

Ingatlan adásvételi szerződés

Amely létrejött egyfelől **Dorogi Ferenc Norbert** születési neve: _____, születési helye és ideje: _____, 7., személyazonosító jele: _____, anyja neve: _____, adóazonosító jele: _____, személyazonosító igazolvány száma: _____ E) 1202 Budapest, Lázár utca 44. szám alatti lakos a továbbiakban, mint: **eladó** másrésztől –

Porubcsánszki Béla Ernő születési neve: _____ Ernő (születési helye és ideje: _____, személyazonosító jele: _____, anyja születési neve: _____, adóazonosító jele: _____, személyazonosító igazolvány száma: _____ 2440 Százhalombatta, István király útja 40. A ép. 4. ajtószám alatti lakos, mint **vevő** és –

Erdélyi Zsuzsanna születési neve: _____ születési helye és ideje: _____, személyazonosító jele: _____, anyja születési neve: _____, adóazonosító jele: _____, személyazonosító igazolvány száma: _____ 2440 Százhalombatta, István király útja 40. A ép. 4. ajtószám alatti lakos, mint **vevő** a továbbiakban mindketten mint: **vevők** között az alábbi helyen és időben, a következő feltételek szerint.

1.) Az **eladó** tulajdonát képezi az egészhez viszonyított **436/35652 arányban** az ingatlan-nyilvántartás szerint **Mezőtúr, külterület 0501** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, összesen **1 7826 m²** területű **3** minőségi osztályú **11.23 AK** értékű **legelő** művelési ágú földrészlet. Az ingatlan eladó tulajdonában álló tulajdoni hányada tehermentes. (A továbbiakban: „**1.) pontban körülírt ingatlan**”). Az eladó tájékoztatja a vevőket arról, hogy jogelődje Nagy Zsolt 2022. május 06-án „**osztatlan közös tulajdonban álló föld használatának megosztását és használati rendjét meghatározó szerződést**” kötött tulajdonostársaival (földhivatalhoz történő benyújtását követő ügyiratszám: 716.105/2022.06.20.), amely szerint a fenti osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan tulajdonostársai egymás közötti használati viszonyait meghatározó térképen az eladó által használt eszmei hányad térképi jelölése 23. sorszámmal van feltüntetve. Az eladó tájékoztatja a vevőket arról is, hogy az általa jelen ingatlan adásvételi szerződéssel átruházott 436/35652 eszmei hányad használat szerint az eladó tulajdonában álló az ingatlan-nyilvántartásban Mezőtúr Zártkert 14658 hrsz-ú alatt felvett ingatlan oldalhatárainak a vízpart felé képzeletbeli meghosszabbított vonalai által behatárolt mintegy 218 m² területű, osztatlan közös tulajdonú parti sávjának felel meg.

2.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **eladó 436/35652 arányban eladja**, a vevők pedig egymás között **egyenlő 218/35652 - 218/35652 arányban megvásárolják** az 1.) pontban **körülírt ingatlant**, a kölcsönösen kialakított **3.000.000,- forint**, azaz **Hárommillió** forint vételárért.

3.) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés 1.) pontjaiban körülírt ingatlan a **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2. § 19. pontja értelmében** mező és erdőgazdálkodási hasznosítású földnek, azaz **termőföldnek minősül**.

.....
Dorogi Ferenc Norbert
eladó

.....
Porubcsánszki Béla Ernő
vevő

.....
Erdélyi Zsuzsanna
vevő

.....
dr. Keszei Gergely ügyvéd
dr. Keszei Gergely Ügyvédi Iroda
(székhelye: 1126 Budapest, Márvány u. 27. II/23.)

4.) Az eljáró jogi képviselő arról is tájékoztatja a szerződő feleket, hogy mivel jelen szerződés 1.) pontjaiban körülírt ingatlan **termőföldnek minősül**, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv.** (a továbbiakban: **Fétv.**) értelmében a föld tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződést – érvényesség és hatályosság szempontjából – a **mezőgazdasági igazgatási szerv** jelen esetben **Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal** (a továbbiakban: Kormányhivatal) **hagyja jóvá**, amely esetében a **hatósági jóváhagyás jelen szerződés 1.) pontjaiban körülírt ingatlan esetében a szerződés érvényességi és hatályossági feltétele is.**

5.) Az eljáró jogi képviselő tájékoztatja a szerződő feleket arról is, hogy jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a **Fétv. 18/A. - 18/C. §-iban foglalt** jogosultak javára a törvényben meghatározott sorrend szerint elővásárlási jog áll fenn. Ebből következően jelen szerződés csak abban az esetben hatályosul, ha az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukat a külön jogszabályban foglaltak szerint nem kívánják gyakorolni. E körben a szerződő felek rögzítik, hogy a **vevők nem minősülnek Földművesnek, így nem rendelkeznek elővásárlási joggal** jelen szerződés 1.) pontjában körülírt ingatlan vonatkozásában.

Az eladó kijelenti, hogy jelen szerződés 1.) pontjában körülírt ingatlannak a **szerződés megkötésének időpontjában nincsen a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett használója.** Az eladó nyilatkozik arról, hogy jelen szerződés 1.) pontjaiban körülírt ingatlan ténylegesen nincs más személy használatában, azokat ő használja. **Többtelehasználati megállapodás nincs a fenti ingatlanok vonatkozásában.**

A felek e körben rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld **hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződéssel sem érintett.**

6.) A szerződő felek az 1.) pontban körülírt ingatlan teljes vételára kiegyenlítésének módjáról úgy állapodnak meg, hogy az 1.) pontban körülírt **ingatlan teljes vételárát** a vevők az eladó részére jelen szerződésnek **a Kormányhivatal - mint mezőgazdasági igazgatási szerv - által történő jóváhagyását követő 3 (három) napon belül** az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773212-00442154-00000000 számú számlájára, banki átutalással fizetik meg.

6.1.) A szerződő felek megállapodnak, hogy **az eladó tulajdonjogát, a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja.** Az eladó a vevők tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó általa aláírt és ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott külön íven megfogalmazott **bejegyzési engedély 8 (nyolc) eredeti példányát** jelen szerződés megkötésével egyidejűleg dr. Keszei Gergely okiratszerkesztő ügyvédnél **ügyvédi letétbe helyezi.** Az eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan teljes vételárának részére történő megfizetéséről dr. Keszei Gergely ügyvédet e-mailban adott nyilatkozatával haladéktalanul értesíti, melynek megérkezését követően, az ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyeket kiadni a vevők részére kiadni, továbbá a

Dorogi Ferenc Norbert
eladó

Porubcsánszki Béla Ernő
vevő

Erdélyi Zsuzsanna
vevő

dr. Keszei Gergely ügyvéd
dr. Keszei Gergely Ügyvédi Iroda
(székhelye: 1126 Budapest, Mátyás u. 27. II/23.)

vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében benyújtani azokat az illetékes ingatlanügyi hatóság részére. A szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a teljes vételár vevők által történő megfizetésének az eladó által történő igazolásának az esetleges elmaradása esetében a 1.) pontban körülírt ingatlan teljes vételárának a megfizetését a vevők is igazolhatják az eljáró ügyvéd részére banki átutalási bizonylat(ok) megküldésével.

7.) A vevők jelen szerződés 1.) pontjaiban körülírt ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében a Fétv. 13-15. §-iban előírt rendelkezései alapján kijelentik és nyilatkoznak arról, hogy;

- A vevők kijelentik, hogy nem minősülnek, ökológiai gazdálkodónak, pályakezdő gazdálkodónak, sem földművesnek így a Fétv. 18/A-18/C §-iban írtak szerint jelen szerződés 1.) pontjában körülírt ingatlan vonatkozásában sem jogszabály, sem megállapodás alapján nem rendelkeznek elővásárlási joggal.

- A vevők kijelentik, hogy nem rokonai, így nem is közeli hozzátartozói az eladónak.

- Kijelentik továbbá, hogy a vevők mint belföldi természetes személyek elővásárlási jog gyakorlására nem jogosultak, szerzési korlátozás alatt nem állnak, tulajdonszerzésükkel a birtokukban álló föld területnagyságával és a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt sem haladja meg az 1 (egy) hektárt. A vevők nyilatkoznak arról is, hogy jelenleg termőföld tulajdonjogával, vagy birtokával egyikük sem rendelkezik.

- A vevők nyilatkoznak, hogy jelen szerződés 1.) pontjaiban körülírt ingatlan esetében azt a Fétv. 13. § (1) bek. alapján másnak nem engedik át, azt maguk használják, és annak során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Fétv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott kivétellel – más célra nem hasznosítják.

- A vevők kijelentik, hogy a Fétv. 14. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás), és velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

- A vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) végrehajtására kiadott 179/2023 (V. 15.) Kormány rendelet (Inyvh.) 42 §-ban előírt nyilatkozattételi kötelezettségének eleget téve kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal sem.

8.) A szerződő felek rögzítik, hogy a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 27-37. §-iban meghatározottak szerint jelen szerződés hatályosulásának a feltétele, hogy azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, ahhoz a helyi földbizottság hozzájáruljon, illetve a hirdetmény alapján elővételi jogosult ne tegyen vételi nyilatkozatot.

9.) Az eljáró jogi képviselő tájékoztatja a feleket, hogy amennyiben jelen szerződés 1.) pontjaiban körülírt ingatlan eladása esetén a Fétv. által sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult léphet az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe. Ennek feltétele a jogvesztő határidőben, meghatározott eljárási rendben, szigorú alaki és tartalmi követelményeket kielégítő okiratban tett elfogadó

Dorogi Ferenc Norbert
eladó

Porubcsánszki Béla Ernő
vevő

Erdélyi Zsuzsanna
vevő

dr. Keszei Gergely ügyvéd
dr. Keszei Gergely Ügyvédi Iroda
(székhelye: 1126 Budapest, Márvány u. 27. II/23.)

jognyilatkozat megtétele. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja. A fentiekben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

10.) A szerződő felek kijelentik, hogy ebből következően tudomással bírnak arról is, hogy a vevők tulajdonszerzésének feltétele, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a hivatkozott jogszabályból eredő elővásárlási jogukkal az elővásárlási jogosultak ne éljenek, valamint, hogy az az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv által jóváhagyásra és záradékolásra kerüljön. Abban az esetben, amennyiben valamely elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, vagy bármely eljáró szerv/hatóság a szerződés jóváhagyását megtagadja, úgy jelen szerződés a Ptk 6:118. § (3) bek. alapján nem válik hatályossá.

11.) Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogának egyidejű törlésével az ingatlan-nyilvántartás szerint Mezőtúr, külterület 0501 helyrajzi szám alatt nyilvántartott földrészletre külön íven megfogalmazott bejegyzési engedéllyel alapján, 218/35652 arányban adásvétel jogcímén Porubcsánszki Béla Ernő vevő javára a tulajdonjog, továbbá 218/35652 arányban adásvétel jogcímén Erdélyi Zsuzsanna vevő javára a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevők javára tulajdoni hányadára jelen szerződés 1.) pontján körülírt ingatlanra vonatkozóan 436/35652 arányban feljegyzésre kerüljön a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának a ténye is.

12.) A vevők kijelentik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlant ismerik, azt a jelenlegi megtekintett állapotban kívánják megvásárolni.

13.) Az eladó kijelenti, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdonában található eszmei hányada per- teher- igény, köztartozás mentes és ezért jogszatosságot is vállal. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlanon másnak nincsen olyan joga, amely a vevők birtokba lépését, vagy tulajdonszerzését korlátozná, illetőleg kizárná.

14.) A felek abban állapodnak meg, hogy a vevők az ingatlan birtokába, a teljes vételár megfizetését követően annak az eladó bankszámláján történt jóváírásának napján lépnek, és a birtokba lépéstől viselik az ingatlan terheit, és húzzák annak hasznait. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokba adásáig terjedő időre eső az ingatlan használatából eredő költségeket maradéktalanul kiegyenlíti.

15.) A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük korlátozva semmiben nincsen. Az eladó és a vevők nyilatkoznak arról is, hogy nem minősülnek földművesnek.

.....
Dorogi Ferenc Norbert
eladó

.....
Porubcsánszki Béla Ernő
vevő

.....
Erdélyi Zsuzsanna
vevő

.....
dr. Keszei Gergely ügyvéd
dr. Keszei Gergely Ügyvédi Iroda
(székhelye: 1126 Budapest, Márvány u. 27. II/23.)

16.) A felek megállapítják, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján jelen szerződés 1.) pontjában körülírt ingatlan kapcsán **nem áll fenn elővásárlási jog**, mivel Mezőtúr Város Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről nem alkotott helyi önkormányzati rendeletet. Jelen adásvétel tárgyát képező földrészletre a magyar építészetéről szóló **2023. évi C. törvény 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.**

17.) A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv engedélye megszerzésének a költségeit, és az ügylet lebonyolításával kapcsolatos készkiadásokat, valamint tulajdonjoguknak az az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat, továbbá a **vagyonszerzési illetéket a vevők viselik.**

18.) A szerződő felek megbízzák a **dr. Keszei Gergely Ügyvédi Irodát** [eljáró ügyvéd: **dr. Keszei Gergely** 1126 Budapest, Márvány u. 27. II/23, e-mail: dr.keszei.gergely@t-online.hu, mobil telefonszám: + 36 (20) 359-0422] jelen szerződés elkészítésével, illetve ellenjegyzésével, továbbá a az 1.) pontjában körülírt ingatlan vonatkozásában a **Kormányhivatal** mint **mezőgazdasági igazgatási szerv** előtt történő jóváhagyás megszerzésével kapcsolatos eljárásban történő képviseletükkel, továbbá a vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a **Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál** illetve annak **Ingatlan-nyilvántartási Osztályánál (Szolnok)** történő ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletükkel. A szerződő felek együttesen szintén kölcsönösen meghatalmazzák az eljáró ügyvédet jelen **ügylethez kapcsolódó B400e adatlap kitöltésére és annak a NAV részére történő benyújtására.** A szerződő felek ezen meghatalmazása azonban nem terjed ki az eladó által fizetendő SZJA, illetve a vevők által fizetendő vagyonszerzési illeték illetékalapjának megállapításával, valamint annak kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő eljárásra, illetve képviseletükre. Az eljáró jogi képviselő a fenti megbízásokat, a szerződés ellenjegyzésével, köszönettel elfogadja. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.)**, valamint a **hivatkozott jogszabályok** előírásai az irányadók. Jelen szerződés egyben tényvázlatul is szolgáló okirat.

19.) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés több példánya és a bejegyzési engedélyek a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló **47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet** szerinti biztonsági okmányon kerülnek megkötésre.

A Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, az alábbi helyen és időben, a szerződést ellenjegyző ügyvéd előtt 8 azaz (nyolc) példányban aláírják, annak megállapításával, hogy az okirat 5 azaz (öt) oldalból áll.

Kelt, Budapesten, 2026. év július hó 22. napján.

.....
Dorogi Ferenc Norbert

eladó

.....
Porubcsánszki Béla Ernő

vevő

.....
Erdélyi Zsuzsanna

vevő

Fenti okiratot **Budapesten, 2026. július hó 22. napján** ellenjegyzem:

dr. Keszei Gergely ügyvéd

dr. Keszei Gergely Ügyvédi Iroda

(székhelye: 1126 Budapest, Márvány u. 27. II/23.)

KASZ szám: 36062962

Iktatószám: TUR/8293/2026.

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 17.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 18.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. 08. 18.

utolsó napja: 2026. 09. 16. e határidő jogvesztő

Levétel napja:

A kifüggesztés nem minősül
az adásvételi/haszonbérleti
szerződés közlésének.

.....
aláírás