

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szente Gábor sz.** (Sz.: , anyja születési neve: szig.sz.: , lakcímkártya száma: , személyazonosító jele , adóazonosító jele: 2440 Százhalombatta, Szellő utca 45. sz. alatti lakos mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**); másrészről **Varga Zsolt sz.** (Sz.: , anyja születési neve: szig.sz.: , lakcímkártya száma: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele 8417 Csetény, József Attila u. 5. sz. alatti lakos mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) – mindketten szerző- és cselekvőképes magyar állampolgárok - között az alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint.

1. Eladó tulajdonát képezi 1/2-ed tulajdoni hányadban a **Vác zártkert 15116 hrsz.** alatt felvett 752 m2 alapterületű gyümölcsös, rendezetlen funkciójú épület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében a tulajdoni hányad vonatkozásában néhai Simon István (Sz.: , an.:) 2600 Vác, Büki sor 23. sz. alatti lakos javára özvegyi jog került bejegyzésre, amely jelenleg széljegyként törlése alatt áll az ingatlan tulajdoni lapján (INYER/2025/545625 - 2025.11.25. sz. széljegy). Felek rögzítik, hogy Vevő a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 535061/2/2026.05.11. sz. határozata alapján a földműves nyilvántartásba került, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamaránál P000000898637 nyilvántartási számon került bejegyzésre.

2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadának tulajdonjogát a kölcsönösen kialakított **2.500.000,-Ft** azaz **Kettőmillió-ötszázezer forint** teljes vételárért, amelyből a gyümölcsös vételára 2.000.000,-Ft, a rendezetlen funkciójú épület vételára 500.000,-Ft. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételárát – azaz 2.500.000,-Ft-ot azaz Kettőmillió-ötszázezer forintot - a jelen szerződés illetve a jogszabály által előírt elővásárlási jogosultak részére, az illetékes jegyző által történő kifüggesztését és annak levételét követően – amennyiben az elővásárlási jogosultak közül egyik sem élt az elővásárlási jogával – illetve a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen ügyletet jóváhagyó határozatának kézhez vételét követő három (3) napon belül fizeti meg Eladó részére banki átutalással Eladó kifejezett rendelkezése szerint a vezetett számú bankszámlájára. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés illetve a jogszabály által előírt elővásárlási jogosultak - az illetékes jegyző által történő kifüggesztést és annak levételét követően – közül valamely jogosult élt az elővásárlási jogával, úgy Eladó a teljes vételárát köteles Vevő részére visszafizetni. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság az 1. pontban körülírt ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot jegyezzen be adásvétel jogcímén Vevő javára legkésőbb 2026. december 31. napjáig. Felek kérik az eljáró illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát 12. (Vác), hogy az 1. pontban körülírt ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot jegyezzen be legkésőbb 2026. december 31. napjáig Vevő javára 1/2-ed tulajdoni hányad arányában. Eladó jelen okirat keltének napján a tulajdonjog átruházását, és Vevő javára az 1.pontban körülírt ingatlanra 1/2-ed tulajdoni hányad arányában adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzés engedélyezését tartalmazó és ezzel egyidejűleg Eladónak az 1. pontban körülírt ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadán fennálló tulajdonjogának törlésére vonatkozó külön nyilatkozatát (bejegyzési és törlési engedélyt) a jelen szerződést készítő és azt ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi, melyet az ügyvéd jogosult és köteles a teljes vételár bármelyik szerződő fél részéről történő igazolt kiegyenlítését követő kettő (2) napon belül kiadni, illetve az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani.

3. Eladó az ingatlan per- teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal. Eladó külön szavatosságot vállal arra vonatkozóan, hogy az ingatlant adó és adók módjára behajtható egyéb köztartozás nem terheli. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezhető egyéb teher sem áll fenn.

4. Vevő az 1. pontban meghatározott ingatlant megtekintette, azt úgy és abban az állapotában vásárolja meg, amint azok jelenleg található. Vevő a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen ügyletet jóváhagyó határozatának kézhez vételét követően, a teljes vételárból fennmaradó teljes vételárrész megfizetését követő naptól lép az ingatlan birtokába, ezen naptól kezdődően élvezve az ingatlan hasznait, viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt. Felek a birtokba lépéssel egyidejűleg közös jegyzőkönyvben rögzítik az 1. pontban körülírt Ingatlanban található közüzemi mérőórák számát és állását. Eladó a birtokba adás napján átadja Vevő részére az 1. pontban körülírt Ingatlan közüzemi szolgáltatáira vonatkozó nemleges díjtartozások egyenleg igazolásait. Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul

ahhoz, hogy a közüzemi órák (villanyóra, vízóra) a birtokátruházás időpontjától Vevő nevére átírássra kerüljenek.

5. Vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakba: Fftv.) 13. §. szerint 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 öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Felek rögzítik, hogy Vevővel szemben öt éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. Vevő úgy nyilatkozik, hogy neki vagy közeli hozzátartozójának nincs földhasználati díjtartozásuk és kevesebb mint 300 hektár vagy 6000 aranykorona értékű termőföld tulajdonnal rendelkeznek és közeli hozzátartozóinak sincs ennél több. Jelen szerződés megkötésével sem éri el a termőföld tulajdona a 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld tulajdont. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik és a közeli hozzátartozói sem rendelkeznek akkora termőföld mennyiséggel, hogy jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt tulajdonrészrel együtt meghaladná a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 16. §-a alapján nincs a birtokukban 1200 HA-nál nagyobb földterület. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Felek rögzítik, hogy az Fftv. 14. §-a szerint Vevővel szemben nincsen jogerősen megállapított földhasználati díjtartozás.

6. Eladó és Vevő tudomásul veszik, hogy a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg (Fftv. 18.§. (1) bek): Magyar Államot, a földet legalább három éve használó olyan földművest aki helyben lakó szomszédnak minősül; az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül; az olyan földművest, akinek a lakóhelye legfeljebb 20 km távolságra van. Szerződő Felek rögzítik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, és a Polgári Törvénykönyv alapján elővásárlási jog áll fenn az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában. Amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, akkor részére kell értekezíteni az 1. pontban leírt ingatlant. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés azzal a nappal lép hatályba, amikor az elővásárlásra jogosultak köréből határidőben nem él elővásárlási jogával senki, valamint az ingatlan fekvése szerinti Jegyző jelen szerződést záradékkal lája el, hogy a jelen szerződés hirdetményi úton való kifüggesztésének ideje alatt (30 nap) senki nem élt törvény szerinti elővásárlási jogával.

7. Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésére, annak ellenjegyzésére, Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (Budapest) előtti engedélyezési eljárásban és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 12. (Vác) előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőkre megbízzák dr. Bilkei-Gorzó Dávid ügyvédet (1024 Budapest, Margit krt. 55. IV. 14., lajstromszám: Ü-15554, KASZ: 36057627, kamarai nyilvántartási száma: 01-004881), aki az Üttv. 34. § (2) bekezdése alapján a jelen meghatalmazást elfogadja.

8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéskötéssel kapcsolatos valamennyi költség és illeték a Vevőt terheli.

Szerződő Felek a jelen szerződést – annak átolvasása és közös értelmezése után – joguk szerinti akaratukat mindenben pontosan tükröző okiratot helybenhagyólag írják alá.

Budapest, 2026. július 27. napja

Az elővásárlásra jogosultak
nyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2026. SZEPTEMBER 10.

.....
Szente Gábor
Eladó

.....
Varga Zsolt
Vevő

.....
Záradék
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Ellenjegyzem és az Üttv. 34. § (2)
bekezdése alapján a meghatalmazást
elfogadom: Budapest, 2026. július 27. napja
(KASZ: 36057627)

DR. BILKEI-GORZÓ DÁVID

.....
jegyző

Kormányzati portálon történő

közzététel napja: 2026. AUGUSZTUS 11.

Közlés kezdő napja: 2026. AUGUSZTUS 12.

Kormányzati portálról levétel napja: 2026. SZEPTEMBER 11.