

1121 M 38/2026

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészt **Csillik Béla Zsolt** (születési családi és utóneve: _____, anyja születési családi- és utóneve: _____, születési hely és idő: _____, személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____, lakóhely: 2360 Gyál, Babits Mihály u. 34., állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), és másrészt **Gesztesi Péter** (születési családi és utóneve: _____, anyja születési családi és utóneve: _____, születési hely és idő: _____, személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____, lakóhely: 2040 Budaörs, Kökörcsin utca 29., állampolgársága: magyar), mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**),

– **Eladó és Vevő** a továbbiakban együttesen **Szerződő Felek** – között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. A 2026. augusztus 7. napján elektronikus úton lehívott tulajdoni lap (ügyszám: INYER/TULLAP/20260807/2834 2026.08.07.) szerint **Csillik Béla Zsolt Eladó** 19404/65412-ed arányú tulajdonát képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Balatonkenese külterület 070/14 **helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben és valóságban Balatonkenese, Gyümölcsöskert 070/14 hrsz. alatt található, „szántó és gazdasági épület” megjelölésű, összesen 6629 m² alapterületű 3 minőségi osztályú, 9,81,/ AK értékű ingatlan (a továbbiakban **Ingatlan**).

2. A tulajdoni lap tanúsága szerint az **Ingatlanon** Eladó javára fennálló 19404/65412-ed tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentes.

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat aláírásával az 1. pontban meghatározott **Ingatlanra** vonatkozóan ingatlan adásvételi **szerződést** kötnek az alábbi feltételek mellett.

4. Jelen okirat aláírásával **Eladó** eladja, **Vevő** pedig megtekintett és ismert állapotban, a megvásárolt tulajdoni hányad tekintetében 1/1-ed, az egész Ingatlanhoz képest 19404/65412-ed arányban, az alábbiakban meghatározott **8.000.000,- Ft, azaz Nyolcmillió forint** vételár ellenében megvásárolja az **Ingatlan** jelen szerződés I.1. pontjában Eladó tulajdonát képező 19404/65412-ed tulajdoni hányadát. Felek rögzítik, hogy az Eladó tulajdoni illetőségének megfelelő terület teljes egészében szántó területnek minősül, ekként az ingatlan vételára teljes egészében a szántó területét fedezi és annak felel meg.

5. Felek megállapodnak, hogy **Vevő** 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint összeget **Eladó** t-nél vezetett _____ számú bankszámlájára való utalással megfizet jelen szerződés aláírásával egyidejűleg foglaló jogcímén, amely összeg átvételét **Eladó** jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.

6. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 8 napon belül **Vevő** köteles a 7.500.000,- Ft, azaz Hétmillió-ötszázezer forint összegű vételár hátralékot **Eladónak** megfizetni **Eladó** _____-nél vezetett _____ számú bankszámlájára vezetett utalással. Eladó az előzőekben jelzett bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. **Eladó** köteles a vételár átvételét 2 napon belül igazolni vevők és

Budapest, 2026. augusztus 7.

Csillik Béla Zsolt
Eladó

Gesztesi Péter
Vevő

Alulírott dr. Kalló János Márk ügyvéd (Dr. Kalló Ügyvédi Iroda, 1024 Budapest, Tízédes u. 5. I. em. 3., KASZ-36062484) jelen okiratot Budapest, 2026. augusztus 7. napján **ellenjegyzem**:

A magyarorszag.hu kormányzati portálon történő közzététele:
Feltöltés napja: 2026. év 08. hó 17. nap
Levétel napja: 2026. év 09. hó 17. nap
E határidő napja: 2026. év 09. hó 16. nap
Az elektronikus közzététel megtörtént.

aláírás

szerződést szerkesztő ügyvéd felé is. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlant **Eladó** köteles a teljes vételár megfizetésétől számított 2 napon belül **Vevő** birtokába bocsátani.

7. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylet a termőföld forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban Föld tv.), hatálya alá tartozik és az ügylet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 18-19. § alapján jelen jogügylet vonatkozásában elővásárlási jog áll fenn. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlásra jogosultakkal a Vevő jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatukat a Földtv. 21. §-a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmassága megállapítása után az Ingatlanok fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére hirdetményi közlés céljából megküldik. Szerződő felek rögzítik, hogy a Föld tv. 10. § (2) bekezdése alapján a **Vevőre** vonatkozó tulajdonszerzési korlátozást a szerződés nem érinti, a Föld tv. alapján földművesnek nem minősül, akinek a jelen szerződéssel megszerezni kívánt **Ingatlanon** kívül – Gesztesi Péter vonatkozásában a jelen Ingatlanon már fennálló 6372/65412-ed arányú tulajdonon és a 2026. május 11. napján megkötött de még hatósági jóváhagyásra váró adás-vételi szerződés szerinti 6372/65412-ed arányú tulajdonon felül - más termőföld tulajdona nincs és nem is hasznosít más termőföldet, így a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. **Vevő** nyilatkozza, hogy az adás-vétel tárgyát képező **Ingatlanon** és más termőföld ingatlanon részarány tulajdonnal nem rendelkezik, az adás-vétel tárgyát képező ingatlant meghaladóan más termőföld ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, és így a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése szerint 1 hektárt meghaladó termőföld ingatlan tulajdonjoggal nem rendelkezik. Felek rögzítik, hogy Gesztesi Péter vevő a hatóság 0041844 sorszámú, SZJR/2023/802-6 számú határozata szerint aranykalászos gazdának minősül.

8. A felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy **Eladó** a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig kifejezetten fenntartja, azaz az **Eladó** az **Ingatlant** a vételár hiánytalan kifizetéséig a Ptk 6:216. §-a alapján tulajdonjog fenntartással adja el. A jelen okirat aláírásával és a jelen szerződésben foglaltak szerint, a vételár hiánytalan megfizetése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga törlésre és **Vevő** tulajdonjoga – vétel jogcímén – a 070/14 hrsz-on nyilvántartott ingatlan vonatkozásában az egész Ingatlanhoz képest 19404/65412-ed arányban bejegyzésre kerüljön. A teljes vételár megfizetéséről annak megtörténtekor azonnal **Eladó** teljes bizonyító erejű nyilatkozatot ad ki Vevők részére, amely nyilatkozatot a Földhivatali kérelemhez az eljáró ügyvéd csatolni köteles. A tulajdonjoghoz való — az előző bekezdésben említett - hozzájárulását **Eladó** külön íven szövegezett nyilatkozatban adja majd ki, tehát *pusztán e szerződés alapján a tulajdonjog még nem átvethető*. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a **Vevő** tulajdonjogának bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelem a mezőgazdasági igazgatási szerv engedélye birtokában nyújtható be a Földhivatalhoz.

9. Szerződő felek nagykorú magyar állampolgárok, így szerződéskötésüknek törvényes akadálya nem áll fenn, illetve az eladó rendelkezési joga korlátozás alatt nem áll. **Vevő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése a részéről nem ütközik a földforgalmazásról, vagy más jogszabályban meghatározott rendelkezésekbe, vagy tulajdonszerzési korlátokba.

10. **Eladó** a jelen okirat aláírásával egyidejűleg hat eredeti és két másolati példányban letétbe helyezi okiratot szerkesztő ügyvédnél azon külön íven is megadott nyilatkozatát, amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy tulajdonjoga törlésre és **Vevő** tulajdonjoga – vétel jogcímén

Budapest, 2026. augusztus 7.

Csillik Béla Zsolt
Eladó

Gesztesi Péter
Vevő

2026.08.18 A magyarorszag.hu kormányzati portálon történő közzététele:
Feltöltés napja: 2026. év 08. hó 17. nap
Levétel napja: 2026. év 08. hó 17. nap
E határozat napja: 2026. év 08. hó 16. nap
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Alulírott dr. Kalló János Márk ügyvéd (Dr. Kalló Ügyvédi Iroda, 1024 Budapest, Tizedes u. 5. 1. em. 3., KASZ-36062484) jelen okiratot Budapest, 2026. augusztus 7. napján ellenjegyzem:

dr. Kalló János Márk
ügyvéd

– a 070/14 hrsz-on nyilvántartott ingatlan vonatkozásában az egész Ingatlanhoz képest 19404/65412-ed arányban bejegyzésre kerüljön. Ezen nyilatkozat kiadására és földhivatali benyújtására az elővásárlási jogosultak nyilatkozatára nyitva álló határidő elteltét, a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyását követően és a teljes vételár megfizetése után eljáró ügyvéd által benyújtásra került az illetékes hatóságokhoz Vevő tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából. Felek jelen okiratot egyben okirati letéti szerződésnek is tekintik.

11. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az **Ingatlanon** Eladó javára fennálló 19404/65412-ed tulajdoni hányad per,- teher,- igény- és szolgalmmentes, és kijelenti, hogy az **Ingatlant** adó, vagy adó módjára behajtandó köztartozás nem terheli és azon harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.

12. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az **Ingatlant** a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el.

13. Eladó akként nyilatkozik, hogy a vétel tárgyat képező tulajdon illetőséget nem érinti olyan környezeti károsodás, amely annak rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná, illetve amely kötelezettséget keletkeztetne vevői oldalon a kármentesítésre.

14. Vevő jelen okirat aláírásával akképpen nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a Föld tv. 16. §-ában rögzített kizáró okok nem állnak fenn. A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakkal egyezően kijelenti, hogy az **Ingatlan** használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzéstől számított 5 évig a 13. § (3) bekezdésében foglalt kivételektől eltekintve más célra nem hasznosítja. A Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött és tulajdonszerzési korlátozás hatálya alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az ingatlan földhasznosítási szerződés nem érinti.

15. A Vevő kijelenti, hogy az adás-vétel tárgyat képező **Ingatlanon** részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

16. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdésére figyelemmel energetikai tanúsítvány készítése jelen ügylet kapcsán nem szükséges.

17. Felek kijelentik, hogy jog- és cselekvőképes természetes személyek, magyar állampolgárok, szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak.

18. Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan tulajdonának átruházása eladói oldalon személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget keletkeztethet, míg vevői oldalon visszerthes vagyonátruházási illetékkötelezettség keletkezik.

19. Felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs

Budapest, 2026. augusztus 7.

Csillik Béla Zsolt
Eladó

Gesztesi Péter
Vevő

A Magyarországi Köztársaság honlapján történő közzététel:
Feltöltés napja: 2026. év 08. hó 14. nap
Levétel napja: 2026. év 08. hó 14. nap
E határidő napja: 2026. év 09. hó 16. nap
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Alulírott dr. Kalló János Márk ügyvéd (Dr. Kalló Ügyvédi Iroda, 1024 Budapest, Tízédes u. 5. 1. em. 3., KASZ-36062484) jelen okiratot Budapest, 2026. augusztus 7. napján ellenjegyzem:

tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

20. Felek jelen ingatlan adásvételi szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos alakúságok betartásával módosíthatják; a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják. Amennyiben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, illetve annak végrehajtásáról intézkedő 179/2023. (V.15.) Kormány rendelet szabályainak való megfelelésre tekintettel a jelen szerződés módosítása válna szükségessé, úgy a felek kötelesek együttműködni egymással és a szerződést 15 (tizenöt) napon belül módosítani. Az ingatlan adásvételi szerződést a felek a Vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében, az ingatlan-nyilvántartási hatóság esetleges hiánypótlási felhívásának, vagy egyéb határozatának a kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül kötelesek módosítani. Egyebekben amennyiben az ingatlan adásvételi szerződés bármely fél részéről felmerülő okból módosítani szükséges, a Felek az ok másik féllel való közlésétől számított 15 napon belül egyeztetnek és megkísérelnek megállapodni a szerződésmódosítás tárgyában.

21. Amennyiben jelen szerződés bármely pontja érvénytelen, vagy bármilyen okból jogszabályba ütközik, az érvénytelenséget a Felek annak felismerésétől számított 30, azaz harminc naptári napon belüli egyeztetéssel, tárgyalással, szerződésmódosítással megpróbálják kiküszöbölni. A szerződés valamely pontjának érvénytelensége a teljes szerződés érvényességét nem érinti.

22. Felek rögzítik, hogy minden korábbi, a jelen szerződés szerinti ingatlanokat érintő megállapodásukat hatálytalannak tekintik és jelen okiratban foglaltakat tartják végleges megállapodásuknak.

23. A Felek jelen szerződés megkötésével, valamint ellenjegyzésével, illetőleg a kapcsolódó földhivatali eljárással és egyben a területileg illetékes jegyző előtt a szerződés közzétételével kapcsolatos eljárás kezdeményezésével és bonyolításával megbízzák a Dr. Kalló Ügyvédi Irodát (ellenjegyző ügyvéd: dr. Kalló János Márk, szerződéskötésben közreműködik dr. Kovács Kristóf ügyvéd, 1024 Budapest, Tizenedes u. 5. 1. em. 3.), aki a megbatalmazást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja. Felek előadják, hogy eljáró ügyvédtől a termőföldek adásvételének sajátosságaira, az adó és illetékszabályozásra, valamint az ingatlan-nyilvántartás rendjére irányuló ügyvédi tájékoztatást és kioktatást megkapták, azt megértették.

24. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában, amelyek a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A Felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. A Felek az adatkezeléshez hozzájárulnak.

25. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni.

A jelen négy oldalból álló szerződésből három példány a biztonsági okmányra, míg további öt példány normál papíron készült, melyeket a felek gondos átolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag az alábbiak szerint írtak alá.

A Felek a jelen adásvételi szerződést gondos elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. augusztus 7.

Csillik Béla Zsolt
Eladó

Gesztesi Péter
Vevő

A magyarorszag.hu kormányzati portálon történő közzététele:
Feltöltés napja: 2026. év 08. hó 14. nap
Levétel napja: 2026. év 09. hó 14. nap
E határidő napja: 2026. év 09. hó 16. nap
Az elektronikus közzététel megtörtént.

aláírás

Alulírott dr. Kalló János Márk ügyvéd (Dr. Kalló Ügyvédi Iroda, 1024 Budapest, Tizenedes u. 5. 1. em. 3., KASZ-36062484) jelen okiratot Budapesten, 2026. augusztus 7. napján ellenjegyzem:

dr. Kalló János Márk
ügyvéd