

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.08.18.

A kifüggesztés napja: 2026.08.18.

A közlés kezdő napja: 2026.08.18.

A levétel napja: 2026.08.18.

Az elektronikus közzététel megtörtént

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS módosításokkal egységes szerkezetben

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó

napja: 2026.08.18.
E határidő jogvesztő! Igazolási kérelemnek

Üröm,
Amely létrejött egyrészről

Pataki Csaba (születési neve: Pataki Csaba; szül. hely, idő:

Tatabánya, Kossuth Lajos utca 49., személyazonosító jel:

személyigazolvány szám

állampolgársága: magyar) mint Eladó, a továbbiakban: **Eladó1** és

an. an. helye!

akcím: 2800

Soltész-Pataki Emese (születési név: Soltész Emese; szül. hely, idő:

lakcím: 8244 Dörgicse, Fő utca 31

tartózkodási hely: 1038 Budapest Puskas utca 10. C ép. 1. em. 3. ajtó:

személyazonosító jel

adóazonosító jel

személyigazolvány szám

állampolgársága: magyar) mint Eladó, a továbbiakban: **Eladó2**, **eladó1** és **eladó2** a továbbiakban együttesen: **Eladók**,

másrészről:

Kiácz-Lizanecz Erika (születési név: Lizanecz Erika; szül. hely, idő:

lakcím: 2096 Üröm. Budai út 19.; személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

adóazonosító

személyigazolvány szám:

állampolgársága: magyar) mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**,

Eladók és Vevő együtt: Szerződő felek – a továbbiakban: **Szerződő felek** – között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy Budapesten, 2026.06.02. napján adásvételi szerződést kötöttek. Az illetékes Földhivatal a szerződés alapján az adásvételi szerződés jóváhagyását az 573.558/2026. iktatószám alatt meghozott határozatával elutasította, tekintettel arra, hogy:

-Kiácz-Lizanecz Erika vevő életvitelszerű lakáshasználatának kevesebb, mint három éve található Üröm településen, így nem tekinthető a Földforgalmi tv szerinti helyben lakónak,

-a szerződés nem tartalmazta a vevő agrárkamara nyilvántartási számát,

-a szerződésben az adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizetett ötszázezer forint foglaló teljesítésének módja nem került meghatározásra, valamint az ellenértékből kilencmillió-ötszázezer forintot a vevő nem banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával, hanem készpénzben fizetett meg, illetve ötvenhétmillió forintot a szerződés hatósági jóváhagyását követően a vevő ugyancsak készpénzben fizet meg, amelyből következően a Fétv 8. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a Felek ezen megállapodásai semmiek.

Figyelemmel arra, hogy a felek szándéka továbbra is az adásvétel, a szerződés hiányosságát pótolják, és az időközben bekövetkezett változásokkal egységes szerkezetbe foglalják a megállapodásukat az alábbiak szerint.

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- Szerződő felek** megállapítják, hogy Eladók $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által nyilvántartott **Üröm, külterület, 10/102 helyrajzi szám** alatt felvett 3000 m² alapterületű, „gyümölcsös” művelési ág (Kataszteri jövedelem: 10,95 AK) megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
- Szerződő felek** rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, amelyre tekintettel a földforgalomról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) valamint a kapcsolódó végrehajtási jogszabályok rendelkezései irányadók.
- Szerződő felek** rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd az ingatlanra vonatkozó E-ING rendszerről letöltött hiteles tulajdoni lap másolatot részükre bemutatta, tartalmát ismertette. **Szerződő Felek** rögzítik továbbá, hogy az ingatlan mai napon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes.
- Vevő** kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, annak közmű- és megközelítési viszonyait megismerte. **Szerződő felek** rögzítik, hogy az Ingatlan közműellátottsága az alábbiak szerint alakul: az ingatlan víz- és villamosenergiaellátással rendelkezik, aszfaltozott közútról megközelíthető.
- Szerződő felek** kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában jogszabályon - a Földforgalmi törvényen - alapuló elővásárlási jog áll fenn, ezért a jelen adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmára vonatkozó hatósági jóváhagyási és kifüggesztési eljárás eredményes lefolytatása, továbbá az elővásárlásra jogosultak joggyakorlására nyitva álló törvényes határidő eredménytelen elteltének megállapítása. A jelen tekintetében fennálló jogszabályon alapuló elővásárlási jog hatályát veszti a Földforgalmi törvény 18-21.§-ai tartalmazzák. Eladók

Ügyvéd
Lilla

Pataki Csaba
Eladó1

Soltész-Pataki Emese
Eladó2

Kiácz-Lizanecz Erika
Vevő

kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés aláírását követően késedelem nélkül együttműködnek eljáró ügyvéddel a szerződés föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján történő kifüggesztése, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő benyújtása érdekében. Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult személy a jogszabályban meghatározott módon és határidőben elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy a jogosult a jelen szerződésbe a Vevő helyébe lép, azonos feltételek mellett. Ebben az esetben a jelen szerződés a Vevő és Eladók közötti jogviszony tekintetében megszűnik. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevő által megfizetett foglaló, illetve vételárelőleg teljes összegét a jogosult jogszerű belépéséről való tudomásszerzéstől számított 3 (három) napon belül a Vevő részére visszafizeti. Vevő köteles ezzel egyidejűleg a javára benyújtott tulajdonjog-bejegyzési kérelem visszavonásához szükséges nyilatkozatokat megtenni. Eladók a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák az eljáró ügyvédet arra, hogy az elővásárlásra jogosultak részére szükséges jognyilatkozatokat átvegye, a kifüggesztési és jóváhagyási eljárás során teljes körűen eljárjon, valamint a jelen szerződésből eredő jognyilatkozatokat a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően tegye. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

- 1.6 **Eladók** $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban eladják, **Vevő** $\frac{1}{1}$ tulajdoni arányban pedig megvásárolja az általa megismert és megtekintett állapotban az 1.1 pontban körülírt Ingatlant adásvétel jogcímen.

II. A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

- 2.1 **Szerződő felek** megállapodása alapján az Ingatlan vételára **67.000.000,- Ft**, azaz **hatvanhétmillió forint**.
- 2.2 **Szerződő felek** kijelentik, hogy a vételár meghatározása során a tőlük elvárható gondossággal és kellő körültekintéssel jártak el, **Szerződő Felek** a vételár meghatározása során az ingatlan fekvését is figyelembe vették, mindezek alapján a vételárat az ingatlan értékével feltétlen arányban állónak tartják.
- 2.3 **Szerződő felek** rögzítik, hogy **Vevő** a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizetett **Eladók** részére Eladók számú bankszámlájára történő banki átutalással 500.000,- Ft-ot, azaz ötszázezer forintot foglalt jogcímen, amely összeg átvételét **Eladók** a jelen szerződés aláírásával is elismernek és nyugtáznak. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladók részére 9.500.000,- Ft-ot, azaz **kilencmillió-ötszázezer forintot** Eladók számú bankszámlájára történő banki átutalással. Ezen utóbbi vételárrészt a felek 2.500.000,- Ft-ot azaz kettőmillió-ötszázezer forintot további foglalónak, míg 7.000.000,- Ft-ot azaz hétmillió forintot vételárelőlegnek tekintenek. Felek rögzítik, hogy a foglaló teljes összege ezáltal 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint. A foglalót, amennyiben a Szerződő felek jelen szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani.

Szerződő felek kijelentik, hogy foglaló joghatásaival tisztában vannak a következők szerint:

Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken, azaz a foglalót a vételárba be kell számítani. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amehéért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszatér. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése, vagy kétszeres visszatérítése a szerződésességét követő következményei alól nem mentesíti.

- 2.4 **Szerződő felek** megállapodnak, hogy **Vevő** második, egyben utolsó vételárrésztként **57.000.000,- Ft-ot**, azaz **ötvenhétmillió forintot** az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követő 3 munkanapon belül köteles megfizetni Eladók 2.3. pontban megjelölt bankszámlájára történő banki átutalással.

III. VEVŐI NYILATKOZATOK ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

- 3.1. **Vevő** akként nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény alapján földművesnek minősül. **Vevő** nyilatkozik, hogy tagja a Magyar Agrár- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, az agrárkamrai nyilvántartási száma:
- 3.2. **Vevő** kijelenti, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzésével a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdése szerinti földszerzési maximumot és a (2) bekezdés szerinti birtokmaximumot nem lépi túl, valamint jogszerű földhasználata megfelel a hatályos jogszabályoknak.
- 3.3. **Vevő** akként nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdése szerint nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának, **Vevő** bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díjtar -ról- **Vevő** nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a

Pataki Csaba
Eladó1

Soltész-Patan
Eladó2

M...
Vevő

jelen adásvételt megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- 3.4. Vevő vállalja, hogy Földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdés szerint a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve, ha arra a jogszabály feljogosítja.

IV. ELÁLLÁS

- 4.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók kizárólag abban az esetben jogosultak elállni jelen szerződéstől, amennyiben Vevő a jelen szerződésben megjelölt bármely fizetési határidőt elmulasztja, és azt Eladó írásbeli felszólítását követő 15 napon belül sem teljesíti.
- 4.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jogosult elállni jelen szerződéstől, amennyiben Eladó a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettségét, birtokbaadási kötelezettségét megszegi, és azt Vevő írásbeli felszólítását követő 15 napon belül sem teljesíti.
- 4.3. Az elállási jog gyakorlása esetén a Felek a már teljesített vételárrészek összegével egyidejűleg kötelesek elszámolni.

V. TULAJDONJOG-BEJEGYZÉS, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 5.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók a teljes vételár kiegyenlítéséig az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat fenntartják, valamint Szerződő felek a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódóan Vevő javára 1/1 arányban vevői jog bejegyzését kérelmezik az ingatlanügyi hatóságtól.
- 5.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz és jelen szerződés aláírásával közösen kéri, hogy az ingatlan vonatkozásában Vevő javára az ingatlan 1/1 arányban a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Eladók által a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatnak illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásáig, de legfeljebb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapos határozott időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

VI. SZAVATOSSÁG

- 6.1. Az Eladók kifejezetten szavatolják az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, igény-, és tehermentességét valamint azt, hogy az ingatlan vonatkozásában hátralékos közmű, egyéb jogcímen nevesített költségtartozása, illetve a tulajdoni részesítettséghez kapcsolódó tartozása nincs. Amennyiben az Ingatlan használatával kapcsolatosan ezeken a jogcímenen tartozás állna fenn, úgy ezeket a birtokbaadás napjáig az Eladók tartoznak viselni és az adott jogosultnak megfizetni.
- 6.2. Eladók szavatolják továbbá, hogy harmadik személynek nincs az Ingatlanon elővásárlási, illetve olyan joga, amely Vevő korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná.
- 6.3. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra harmadik személy javára földhasználati jog nincs bejegyezve.

VII. BIRTOKÁTRUHÁZÁS, BIRTOKBAADÁS

- 7.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokának átruházására kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően kerül sor.
- 7.2. Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg történik a birtokátruházás.
- 7.3. Szerződő felek kijelentik, hogy a birtokbaadás a teljes vételár kifizetésének napján, de legkésőbb a kifizetés napjától számított 5 napon belül, a közüzemi mérőállások egyidejű leolvasásával történik. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a közművek átírása érdekében a birtokbaadástól számított 15 napon belül eljár az illetékes szolgáltatók előtt. Eladók vállalják, hogy a közművek átírása során Vevővel együttműködik, az átíráshoz szükséges nyilatkozatokat megteszi, okiratokat átadja.
- 7.4. Vevő a birtokba lépéskor az Ingatlan terheit, szedi annak hasznait és viseli a kárveszélyt. Szerződő felek, amennyiben szükséges, közösen közzéteszik minden közmű átvételére és az

- 3/4 -

ügyvéd

Eladó1

Soltész-Pataki Emeke
Eladó2

Kiác-Zizanez Erika
Vevő

- 7.5. Ingatlan birtokbaadáskori állapota. Szerződő felek megállapodása alapján **Eladók** a birtokbaadással egyidejűleg köteles a **Vevő** részére bemutatni valamennyi közmű igazolását arról, hogy az Ingatlan vonatkozásában tartozása, helyi adó fizetési kötelezettség tartozása nincs.

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Jelen szerződés megkötésével járó földhivatali eljárási díj, vagyónátruházási illeték **Vevőt** terheli. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával is kijelentik, hogy jelen jogügylettel összefüggő hatályos adó, és illetékszabályozásról az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.
- 8.2. **Eladók** kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, **Vevő** kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, így a Szerződő felek ingatlanszerzési, szerződéskötési és elidegenítési képessége nem áll korlátozás alatt.
- 8.3. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Boncsek Lilla egyéni ügyvédet (1037 Budapest, Jeles u. 64-66. jelen okirat készítésével, ellenjegyzésével és az illetékes földhivatal előtt történő eljárással, mely eljárás kiterjed a tulajdonjog bejegyzésére és a NAV adatlap kitöltésére és aláírására. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek a jelen szerződést az ügyvédi kioktatást követően egyben a közöttük létrejött ügyvédi megbízási szerződés részének is tekintik.
- 8.4. Szerződő felek feljogosítják dr. Boncsek Lilla ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.
- 8.5. A Szerződő felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Vevő jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek. A Szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, és irattárában a polgári jogi elévülési határidő kereti között megőrizni. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

A jelen szerződést az azt kötő felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a felek továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és az nem tér el a felek megállapodására irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltan tartják és ezért, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták. Felek aláírásukkal elismerik, hogy minden szerződő fél a szerződés 1 eredeti példányát átvette.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései irányadók.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyező dokumentumot jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. július 1.

Eladói

Vevő

Soltész-Pataki Émese
Eladói

Ellenjegyzem Budapest
Boncsek Lilla ügyvéd

2026.07.15.napján dr

