejegyzését, azt nem tekintik egyik fél hibájából történő meghíúsulásnak sem, ebben az esetben a felek az eredeti állapotot a 5 napon belül visszaállítják.
12. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv valamely elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy a jelen szerződésben megnevezett Vevő szerződésben foglalt kötelezettségei megszűnnek és Eladó a szerződéses kötelezettségek teljesítését a vevőként belépő személytől követelheti, vagyis a Vevő által addig esetlegesen megfizetett vételárat Eladó köteles a 5 napon belül visszafizetni, míg a vevőként belépő személy ugyanennyi idő belül köteles a vételárat Eladónak megfizetni.
13. Vevő az 1. pontban körülírt ingatlant jelen szerződés megkötését megelőzően megtekintette. Az ingatlan birtokbaadására 2027. január 1. napján kerül sor. Eladó az ingatlant úgy köteles birtokbaadni, hogy azon a rendeltetésszerű gazdálkodás azonnal folytatható legyen. Birtokbaadásig Eladó, ezt követően pedig Vevő jogosult az ingatlan hasznának szedésére és köteles az ingatlan terheit, valamint a kárveszélyt viselni. Tekintettel arra, hogy az ingatlanon építmény nem található, így Felek mellőzik a birtokbaadással kapcsolatos egyéb, részletes rendelkezések rögzítését.
14. Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher-, valamint harmadik személyek igénye alóli mentességéért. Eladó kijelenti, hogy vele szemben harmadik személynek nincs olyan követelése (ide értve házastársi közös vagyonnal kapcsolatos elszámolási kötelezettséget), mely a jelen adásvételi szerződés teljesítését befolyásolná, vele szemben olyan peres eljárás, választott bírósági eljárás, büntető eljárás nincs folyamatban, amely jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az ingatlan jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét, ide nem értve az ingatlan megnevezéséből (szántó) eredő elővásárlási jogosultságokat és a tulajdonszerződéssel kapcsolatos speciális eljárási rendet, szabályokat. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy az ingatlan jelen szerződés aláírásának napjától annak teljesedésbe menéséig, illetve megszűnéséig nem jogosult semmilyen módon megterhelni, elidegeníteni, illetve azon olyan jogot alapítani, jogosultságot biztosítani, mely

Babinyecz László József
Eladó

Kádár Ábel
Vevő

Ellenjegyzem:



Dr. Kalcsó Bettina ügyvéd
1054 Budapest, Vécsey utca 5. II/7
Kartal, 2026. május 27.
KASZ: 36062461



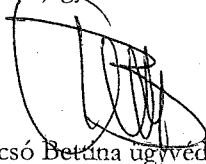
Vevő zavartalan használatát, tulajdonjog jelen szerződés szerinti megszerzését, illetve az ingatlan birtoklását akadályozná, zavarná, vagy bármilyen módon megakadályozná, illetve, hogy az ingatlan nem végrehajtási eljárás és bírói zárlat alatt.

15. Felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok és sem ingatlan szerzési, sem ingatlan elidegenítési képességükben korlátozva nincsenek.
16. Felek kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a továbbiakban szükséges, minden nyilatkozatot határidőben megtesznek annak érdekében, hogy Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön.
17. Vevő a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény) 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
18. Vevő a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény) 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
19. Vevő a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény) 13 § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy vállalja, 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 jogszabályban meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
20. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségének megszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott szerzési korlátozásba, kijelenti, hogy jelen szerződésbe foglalt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában álló valamennyi termőföld összes területe nem haladja meg a 300 hektárt.
21. 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
22. Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése értelmében a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, abban az esetben Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
23. Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a jelen szerződésben vállalt nyilatkozatainak valótlanága, úgy az felelősségre vonását és egyéb jogkövetkezményeket vonhat maga után.

Babinyecz László József
Eladó

Kádár Ábel
Vevő

Ellenjegyzem:



Dr. Kalcsó Bettina ügyvéd
1054 Budapest, Vécsey utca 5. II/7.
Kartal, 2026. május 27.
KASZ: 36062461



24. Vevő nyilatkozik, hogy a Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki mezőgazdasági szakirányú képzettséggel rendelkezik, így a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek. Ezen pontban rögzített határozat másolata a kifüggesztési kérelemhez csatolásra kerül. Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján kijelenti, hogy az olyan földművesnek számít, aki helyben lakó szomszédnak minősül, mivel tulajdonában áll a szomszédos alábbi külterületi ingatlan: Aszód külterület 0118/10 hrsz.

Vevő továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdés a) és b) pontja alapján kijelenti, hogy legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja és fiatal földművesnek minősül (az elővásárlási jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be). Ennek igazolására csatolja személyi, lakcímkártyája másolati példányát, földműves nyilvántartásba vételről szóló egyszerűsített határozat másolati példányát, valamint a NAK határozatának másolatát a családi gazdaság nyilvántartásba vételéről.

25. Vevő nyilatkozik, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5. évig a) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, b) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és c) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő ezen nyilatkozatára tekintettel kéri az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékmentesség megállapítását.

26. Az adásvételi szerződésnek a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályhoz történő bemutatása, továbbá a szerződés megkötésével és a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos minden költség és illeték megfizetése kizárólag Vevőt (akivel a szakigazgatási szerv jóváhagyja az ügyletet) terhelő kötelezettség, így Vevőt terheli az ügyvédi munkadíj, melynek összege bruttó 220.000,-Ft azaz Kétszázhuszezer forint, valamint 10.600,-Ft azaz Tízezerhatszáz forint földhivatali szolgáltatási díj.

27. Felek jelen szerződés megszerkesztésével, a földhivatali ügyintézővel Dr. Kalcsó Bettina ügyvédet (1054 Budapest, Vécsey utca 5. II/7., KASZ: 36062461) bízzák meg. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikban ejtett esetlegese hibák javítását okiratszerkesztő ügyvéd utólag tollal, pecséttel ellátja javítsa, mely nem minősül a szerződés módosításának. Szerződő Felek kijelentik, hogy adataikat maguk is ellenőrizték, azok helyesen kerültek rögzítésre. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, szerződési feltételt okiratszerkesztő ügyvéd felé nem közöltek, egyéb tény, vagy adat rögzítését nem kérték.

28. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi törvény, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény rendelkezései irányadók.

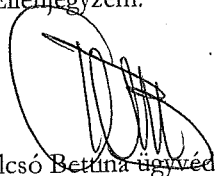
29. Felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték, kijelentik, hogy az a kívánt ügyleti akaratukat tartalmazza, ezért azt ügyvédi ellenjegyzés mellett, helybenhagyólag aláírják.

Kelt Kartal, 2026. május 27. napján

Babinyecz László József
Eladó

Kádár Ábel
Vevő

Ellenjegyzem:



Dr. Kalcsó Bettina ügyvéd
1054 Budapest, Vécsey utca 5. II/7.

Kartal, 2026. május 27.

KASZ: 36062461

