

59-429/26

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály	
adatszám:	2026. JÚL 30. 2257/2/2026
Az ingatlanügyi hatóság ezt az okiratot előzetes tartalmi ellenőrzés nélkül adja ki.	

mely létrejött egyrészről **Muzslay László** szn.:

(szül. hely, idő)

szig.szám:

szem. szám azonosító:

adószám:

lakcímkártya:

1118 Budapest, Brassó út 113/C. 2.em.8. szám alatti lakos, mint eladó

másrészről **Naszádi Ferenc Márk** szn.:

(szül.hely, idő)

magyar állampolgár,

szsz.:

adóazonosító:

szig.szám:

lakcímkártya száma.

Földműves bejegyző határozat száma:

Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító száma:

1152 Budapest, Beller Imre u.1. 1.em.2.szám alatti lakos, mint vevő között az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek közösen rögzítik, hogy a **Budapest, külterület 098101/331 helyrajzi számú** – természetben Budapest XV. Ker. **098101/331** hrsz. alatt található - **3423m²** alapterületű **3.32Ak** értékű „szántó” ingatlan nyilvántartási megjelölésű ingatlannak az eladó a **159/332-ed** arányú tulajdonosa (II.4: 397583/1/2022/22.09.27 öröklés jogcímén - **1639nm**.) A felek rögzítik, hogy a **159/332-ed** ingatlan illetőség tehermentes, de III.4.(2024) Föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása bejegyzés szerepel. (2026.07.29.-ei Tulajdoni lap, INYER/TULLAP/20260729/13000) Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanra **nincs haszonbérleti szerződés** kötve és épület sem található rajta. Felek a bemutatott tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják.

2. Az eladó megállapodik a vevővel abban, hogy eladó eladja vevőnek, a vevő pedig megveszi a Budapest, külterület **098101/331 helyrajzi számú ingatlan 159/332-ed tulajdoni illetőségét (1639nm)** a megtekintett állapotban, annak valamennyi természetes és jogi tartozékával együtt a kölcsönösen megállapított **721.000Ft**, azaz **hét száz huszonegyezer forint vételárért**. A felek arra tekintettel határozták meg a vételárat, hogy a szerződéssel megvásárolt ingatlan rész jó elhelyezkedéssel rendelkezik.

3. A felek megállapodása értelmében a **721.000Ft-os vételár** kifizetése a következők szerint történik: A vevő a mai napig már **360.500Ft**-ot elutalt és a mai napon a fennmaradó **360.500Ft vételárat** megfizet eladónak oly módon, hogy ezen összeget az eladónak a CIB Bank Zrt.-nél vezetett

számú bankszámlájára átutalással teljesíti. Az eladó ezen összeg jóváírását és így a teljes vételár megfizetését ezen szerződés aláírásával igazolja és nyugtázza és kijelenti, hogy ezen bankszámlára történő utalást saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Felek úgy rendelkeznek, hogy amennyiben ezen szerződés nem hatályosulna – illetve a vevő tulajdonszerzése megghiúsulna -, úgy annak felek tudomására jutásától számított 8 napon belül eladó az átvett teljes vételárat köteles a vevő részére visszaadni.

4. A felek ezen adásvételi szerződésben az alábbi Földhivatali bejegyzésről rendelkeznek: **Naszádi Ferenc Márk** a hatósági jóváhagyással szerez tulajdonjogot **159/332-ed** arányban adásvétel jogcímén az 1. pontban körülírt **Budapest, külterület 098101/331 helyrajzi számú ingatlanon**. Szerződő felek, különösen eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Naszádi Ferenc Márk** tulajdonjoga adásvétel jogcímén a Budapest, külterület **098101/331 helyrajzi számú ingatlan 159/332-ed tulajdoni illetőségére** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre és ezzel egyidejűleg **Muzslay László** tulajdonjoga a Budapest, külterület **098101/331 helyrajzi számú ingatlan 159/332-ed tulajdoni illetőségére** vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

5. Eladó szavatosságot vállal az eladott a Budapest, külterület **098101/331 helyrajzi számú ingatlan 159/332-ed tulajdoni illetőségének** - az 1. pontban rögzítetteken túli - a teher-, igény-, és permentességéért.

6. A felek megállapodása értelmében az ingatlanilletőségnek megfelelő ingatlanrész birtokbaadására és egyben a **159/332-ed ingatlanilletőség birtokátruházására** a mai napon kerül sor és vevő pedig ekkor birtokba lép és vevő ez időtől húzza az ingatlan hasznait és viseli azok terheit, kárveszélyt.

7. A felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés is csupán a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása után kerül benyújtásra és a felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Inytv. vhr.**) 79. § (1) bekezdése, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: a **Földforgalmi törvény**) 23. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye bejegyzésének alkalmazását kérik. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, úgy egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

8. A felek ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és ezen adásvétellel kapcsolatos eljárásban a Kormányhivatal előtti (földhivatali), ingatlan-nyilvántartási, valamint egyéb hivatali (pl. mezőgazdasági igazgatási szerv előtti vevői tulajdonszerzési jóváhagyási eljárásban), hatósági eljárásokban, adó- és illetékügyekben való jogi képviselő ellátásával - **amely eljárásban Naszádi Ferenc Márk 159/332-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén bejegyzését és az eladó 159/332-ed arányú tulajdonjogának törlését kéri a felek** – illetve a NAV előtti eljárásban (NAV adatlap elektronikus kitöltésére és benyújtására) Dr. Vass Gábor (2600 Vác, Budapesti főút 15., KASZ szám: 36071207)

Muzslay László eladó

Naszádi Ferenc Márk vevő

Dr. Vass Gábor ügyvéd

026 AUG 10.



az ügy előadója



Borokai Katalin
6/11/19
csoporthoz

*Kormányati portálon történő közzététel: 2026.08.18.
Kelt és kezdő ügy: 2026.08.20. A elővásárlásra
jogosult jogváltóval való megítélés 30 nap állapítva,
2. melynek utolsó ügy: 2026.09.18. Mely határidő joginté.*

ügyvédet bízzák meg és hatalmazzák meg, aki ezen ügyvédi meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja, figyelemmel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34.§ (2) bekezdésére. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak és így ezen szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatsnak is elfogadják, amely az ügyvédi megbízás lényegi részeit részleteiben is tartalmazza (ügyvédi munkadíj a számla szerint), további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak.

A szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől teljeskörű jogi kioktatást kaptak a jogügylettel kapcsolatban, amely kiterjedt a hatályos adó és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekre is. Felek kijelentik, hogy a részletes tájékoztatást megértették és tudomásul vették és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével. A felek kifejezetten megkérlik a T. Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a fizetési meghagyást, illetve más végzéseket a Felek részére szíveskedjenek kézbesíteni.

9. A felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok és szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik. **Eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőség nem képezi sem házassági sem élettársi közös vagyontárgyat.**

10. A felek megállapodása értelmében az okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével valamint a tulajdonjog átirásával kapcsolatos költségek (földhivatali szolgáltatási díj, illeték stb.) a vevőt terhelik.

11. **Naszádi Ferenc Márk vevő kijelenti**, hogy ezen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§. és a 16. §.-ában foglalt korlátozás alá nem esik és így az adásvétel kapcsán semmilyen tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

11.1. A vevő kijelenti továbbá, hogy az eladónak nem közeli hozzátartozója.

12. **Naszádi Ferenc Márk vevő kijelenti**, hogy a Budapest, külterület 098101/331 helyrajzi számú ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. Törvény 18.§ (1) bekezdés d. pontja szerint (aki egyben a 18.§(4) bek.b pontjára figyelemmel fiatal földműves vagyok és emellett 18.§(4) bek.a, pont szerint östermelők családi gazdasági társaságának tagja is vagyok) **elővásárlásra jogosult helyben lakó földműves személy.**

13. **Naszádi Ferenc Márk vevő kijelenti** – a Földforgalmi Törvény 13.§ (1) bekezdésére figyelemmel -, hogy ezen adásvételi szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

14. **Naszádi Ferenc Márk vevő kijelenti** – a Földforgalmi Törvény 14.§ (1) bekezdésére figyelemmel -, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

- **Naszádi Ferenc Márk vevő kijelenti továbbá** – a Földforgalmi Törvény 14.§ (2) bekezdésére figyelemmel -, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- **Naszádi Ferenc Márk vevő kijelenti továbbá** – a Földforgalmi Törvény 13.§ (4) bekezdésére figyelemmel – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom.

- **Naszádi Ferenc Márk vevő kijelenti** a Földforgalmi Törvény 27. § (2) bekezdés ba) pontja alapján nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.

15. **Naszádi Ferenc Márk vevő kijelenti** - a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-ának megfelelően -, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, amelyre figyelemmel kijelentik azt is, hogy ezen adásvétel szerződéssel kapcsolatosan – amelyben az eladótól a Budapest, külterület 098101/331 hrsz ingatlant 159/332-ed tulajdoni illetőségét megszerezte - a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és hasznélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár.

Fenti okiratot - amely kettő oldalból és 15 pontból áll - felek átolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg jóváhagyólag aláírták és egy-egy példányt átvettek.

Kelt: Dunakeszi, 2026.év július hó 29. napján.

Muzslay László eladó

Készítettem és ellenjegyzem: Dunakeszin, 2026.év június hó 29. napján.

Muzslay László eladó

Naszádi Ferenc Márk vevő

DR. VASS GÁBOR

egyén ügyvéd

dr. Vass Gábor ügyvéd (VIII/780, 101 242 KASZ szám: 36071207)

Naszádi Ferenc Márk vevő

2600 Vác, Budapesti út 15

KASZ szám: 13-36071207

Adószám: 58561092-1-33

Mobil: 30/350-1778

www.vassgabor.hu