

KV/941-1/2026

- 1/14 -

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

KISNÉMEDI, külterület 0106/46 hrsz.; 0106/47 hrsz.; 0106/48 hrsz.; 0106/49 hrsz.

Szerkesztette: Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.) Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

DR. ERDŐS ZOLTÁN

születési név: Erdős Zoltán

anyja születési neve:

lakcíme: 2112 Veresegyház, Kökény utca 72. 2 a.

szül. hely, idő:

szig.szám:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

állampolgársága: magyar

mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

GECSE ISTVÁN

születési név: Gecse István

anyja születési neve:

lakcíme: 2132 Göd, Kék-Duna utca 12.

születési hely, idő:

szig.szám:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

szakmai (aranykalászos gazda) bizonyítvány száma: (

földműves nyilvántartási bejegyzési száma:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamara kamarai tagsági száma:

állampolgársága: magyar

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek**) között a mai napon az alábbi feltételekkel
(a továbbiakban: **Szerződés**):

1. Az Ingatlan

1.1 Eladó kijelenti, hogy **1/1 arányú tulajdonát képezi** a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. által nyilvántartott

- a **Kisnémedi, Külterület 0106/46 helyrajzi számon felvett, 94995 m² alapterületű, „szántó”, megjelölésű [min.oszt.: 8., kataszteri tiszta jövedelem (arany korona fillér): 33,25] alatti ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan1**);
- a **Kisnémedi, Külterület 0106/47 helyrajzi számon felvett, 55844 m² alapterületű, „legelő”, megjelölésű [min.oszt.: 5., kataszteri tiszta jövedelem (arany korona fillér): 13,4] alatti ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan2**);

Dr. Erdős Zoltán
Eladó

Gecse István
Vevő

HORVÁTH ÉS MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda
1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
KASZ: 36065173 - ndaszAmc 16733815-2-41

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

KISNÉMEDI, külterület 0106/46 hrsz.; 0106/47 hrsz.; 0106/48 hrsz.; 0106/49 hrsz.

Szerkesztette: Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.) Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd

- a **Kisnémedi, Külterület 0106/48 helyrajzi számon felvett, 25799 m² alapterületű, „erdő”, megjelölésű** [min.oszt.: 5., kataszteri tiszta jövedelem (arany korona fillér): 7,74] alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**); és
- a **Kisnémedi, Külterület 0106/49 helyrajzi számon felvett, 8289 m² alapterületű, „szántó”, megjelölésű** [min.oszt.: 8., kataszteri tiszta jövedelem (arany korona fillér): 2,9] alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan4**; Ingatlan1, Ingatlan2, Ingatlan3 és Ingatlan4, a továbbiakban együtt: **Ingatlanok**).

- 1.2 A jelen Szerződés **1. számú mellékletét** képezi az Ingatlanok 2026. július 17. napján az E-ING rendszerből lekért tulajdoni lapjai.
- 1.3 Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok „szántó”, „legelő” és „erdő” besorolására tekintettel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földforgalmi Tv.**) 5. § 17. pontja alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földeknek tekintendők, így a **Földforgalmi Tv. hatálya alá tartoznak**.
- 1.4 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokat oszthatatlan dologösszességnek tekintik, melynek elemei erre tekintettel egymástól függetlenül, külön-külön nem minősülhetnek szerződéses szolgáltatásnak vagy részszerződésnek. Vevő az Ingatlanokat kizárólag együttesen kívánja megvásárolni. Felek nyilatkoznak, hogy a dologösszességet és egybefoglalt vételárat alkalmazzák, amelyet a Földforgalmi Tv. 19. § (5) bekezdésének a) pontja alapozza meg, amely szerint az Ingatlanok egymással szomszédosak.
- 1.5 Felek rögzítik, hogy **Ingatlan 3-t** – a tulajdoni lap szerint – Erdős Krisztina javára bejegyzett **jelzálogjog** terheli **5.000.000,- Ft** (azaz ötmillió forint) kölcsönösszeg és járulékaik erejéig. Felek rögzítik, hogy a **jelen jogügylet tehermentes ingatlanszerzésre irányul**.

Felek megállapodnak, hogy az Eladó gondoskodik az Ingatlan3 tehermentesítéséről, melynek határideje a **2026. szeptember 30. napja**. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlan3 tehermentesítése határidőben nem valósul meg, úgy Vevő jogosult a jelen Szerződéstől egyoldalúan, írásban, az érdekmúlás bizonyítása nélkül, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett elállni, amely esetben Eladó köteles az elállási nyilatkozat kézhezvételétől számított öt (5) napon belül az addig teljesített Első Vételárrészt kétszeres összegét a Vevő részére visszafizetni.

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy terhek törlése iránti kérelmek a Vevő tulajdonjogbejegyzését megelőzően, rangsorcserével kerüljenek elbírálásra.

- 1.6 Eladó kijelenti, hogy – az 1.5. pontban foglaltakon és a Földforgalmi tv. rendelkezésein túl – nem létezik olyan megállapodás, amely jogot biztosít, vagy biztosíthat bármely természetes vagy jogi személy részére az Ingatlanok vonatkozásában (beleértve, de nem csak erre korlátozva a vételi jogot, a visszavásárlási jogot, az elővásárlási jogot és valamennyi esetlegesen az Ingatlanok vonatkozásában fennálló, de az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett terhet, szolgáltatást, használati megállapodást is); ennek megfelelően szavatolja, hogy


Dr. Erdős Zoltán
Eladó


Gósc István
Vevő

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

HORVÁTH & MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA ATTORNEYS-AT-LAW
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
ÜGYVÉD ATTORNEY-AT-LAW
1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
+362085249491 monika.medgyesi@hmagalu
KASZ: 36065173 lajstromszám: 18733615-241

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

KISNÉMEDI, külterület 0106/46 hrsz.; 0106/47 hrsz.; 0106/48 hrsz.; 0106/49 hrsz.

Szerkesztette: Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.) Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd

- az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek;
- harmadik személynek az Ingatlanokkal szemben, sem peresítetlen, sem peresített követelése nincsen;
- harmadik személy nem rendelkezik olyan joggal (pl. elő-, vagy visszavásárlási jog, vételi jog, stb.), amely Vevőt a tulajdonszerzésben, illetőleg az Ingatlanok birtokba adását követően, azok kizárólagos használatában korlátozná, vagy zavarná;
- az Ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmasak, Eladó legjobb tudomása szerint az Ingatlanoknak rejtett hibája nincs;
- az Ingatlanokat nem terheli semmiféle közüzemi díj, vagy bármi más Ingatlanra terhelhető, vagy közzadó módjára végrehajtható tartozás, illetve bejelentés nélkül lakó személy lakhatása;
- az Ingatlanok házastársi közös vagyont nem képeznek;
- az Ingatlanok elidegenítésével fedezetet nem von el;
- szavatolja továbbá saját korlátozásmentes tulajdon- és birtokjogát, jogszerű tulajdonszerzését, valamint az Ingatlanokkal való szabad rendelkezést.

2. Adásvétel

- 2.1 Felek megállapodnak, hogy **Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban adásvétel jogcímén megvásárolja Ingatlanokat**, jelenlegi megtekintett állapotukban.

3. Vételár

- 3.1 A Felek megállapodnak, hogy Vevő az Ingatlanok fejében **36.985.400,- Ft** (azaz harminchatmillió-kilencszáznolcvanötezer-négyszáz forint) **Földforgalmi Tv. 19. § (5) bekezdésének a) pontja szerinti egybefoglalt vételár** (a továbbiakban: **Vételár**) **fizet Eladó részére, amelyből az Ingatlan1 vételára 18.999.000,- Ft, Ingatlan2 vételára 11.168.800,- Ft, Ingatlan3 vételára 5.159.800,- Ft, míg Ingatlan4 vételára 1.657.800,- Ft.**

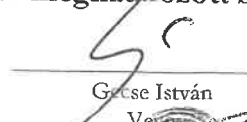
				Terület: /Ha	Vételár 2M/Ha
Kisnémedi	0106/46	szántó	1/1	9,4995	18,999
Kisnémedi	0106/47	legelő	1/1	5,5844	11,1688
Kisnémedi	0106/48	erdő	1/1	2,5799	5,1598
Kisnémedi	0106/49	szántó	1/1	0,8289	1,6578
			Összesen:	18,4927	36,9854

- 3.2 Felek kijelentik, hogy a Vételár az Ingatlanok tulajdonságai, mérete, fekvése és az aktuális helyben szokásos ingatlanárak figyelembevételével került meghatározásra, így a feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadás jogáról a Felek kifejezetten lemondanak.

4. Fizetési feltételek

- 4.1 Felek megállapodnak, hogy Vevő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással megfizet Eladó részére **11.095.620,- Ft**-ot (azaz tizenegymillió-kilencvenötezer-hatszázhusz forintot) (a továbbiakban: **Első Vételárrészlet**) (a továbbiakban: **Első Vételárrészlet**) Eladó 4.2. pontban meghatározott bankszámlájára.


Dr. Erdős Zoltán
Eladó


Győse István
Vevő

HORVÁTH ÉS MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
+362085249491monika.medgyesi@nyilvancs.hu
KASZ: 36065173 adószám: 18733815-2-41

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

Eladó az Első Vételárreszlet hiánytalan átvételét jelen Szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen Szerződés jóváhagyását a Földforgalmi Tv.-ben foglaltak szerint bármely hatóság, hivatal vagy illetékes egyéb szerv megtagadja, továbbá, amennyiben jelen Szerződés Felek közötti teljesülése bármely, egyik félnek sem felróható okból meghiúsul – így különösen, de nem kizárólagosan, amennyiben bármely elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadja –, úgy Eladó a már megfizetett Vételárreszletet három (3) banki napon visszautalja Vevő részére arra a bankszámlaszámra, ahonnan Vevő az átutalást teljesítette.

4.2 Eladó a banki átutalásokat az alábbi bankszámlára kéri teljesíteni:

Bankszámla tulajdonosa: Dr. Erdős Zoltán

Bank neve: CIB Bank Zrt.

Bankszámlaszám: 10700024-73121325-51100005

Eladó kijelenti, hogy az általa megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítést kifejezetten a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

4.3 Felek megállapodnak, hogy Vevő – feltéve, hogy az Ingatlan3 tehermentességét Eladó hiteles tulajdoni lappal igazolta – a Vételárból fennmaradó 25.889.780,- Ft-ot (azaz huszonötmillió-nyolcszáznyolcvankilencezer-hétszáznyolcvan forintot) a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen Szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül fizeti meg Eladó részére banki átutalással (a továbbiakban: Utolsó Vételárreszlet) Eladó 4.2. pontban meghatározott bankszámlájára. Felek megállapodnak, hogy a tehermentesítés késedelme a fizetési határidőt automatikusan meghosszabbítja. Felek rögzítik, hogy amennyiben az Ingatlan tehermentesítése nem történne meg 2026. október 15. napjáig, úgy Vevő jogosult a jelen Szerződéstől egyoldalúan, írásban az érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni.

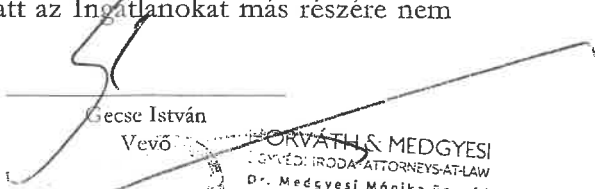
4.4 Felek bármely Vételárreszlet megfizetésének esetleges késedelme esetére 8 (nyolc) napos póthatáridőt szabnak. Amennyiben Vevő a fizetési kötelezettségének a póthatáridő elteltével sem tud eleget tenni, úgy Eladó jogosult a jelen Szerződéstől egyoldalúan, írásban, az érdekmúlás bizonyítása nélkül, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett elállni. Felek kötelezik magukat és tudomásul veszik, hogy Eladó jogszerű elállása esetén a jelen Szerződés visszaható hatállyal – minden további kötelezettségvállalás nélkül – megszűnik azzal, hogy Vevő a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog földhivatali törléséhez történő hozzájárulását haladéktalanul átadja Eladó részére.

4.5 Eladó bármely Vételárreszlet bankszámláján történő jóváírásáról haladéktalanul írásban értesíteni köteles Vevőt, illetve Dr. Medgyesi Mónika ügyvédet (Felek a monika.medgyesi@hmlegal.eu címre küldött e-mailt kifejezetten írásbeli értesítésnek tekintik).

5. Tulajdonjog átruházás

5.1 Eladó az Ingatlanok tulajdonjogát a teljes Vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Eladó tudomással bír arról, hogy a jelen Szerződés hatálya alatt az Ingatlanokat más részére nem


Dr. Erdős Zoltán
Eladó


Gecse István
Vevő

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

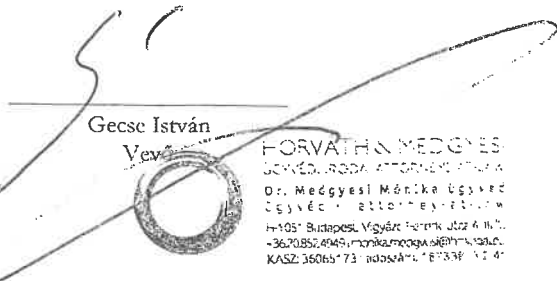
HORVÁTH ÉS MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA ATTORNEYS-AT-LAW
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
5316c attorney-at-law
1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
36065173 monika.medgyesi@hmlegal.eu
KASZ: 36065173; adószám: 18733815-2-41

értékesítheti, azokat meg nem terhelheti, illetőleg semmi olyan rendelkezést nem tehet, ami a jelen jogügyletet megghiúsíthatja, avagy veszélyeztetheti.

- 5.2 Felek közösen kérik, illetőleg Eladó a jelen Szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a szerződéskötés ténye rögzítésre kerüljön az Ingatlanok tulajdoni lapjaira.
- 5.3 A tulajdonjog átruházásáról szóló nyilatkozat tartalmazza Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a tulajdonjoga törlésre kerüljön, ezzel egyidejűleg pedig az Ingatlanok tekintetében Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga **adásvétel jogcímén** az illetékes ingatlanügyi hatóságnál az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**).
- 5.4 Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési Engedély négy (4) eredeti példányát okirati letétbe helyezi Dr. Medgyesi Mónika ügyvédnél (a jelen pontban a továbbiakban: **Letéteményes**). Felek a jelen Szerződés aláírásával rögzítik, hogy a Bejegyzési Engedély hatályba lépésének feltétele a teljes Vételár megfizetése, így a Bejegyzési Engedélyen dátum nem került megjelölésre. Amennyiben a Letéteményes – a jelen Szerződésben meghatározott feltételek bekövetkezése esetén – azokat jogosulttá válik kiadni, a Bejegyzési Engedély hatályba lépésének dátuma a letéti őrzésből való kiadás dátumával lesz megegyező, melynek rávezetésére Felek ezennel meghatalmazzák és megbízzák a Letéteményest. Felek a letétkezelés tekintetében az alábbiak szerint utasítják a Letéteményest:
- (i) Letéteményes a Bejegyzési Engedélyt a teljes Vételár megfizetésének Eladó részéről történő hitelt érdemlő igazolását követő öt (5) munkanapon belül jogosult és egyben köteles kiadni a Vevő felé, valamint benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatóság részére Felek hitelt érdemlő igazolásnak tekintik Eladó részéről az iroda@erdosugyved.hu email címről a monika.medgyesi@hmlegal.eu email címre küldött teljes Vételár megfizetéséről szóló visszaigazolást;
 - (ii) abban az esetben, ha bármelyik Fél a jelen Szerződésben meghatározott bármely okból elállt a jelen jogügylettől, úgy Letéteményes a hitelt érdemlően igazolt elállási nyilatkozat bemutatását követő öt (5) munkanapon belül jogosult és egyben köteles kiadni a Bejegyzési Engedélyt Eladó részére;
 - (iii) Letéteményes minden egyéb esetben kizárólag a Felek közös írásbeli utasítása, avagy jogerős bírósági határozat alapján jogosult csak rendelkezni a Bejegyzési Engedély tekintetében.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy a Vételár maradéktalan megfizetésének tényéről haladéktalanul értesíti a Letéteményest a monika.medgyesi@hmlegal.eu e-mail címen. A letétkezelés vonatkozásában egyik fél sem jogosult önállóan a megbízást visszavonni, avagy egyoldalú utasítást adni Letéteményes részére. A Letéteményes a fenti letéti utasításokat a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A Letéteményest az okirati letét kezelésért külön díjazás nem illeti meg. **A Letéteményes a Bejegyzési Engedély átvételét a jelen Szerződés ellenjegyzésével elismeri, mely részéről letéti igazolásnak is tekintendő.** Felek rögzítik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése szerint a jelen pont egyúttal letéti megállapodásnak is tekintendő.


Dr. Erdős Zoltán
Eladó


Gecse István
Vevő



HORVÁTH ÉS MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA ATYÓKORÓ UTCA 4.
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
ügyvéd - ATTORNEY-AT-LAW
H-1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
+36208524945, monika.medgyesi@hmlegal.eu
KASZ: 36065173 | adószám: 1573361247

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

6. Birtokátruházás

6.1 Felek megállapodnak, hogy **Eladó az Ingatlanokat 2026. október 15. napjával adja Vevő birtokába (birtokátruházás).**

6.2 A birtokbaadásig Eladó, azt követően kizárólag Vevő élvezi az Ingatlanok hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárvesztélyt.

6.3 Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokátruházás megtörténtéről birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel. A birtokátruházáskor Eladó átadja Vevőnek az igazolásokat és nyilatkozatokat arról, hogy minden, adó és bármely egyéb címen felmerülő, az Ingatlanok mindenkor tulajdonosát terhelő költség kiegyenlítésre került. A birtokbaadás időpontja előtt keletkezett, de azt követően számlázott díjakat Eladó viseli.

7. A Földforgalmi Tv. szerinti eljárásrend és jognyilatkozatok

7.1 Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés aláírásától számított **nyolc (8) napon belül megkeresik a Pest Vármegyei Kormányhivatalt, mint mezőgazdasági igazgatási szervet** a Földforgalmi Tv.-en, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlése érdekében. Felek e körben kijelentik, hogy a Földforgalmi Tv. rendelkezéseivel, különösen annak 18. § - 30. §-ról tájékoztatást kaptak az alábbiak szerint:

6. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc)akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés d)-e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi

a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási jog gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel

aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágba nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,

ab) szántó művelési ágba nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágba nyilvántartott föld eladása esetén az a) életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítás;

c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágba nyilvántartott föld eladása esetén az a) helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;

d) a szántó művelési ágba nyilvántartott terület eladása esetén az a) helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása;

e) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágba nyilvántartott föld eladása esetén az a) helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

(3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az

Dr. Erdős Zoltán
Eladó

Cecse István
Vevő

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

HORVÁTH & MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA - ATTORNEYS-AT-LAW
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
Cgyvéd - attorney-at-law
H-1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
+36 20 952 4949 | monika.medgyesi@megaleu
KASZ: 36065173 | adószám: 18733815-2-41

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

KISNÉMEDJI, külterület 0106/46 hrsz.; 0106/47 hrsz.; 0106/48 hrsz.; 0106/49 hrsz.

Szerkesztette: Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.) Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd

adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megosztása esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte. Ha a földműves tulajdonostárs a tulajdonrészét öröklés vagy gazdaságátadás jogcímen szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt tulajdonrészre az örökhagyó vagy a gazdaságátadó tulajdonát képezte.

(3a) Rizstelephez tartozó földrészlet eladása esetén az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – az alábbi sorrendben megelőzi

a) az a földműves, aki a földet a földhasználati nyilvántartás alapján legalább 3 éve használó mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa, illetve annak közeli hozzátartozója,

b) az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és a legalább egy éve tulajdonában lévő föld ugyanannak a rizstelepnak a része, mint az adásvételi szerződés tárgyát képező földrészlet.

(4) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja,

b) fiatal földműves,

19. § (1) Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja.

(2) A 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti földet használó földműves alatt azt a földművest kell érteni, aki a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a 65. § szerint a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki. Házastársi közös vagyon megosztása esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársa használta. Ha a föld használati jogosultságát a földet használó földműves gazdaságátadási szerződéssel szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint a gazdaságátadó használta. Öröklés esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint az örökhagyó használta. Családi mezőgazdasági társaság földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás kell érteni, aki a használatot a 38. § (3a) bekezdése alapján átengedte, ha a földet a tag és a családi mezőgazdasági társaság együttesen legalább 3 éve használja.

(3) Az olyan föld eladása esetén, amely a 18. § (2) bekezdésben meghatározott művelési ágak mellett az ingatlan-nyilvántartásban más művelési ágakban is nyilván van tartva, a 18. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog abban az esetben áll fenn, ha a 18. § (2) bekezdésben meghatározott művelési ágak valamelyikének, vagy mindegyikének a terület nagysága meghaladja a más művelési águ területnek vagy területeknek a nagyságát.

(4) Az állattartó telep működtetését igazolni kell. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki. A hatósági bizonyítványban a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is igazolni kell.

(5) Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha

a) azok egymással szomszédosak,

b) a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója

ba) az eladó vagy

bb) legalább három éve a vevő, vagy a vevő legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a vevő közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

c) a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendszéről szóló 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (1) bekezdés c) pontja vagy 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerinti értékesítés esetén a földek azonos hagyatékhöz tartoznak.

(5a) Több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén a földműves tulajdonostársat a 18. § (3) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog csak akkor gyakorolható, ha ezen elővásárlási jogosultság valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll.

(5b) Rizstelephez tartozó földrészlet értékesítésére csak akkor kerülhet sor, ha az adásvételi szerződés a rizstelephez tartozó valamennyi ingatlan tulajdonjogának egybefoglalt vételáron történő átruházásáról rendelkezik, ide nem értve azt az esetet, ha a vevő a rizstelephez tartozó földrészletnek legalább egy éve tulajdonosa vagy olyan földműves, aki a földet a földhasználati nyilvántartás alapján legalább 3 éve használó mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa, illetve annak közeli hozzátartozója.

(6) Egy adásvételi szerződésben vagy elfogadó jognyilatkozatban több elővásárlásra jogosult közösen is gyakorolhatja e jogosultságát. Az elővásárlásra jogosultak sorrendjének megállapítása során az elővásárlási jogot közösen gyakorló jogosultak ranghelyének meghatározásakor azt a jogosultat kell figyelembe venni, aki közülük a jogosulti rangsor szerint az utolsó helyen áll.

20. § (1) Elővásárlási jog nem áll fenn

a) a közeli hozzátartozók közötti adásvétel,

b) az adott földben legalább három éve tulajdonrészrel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését vagy a tulajdonostársak számának csökkenését eredményező adásvétel,

c) földnek gazdaságátadási szerződéssel történő átruházása,

d) a 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adásvétel,

e) rekreációs célú földszerezés,

f) az állam szerzése,

g) a részarány-tulajdonost megillető vételi jog gyakorlása útján történő földtulajdonszerzés,

h) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére temető létesítése vagy bővítése céljából, illetve hitéleti célból történő átruházás,

i) az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu, Magyarország területén fekvő településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves vevő által jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen Magyarország területén megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzéskor való fennállásától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár terület nagyságát meg nem haladó, szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágakban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő, a használati jogosultság harmadik személy javára történt átengedéssel nem érintett földrészlet kizárólagos tulajdonának megszerzése esetén.

Dr. Erdős Zoltán
Eladó

Gecse István
Vevő

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

HORVÁTH ÉS MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
Ügyvéd + ellenjegyző
1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
+36208524949 | monika.medgyesi@hmagi.hu
KASZ: 36065173 | adószám: 18733815-2-41

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

KISNÉMEDI, külterület 0106/46 hrsz.; 0106/47 hrsz.; 0106/48 hrsz.; 0106/49 hrsz.

Szerkesztette: Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.) Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd

(2) Az (1) bekezdés i) pontja alkalmazásában a szántó, legelő (gyep) illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint az erdőnek minősülő földrészlettel egy tekintet alá esik az a földrészlet is, amely a szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágú, továbbá az erdőnek minősülő alrészlet mellett kizárólag kivett megnevezésű alrészletet tartalmaz.

(3) Nincs helye az (1) bekezdés b) pontja alkalmazásának, ha az adásvételi szerződés megkötését megelőző három évben a földet telekegyesítési eljárás érintette.

(4) Több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén az (1) bekezdés i) pontja alkalmazására csak abban az esetben kerülhet sor, ha az ügyletben szereplő valamennyi föld megfelel az (1) bekezdés i) pontjában és a (2) bekezdésben meghatározott feltételnek.

(5) Az (1) bekezdés a), b), d), e) és i) pontjának alkalmazása esetében az elővásárlási jog fennállását kizáró okra az adásvételi szerződésben hivatkozni kell.

21. § (1) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.

(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmazását és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmazás megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

(1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti 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.

(1c) Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjére részére kell megküldeni. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

(1d) Ha az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot alapított, és a Hövtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult sem élt érvényesen az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti okiratok beérkezését követő 8 napon belül kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni.

(1e) Ha az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot alapított, és a Méptv. szerinti elővásárlásra jogosult nem élt az elővásárlási jogával, akkor az adásvételi szerződést a Méptv. szerinti elővásárlási jogosultak részére nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártát követő 8 napon belül kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni.

(1f) Ha az adásvétel tárgyát képező földre a Hövtv. felhatalmazása alapján az önkormányzat rendelete elővásárlási jogot alapított, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni a Hövtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti személyek értesítéséről, valamint a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti, a közzétételről, valamint a levételről szóló jegyzői igazolást.

(1g) Az (1f) bekezdés szerinti igazolás hiányában a vevőnek az adásvételi szerződésben nyilatkoznia szükséges, hogy mely okból nem minősül betelepülőnek, vagy mellékelnie kell a Hövtv. 6. § (3) bekezdés b) vagy c) pontja szerinti eljárásban meghozott döntést vagy a Hövtv. 6. § (1) bekezdése, valamint (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt.

(1h) Ha az adásvétel tárgyát képező földre a Méptv. 127. §-a elővásárlási jogot alapított, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosult részére történő megküldés igazolását is, amelyből megállapíthatónak kell lennie, hogy az elővásárlásra jogosult részére a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lelet.

(2) Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzétételre valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

(3a) A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

(4) A jegyző köteles az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult – ide nem értve a földalapekezelő szervezetet és az önkormányzatot – személyazonosságát ellenőrizni az elfogadó jognyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatoknak a személyazonosító okmányban foglalt adatokkal való összevetésével, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatni arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Ha a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi. Ha a jegyző azt állapítja meg, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti.

(5) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13–14. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat, valamint az elővásárlásra jogosult által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetén azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.

Dr. Erdős Zoltán
Eladó

Cecse István
Vevő

HORVÁTH & MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA ATTORNEYS-AT-LAW
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
ügyvéd · attorney-at-law
H-1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
+36708524949 | monika.medgyesi@hmagalu.hu
KASZ: 36065773 | adószám: 18733815-2-01

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

KISNÉMEDI, külterület 0106/46 hrsz.; 0106/47 hrsz.; 0106/48 hrsz.; 0106/49 hrsz.

Szerkesztette: Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.) Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd

(6) Az (5) bekezdésben meghatározottakon túl a 18. § (2) bekezdésében meghatározott elővásárlásra jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmazni kell azt is, hogy a 18. § (2) bekezdés melyik pontjában meghatározott célból gyakorolják az elővásárlási jogukat.

(7) Az államot megillető elővásárlási jog gyakorlása esetén az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv a 18. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott mely célból gyakorolja az elővásárlási jogot. Ha a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv valamely földbirtok-politikai irányelv érvényesítése céljából vagy közérdekű cél megvalósítása érdekében tesz elfogadó jognyilatkozatot, meg kell jelölnie, hogy a Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti mely földbirtok-politikai irányelv, illetve milyen közérdekű cél megvalósítása érdekében gyakorolja az állam nevében az elővásárlási jogot.

(8) Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

(9) A (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

(10) Az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza. A visszavonó jognyilatkozat megtételére az elfogadó jognyilatkozat megtételének szabályait kell megfelelően alkalmazni.

21/A. § (1) Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglaltot fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglalt összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

(2) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letévé részére visszajár.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

22. § (1) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt

a) a 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerinti közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére,

b) a 21. § (1c) bekezdésben foglalt esetben az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben az átvett jognyilatkozatok eredeti példányának őrzéséről az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint a jegyző gondoskodik és köteles azt a föld tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban eljáró hatóság, vagy bíróság megkeresésére eredetben rendelkezésre bocsátani.

7. Az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyása

23. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

(2) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat alapján döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy

a) az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,

b) az adásvételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13. és 14. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait,

c) az adásvételi szerződésben a vevő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, az adásvételi szerződés a vevő által megjelölt elővásárlási ranghelyhez kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat nem tartalmazza,

d) az adásvételi szerződésben a felek alaptalanul hivatkoznak a 20. § (1) bekezdés valamely pontjának fennállására,

e) az ingatlan tulajdoni lapján a földet fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás ténye szerepel, vagy

f) a kérelmező elmulasztotta megküldeni a 21. § (1f)-(1h) bekezdése szerinti igazolásokat, illetve nyilatkozatot, vagy a nyilatkozat valótlan adatot tartalmaz.

(2a) Ha az adásvételi szerződés érvényessége a gyámhatóság jóváhagyásához kötött, a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadhatja meg a szerződés jóváhagyását abból az okból, hogy az a gyámhatóság jóváhagyó záradékát nem tartalmazza.

(3) A mezőgazdasági igazgatási szerv a 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy a (2) bekezdés alapján az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.

(3a) A mezőgazdasági igazgatási szerv a 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt a szerződés ismételt közzétételének elrendeléséről, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére a jegyző által megküldött okiratok vizsgálata során úgy tekinti, hogy a jogosult elővásárlási jogát nem gyakorolta, ha megállapítja, hogy

a) az elfogadó jognyilatkozat vagy a mellékelt okirat az alakszerűségi előírásoknak nem felel meg vagy egyéb okból érvénytelen,

b) az elfogadó jognyilatkozat nem az elővásárlásra jogosulttól származik,

Dr. Erdős Zoltán

Eladó

Ferenc István

Vevő

HORVÁTH ÉS MEDGYESI

ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd

ügyvéd, ügyvezető

1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.

36208524649 / monika.medgyesi@hmagi.hu

KASZ: 36065173 / adatszám: 1873815-2-41

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (ajztromszám: 19528; KASZ: 36065173)

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

KISNÉMFEDI, külterület 0106/46 hrsz.; 0106/47 hrsz.; 0106/48 hrsz.; 0106/49 hrsz.

Szerkesztette: Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.) Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd

c) az elfogadó jognyilatkozat az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem állapítható meg belőle az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító vagy a 21/A. § (1) és (3) bekezdése szerinti esetben a letétbe helyezést igazoló okiratok nem kerültek csatolásra, az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, illetve az elővásárlásra jogosult által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat nem tartalmazza, vagy

d) az elfogadó jognyilatkozat az elővásárlásra jogosulttól származik, de nem tartalmazza az elővásárlásra jogosultnak a 13. és 14. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait, vagy a 14. §-ban foglalt nyilatkozatokat valótlanul tartalmazza, és erről a mezőgazdasági igazgatási szerv tudomással bír.

(5) Ha az (1) bekezdés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását vagy a (3a) bekezdés alapján nem rendeli el a szerződés ismételt közzétételét, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv – a (6) bekezdésben meghatározott eset kivételével – az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít (a továbbiakban: jegyzék).

(6) Nem kell a jegyzéket elkészíteni, ha a hirdetményi úton közzétett adás-vételi szerződésre

a) kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy

b) a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos, vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem vehető figyelembe a (4) bekezdés értelmében.

23/A. § (1) Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e

a) a birtokviszonyok átláthatóságára,

b) a spekulatív földszerezések megelőzésére,

c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére,

d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére,

e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítségére, és

f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére

vonakozó általános agrárpolitikai és fölbirtok-politikai érdekeknek.

(1a) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerinti illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

(2) A 23. § (5) bekezdésében meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok, a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata és az általa készített jegyzék megküldésével haladéktalanul elektronikus úton megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.

(3) Ha a 23. § (6) bekezdésben foglalt esetek valamelyike áll fenn, a (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jegyzék nélkül keresi meg a helyi földbizottságot.

(4) A helyi földbizottsági jogkörben eljárva a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarát a mezőgazdasági igazgatási szerv adás-vételi, valamint csere szerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozatával kapcsolatos e törvény szerinti eljárásában az ügyfél jogállása, a mezőgazdasági igazgatási szerv adás-vételi, valamint csere szerződést jóváhagyó, vagy megtagadó határozatának megtámadása vonatkozásában pedig keresetintézési jog illeti meg.

24. § (1) A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.

(2) A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát a köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint az adott ügy vonatkozásában jelentőséggel bíró, a (3) bekezdésben foglaltak szerint beszerzett információk – kormányrendeletben meghatározott módon történő – mérlegelése alapján a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelés vonatkozásában értékeli és támogatja vagy nem támogatja.

(3) Az adásvételi szerződésnek a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelése értékelésének során figyelembe kell venni

a) a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult és közeli hozzátartozói tulajdonában, használatában a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül hány darab, mekkora térmértékű, művelési ágú és aranykorona értékű föld található és azok hol helyezkednek el;

b) a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül az a mezőgazdasági termelőszerkezet, amelyben a vevő, a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult vagy ezen személyek közeli hozzátartozója tulajdoni részesedéssel rendelkezik, mekkora térmértékű és aranykorona értékű földterület használója;

c) a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést megelőző három éven belül kötötték-e közeli hozzátartozójukkal földre vonatkozó jogügyletet, és ezen föld kinek a használatában áll;

d) a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés megkötését megelőző öt évben tett-e a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül található földre elővásárlóként elfogadó nyilatkozatot, de a jogügylet a szerződésszegése miatt nem ment teljesedésbe;

e) a föld adás-vétele mennyiben szolgálja a fiatal földműves gazdaságátadással összefüggő tulajdonszerzését;

f) az elővásárlásra jogosult rendszeresen elfogadó jognyilatkozatot tesz-e olyan földre, amelyre elővásárlási joga fennáll, anélkül, hogy annak megszerzését gazdaságának mérete indokolná;

g) az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti elővásárlásra jogosultak tulajdonában álló földek birtokmérete

ga) között nagyságrendbeli különbség áll fenn,

gb) és a település üzemeinek átlagos mérete között nagyságrendbeli különbség áll fenn,

és emiatt az adásvételi szerződés szerinti vevő vagy a jegyzék szerinti elővásárlásra jogosult szerzése esetén nem érvényesülne a kis gazdaságok stabil működésének és további fejlődésének a preambulumban rögzített birtokpolitikai célve;

h) a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül nem haladja meg

ha) erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek a 20 éves tennelési időszakára számított jövedelemtenntoló képességét,

Dr. Erdős Zoltán

Feladó

Gecse István

Vevő

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

HORVÁTH & MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA • ATTORNEYS-AT-LAW
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
Ügyvéd • attorney-at-law
1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
+36208574949 | monika.medgyesi@hmlaw.hu
KASZ: 36065173 | adószám: 18733615-2-41

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

KISNÉMEDI, külterület 0106/46 hrsz.; 0106/47 hrsz.; 0106/48 hrsz.; 0106/49 hrsz.

Szerkesztette: Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.) Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd

hb) erdőnek minősülő föld esetében a földnek 50 éves termelési ciklusra számított jövedelemtermelő képességét azaal, hogy az erdőtalaj és a faállomány értékét együttesen kell megállapítani, amelynek során az erdőtalaj értékét az erdő örökös járadékából, míg a faállomány értékét a potenciális véghasználatból levezetett jelenérték szerint kell kiszámítani, továbbá a földön létesített ültetvény vagy felépítmény értékét nettó pótlási költség alapú értékbecsléssel kell megállapítani.

(6) A 23/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak alkalmazása során azt is figyelembe kell venni, hogy a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult milyen mértékben rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel, továbbá azt is vizsgálni kell, hogy a szerzése – a már használatában álló földterületek elhelyezkedésére figyelemmel – elsősorban nem a továbbiakban előnyös elővásárlási vagy előhasználati jogosultság megszerzésére irányul-e.

25. § (1) A helyi földbizottság a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni.

(2) A 24. § (2) bekezdése szerinti értékelés során a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogathat.

(3) Ha a helyi földbizottság az értékelés alapján egyik elővásárlásra jogosult esetében sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, állást kell foglalnia abban, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e az adás-vételi szerződés jóváhagyását.

26. §

27. § (1) A mezőgazdasági igazgatási szerv – a 23. § (3) bekezdésében meghatározott eseteken túl – az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja

a) ha a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, míg csereszerződés esetén a helyi földbizottság az állásfoglalása alapján bármelyik szerződő féllel nem támogatja a csereszerződés jóváhagyását,

b) a (2) bekezdésben meghatározott esetekben.

(2) A mezőgazdasági igazgatási szervnek meg kell tagadnia az adás-vételi szerződés és a csereszerződés jóváhagyását, ha

a) utóbb megállapítja, hogy a 23. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az adás-vételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye, vagy

b) a helyi földbizottság által támogatott elővásárlásra jogosulttal vagy jogosultakkal, illetve az adás-vételi szerződés szerinti vevővel szemben megállapítja, hogy

ba) a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot szabott ki;

bc) a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében a 63. § (2) bekezdése vagy a Fétv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot szabott ki.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl, a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adás-vételi szerződés vagy a csereszerződés jóváhagyását támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére – a 23/A. §-ban és a 24. § (3) bekezdésében meghatározott körülmények figyelembevétele alapján megtagadhatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv a (3) bekezdés alkalmazása során a helyi földbizottság állásfoglalását az adás-vételi szerződést, csereszerződést jóváhagyó, vagy azt megtagadó határozata meghozatalakor mint ügyféli nyilatkozatot veszi figyelembe, és ennek megfelelő alkalmazásával dönt az abban foglaltak figyelembevételéről.

(5) A mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottsággal rövid úton konzultációt folytat, ha az állásfoglalás értékelése vonatkozásában az abban foglaltaktól eltérő megállapításra jut.

28. § A mezőgazdasági igazgatási szervre is irányadó a 25. § (1) bekezdésében foglalt előírás.

28/A. § Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést.

29. § (1) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve a (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladót – a (3) bekezdésben foglalt következményekre való figyelemfelhívással egyidejűleg – 15 napos határidővel felhívja a választási jogának gyakorlására. Az eladónak teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalnia a nyilatkozatát arról, hogy a több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül melyik jogosulttal kíván szerződni.

(3) Ha az eladó a (2) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik, és e határidőn belül a határidő – legfeljebb 15 nappal történő – meghosszabbítását sem kéri, a több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosultak közül – a (2) bekezdésben meghatározott határidő lejártát követő naptól számított 5 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki azt az elővásárlásra jogosultat, aki a vevő helyébe lép.

30. § (1) Ha a 27. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29. § szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül – önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg kiállítja az adás-vételi szerződéshez kapcsolódó záradékot. Az adás-vételi szerződést jóváhagyó záradéknak tartalmaznia kell:

a) azt a tényt, hogy az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép;

b) az a) pont szerinti elővásárlásra jogosult természetes személyazonosító adatait és az állampolgárságát;

c) a jóváhagyásról szóló határozat számát;

d) a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről a jogosult aláírását;

e) a záradékolás dátumát és a mezőgazdasági igazgatási szerv bélyegzőjét.

(2) Ha a 27. §-ban foglaltak nem állnak fenn, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést a szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá, az (1) bekezdésben meghatározottak szerint jár el, azaal, hogy a záradék nem tartalmazza az (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakat.

(3) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 27. §-ban foglaltak alapján az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja, erről a 27. §

a) (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon;

b) (2) bekezdésben meghatározott esetben a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül döntést hoz.

(4) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1)–(3) bekezdésben meghatározott döntését közli az eladóval, az adás-vételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adás-vételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.

(5) A közigazgatási perben a bíróság a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését nem változtathatja meg.

Dr. Erdős Zoltán

Eladó

Gécse István

Vevő

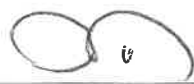
Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

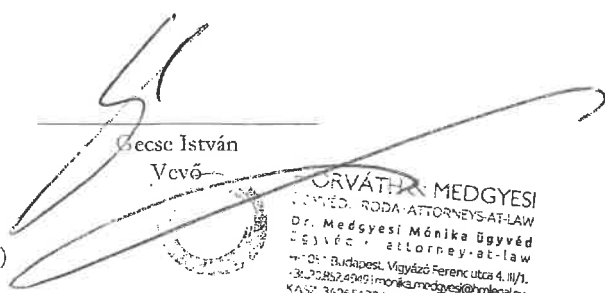
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (ajkstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

HORVÁTH MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA ATTORENSAT-LAW
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
ÜGYVÉD ATTORENSAT-LAW
H-05 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
+36203524949 | honk: medgyesi@mmegaleu
AJK: 36065173 | adaszám: 18733815-2-41

- 7.2 Vevő jelen okiratba foglalva nyilatkozik, hogy magyar állampolgárságú **belföldi, földművesnek minősülő természetes személy**, akinek a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg a 300 hektárt**, így a jelen Szerződés **nem ütközik a Földforgalmi Tv. 9-10. § és 16. §-ában foglalt korlátokba**.
- 7.3 Vevő a **Földforgalmi Tv. 13. §-ában** foglaltaknak megfelelően jelen okiratban kijelenti és nyilatkozza, 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**.
- 7.4 Vevő a **Földforgalmi Tv. 14. §-a** előírásainak megfelelően jelen okirat keretében nyilatkozik és kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb **tartozása**. Vevő nyilatkozik továbbá arról is, hogy **vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**.
- 7.5 Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 13. §-a szerint **elővásárlási joga nem áll fenn**.
- 7.6 Vevő – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ra figyelemmel – nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**.
- 7.7 Vevő nyilatkozza, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló **földhasználati jogviszony** időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 7.8 Vevő nyilatkozza, hogy a föld megszerzésekor megtette a **Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdés** szerinti nyilatkozatot, és amennyiben a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruhazza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy – az ugyanezen § (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
- 7.9 Vevő nyilatkozza, hogy amennyiben a földet a **Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésben** meghatározott 5 éves időtartamon belül átruhazza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig – az ugyanezen § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.



Dr. Erdős Zoltán
Eladó



Vecse István
Vevő

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

HORVÁTH ÉS MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA - ATTORNEYS-AT-LAW
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
ügyvéd / attorney-at-law
1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
36065173; 19528; monika.medgyesi@mlslegal.eu
KASZ: 36065173; adószám: 18733815-2-41

8. Ügyvédi megbízás és meghatalmazás

- 8.1 Felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Medgyesi Mónika ügyvédet (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173; Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda; 1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III. emelet 1.) a jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint meghatalmazzák, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály), Kisnémedji települési önkormányzatának jegyzője, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (mint helyi földbizottság), az Agrárminisztérium, Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12., illetve a Pest Vármegyei Kormányhivatal további szervezeti egységei előtt, továbbá, szükség szerint bármely, a jelen Szerződésben meghatározott jogügyletben érintett hivatalos szerv előtt, valamint szükség szerint a NAV B400E-as adatlap benyújtása és/vagy aláírása során a jelen jogügylettel kapcsolatosan teljes képviseleti jogkörrel eljárjon. Felek meghatalmazzák továbbá, az eljáró ügyvédet, hogy nyilvánvaló adatelírás esetén – szerződésmódosítás nélkül – saját aláírásával, dátummal és bélyegzőjével ellátva a hibát maga kijavítsa, vagy kiegészítse. Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- 8.2 Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben szereplő adatok és szerződési feltételek mindenben megfelelnek az általuk előadottnak és egyúttal azt – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése szerint – megbízási szerződésnek, illetőleg tényvázlatnak is tekintik. A megbízást az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- 8.3 Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél rendelkezik a szükséges **szakmai felelősségbiztosítással**. Felek – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28. § (6) bekezdésére is tekintettel, mint **egyedileg megtárgyalt szerződési feltétel** – megállapodnak, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb biztosítási összességében korlátozza, az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezen összesség felett felelősségét teljes egészében kizárja. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a bíróságok, egyéb hatóságok, illetőleg harmadik személyek késedelméből eredő károkért semmiféle felelősséget nem vállal.
- 8.4 Felek kijelentik, hogy a vonatkozó jogszabályokról ügyvédi tájékoztatást kaptak. Ennek keretében a megbízott ügyvéd a Feleket kioktatta a jelen Szerződés megkötéséből eredő joghatásokkal kapcsolatosan – ideértve különösen a jelen Szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggő mindennemű adó- és illetékfizetési kötelezettséget, a jelen Szerződés esetleges meghiúsulásának eseteit, a tulajdonjog átszállásáról rendelkező nyilatkozat jogi jelentőségét, az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett széljegyek jogi jelentőségét, valamint a jelen szerződés megszegésével kapcsolatos joghatásokat és jogkövetkezményeket. Felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv., az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara és a Budapesti Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai alapján az ügyvéd ügyfeleit ellenőrizni köteles. Az ellenőrzés során az ügyvéd köteles a Felek által rendelkezésre bocsátott, azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni, valamint jogosult az adatokat az EM által működtetett JÜB

Dr. Erdős Zoltán

Eladó

Gecse István

Vevő

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (lajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

HORVÁTH ÉS MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA ATÖRÖNVSZÁTLA
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
ügyvéd - attoröny-eti-ia w
H-1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
+36208574945 | monika.medgyesi@mmegulez
KASZ: 36065173 | adószám: 18733815-2-41

rendszeren keresztül ellenőrizni, amelyhez a Felek a jelen okirat aláírásával úgyszintén hozzájárulásukat adják. Felek kijelentik továbbá, hogy az ügyletkötés során saját nevükben, mint tényleges tulajdonosok nevében járnak el.

9. Vegyes rendelkezések

- 9.1 Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár és a jelen Szerződést jogszerűen megkötheti. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, akinek az ingatlanszerzése – a Földforgalmi Tv-ben rögzített jóváhagyás esetén – jogszabályba nem ütközik.
- 9.2 A 200.000,- Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog átruházásával, illetve a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli, míg az esetleges adózási kötelezettség Eladót terheli. Az ügyvédi munkadíj megfizetésére – a számlán feltüntetett módon – Vevő köteles.
- 9.3 A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései értelemszerűen irányadóak.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, eljáró ügyvéd általi magyarázatokat is megértve, mint akaratukkal mindenben egyező dokumentumot, jóváhagyólag aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Kelt: Budapest, 2026. július 17. napján

Záradék

Kifüggesztés időpontja: 2026. 08. 18.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 19.

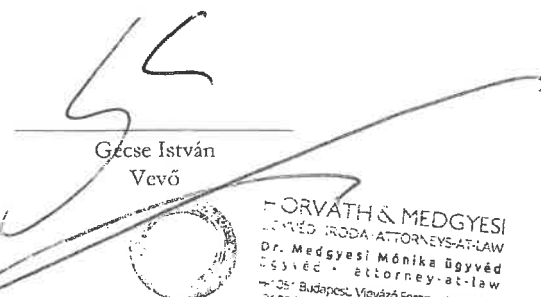
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 21.

E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 09. 22.



Dr. Erdős Zoltán
Eladó



Gécsé István
Vevő

Ellenjegyzem (Budapest, 2026. július 17.)

Horváth és Medgyesi Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.)

Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd (Iajstromszám: 19528; KASZ: 36065173)

HORVÁTH & MEDGYESI
ÜGYVÉDI IRODA ATTORNEYS-AT-LAW
Dr. Medgyesi Mónika ügyvéd
Ügyvéd • attorney-at-law
1051 Budapest, Vigyázó Ferenc utca 4. III/1.
+36208524945 / monika.medgyesi@imlegal.eu
KASZ: 36065173 / adószám: 18733815-2-41