

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERMŐFÖLDRE

amely létrejött egyrészről

Kovács Gyula (születési név: Kovács Gyula, anyja neve: , született: ,
személyi azonosító jel: , adó azonosító jel: ,
, lakcím: 5234 Tiszaroff, Aradi út 5., tartózkodási hely : 5234 Tiszaroff, Bartók
Béla út 1.) eladó, továbbiakban **eladó**
másrészről

Miklós Attila (születési neve : Miklós Attila, anyja neve: , szül.: ,
, lakik: 2360 Gyál, Bethlen Gábor utca 10., szem. szám : ,
5, adóigazgatási szám :) mint vevő, továbbiakban **vevő** között az alulírott
nelyen és időben, az alábbi feltételekkel.

A szerződő felek között 2026. május 14. napján aláírásra került az alább részletezett ingatlanra szóló adásvételi szerződés, amelynek jóváhagyását a Pest Megyei Kormányhivatal 523.290/2026. számú határozatával megtagadta. Ezt a szerződést a felek felbontják és az alábbiak szerint újra kötik.

1. Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonát képezi az ingatlan nyilvántartásban Inárcs. külterületen 0171/74 hrsz. alatt nyilvántartott, 1468 m² területű, 0.23 kataszteri tiszta jövedelmű, 7 minőségi osztályba sorolt községi mintatér, fásított terület művelési ágú, külterületi ingatlan, 1/1 tulajdoni illetőséggel. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján 73 m² területnagyságra vezetékgig van bejegyezve az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft javára. továbbá 126753/2025.06.18. számon szerepel Földminősítési mintaterek elhelyezését biztosító használati jog a Pest Vármegyei Kormányhivatal javára.
2. Egyebekben az ingatlan – az 1.) pontban rögzítetteken túl - per-, teher és igénymentes, amelyért Eladó szavatol.
3. Eladó eladja, Vevő megvásárolja a jelen szerződés 1.) pontban meghatározott termőföld ott megjelölt 1/1 tulajdoni illetőségét.
4. Felek az 1. pontban megjelölt termőföld kialakított vételárát 7.000.000.-Ft azaz Hétmillió forintban állapítják meg, amely vételár-összeget a vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül fizeti meg az eladó részére, az eladó bankszámlájára történő utalással.
- 5.

Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötése során a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A vevő a 2013. CXXII. tv. 18.§ és 19.§-ában rögzített elővásárlási joggal sem jogszabály, sem szerződés alapján nem rendelkezik.

A vevő jelen földvásárlással kapcsolatban – büntetőjogi felelőssége tudatában - az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak 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 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
- b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának

teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d) Vevő kijelenti, hogy Magyarország területén a tulajdonában lévő termőföld a most megszerzésre kerülő, Inárcs 0171/74 hrsz-ú 1468 m² területű termőfölddel együtt nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a 6000 aranykorona értéket.

e) Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

6. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a jelen adásvételi szerződésben meghatározott vételár megfizetését követően kerül az ingatlan birtokába és a birtokba lépéstől viseli az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza hasznait.

7. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával – feltétlenül és visszavonhatatlanul – hozzájárul ahhoz, hogy az 1.) pontban rögzített ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga, vétel jogcímén - a hatósági jóváhagyást és a vételár megfizetését követően - a vevő javára – az eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

8. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződésnek az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

9.

Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, amelyet a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes jóváhagyás céljából. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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 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.

A jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvény, és az ezzel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései és a kapcsolódó egyéb rendelkezések az irányadók.

A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyással válik hatályossá.

10. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. Vevőt terheli.

11. Vevő nyilatkozik az adóhatóság felé, hogy az ingatlanok birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, így az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjában rögzített illetékmentességgel élni kíván.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.

13. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és a 2017. évi LXXVIII. (Ütv.) 32.§ /9/ bek. alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladók és Vevők adatai vonatkozásában. A szerződő felek adatai a Pmt. alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott - személyi azonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas - okiratok alapján. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi adataikat azonosító okirataikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Ebben a körben Felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el.

14. A szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízást és meghatalmazást adnak dr. Pottondi Edit ügyvédnek (lajstromszám : 12723, KASZ szám : 36067393, (47. sz. Ügyvédi Iroda, székhelye : 1097 Budapest, Gubacsi út 30.), - aki a megbízást elfogadja - a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a NAV adatlap benyújtására, és az ingatlan nyilvántartási eljárás megindítására, a képviselőre az illetékes földhivatalnál azzal, hogy a jelen szerződés tartalmát a felek az ügyvédi megbízás tekintetében tényállásnak is tekintik.

Szerződő felek a 3 oldalból álló, a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld.) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag összesen 8 példányban írták alá.

Budapest, 2026. július 27.

Kovács Gyula eladó

Miklós Attila vevő

Kifüggesztés időpontja: 2026. 08. 12.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 13.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 08. 11.
Figyelemfelhívás, hogy ez a határ jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 08. 12.

Faragó Nikolett
jegyző

Készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026. július 27. napján :

eladó

vevő

ÜGYVÉD