

Ingatlan Adásvételi Szerződés

oldal 1 / 3

mely létrejött

egyfelől: **Regő-Zente Koppány** (születési neve:

, személyi azonosító jele:

, adóazonosító jel:

, született:

, anyja neve:

másfelől: **Bertalan Gábor földműves** (születési neve:

, személyi azonosító jele:

, adóazonosító jele:

, lakcím: 2011 Budakalász, Kálvária utca 25.) **Eladó**

, született: Budapest, 1968. október 18., anyja neve:

nyilvántartási száma:

, NAK azonosító száma:

, lakcíme: 2120 Dunakeszi, Fóti út 15., **földműves**

) **Vevő**

(továbbiakban Eladó és Vevő együtt „Felek”) között, alulírott helyen, napon, alábbi tartalommal:

1.) Eladó 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi az ingatlannyilvántartás szerint Budakalász, zártkert 3078/2 helyrajzi számmal jelzett — természetben 2011 Budakalász, Sugár utca 6. szám alatt található —, 703 m². térmértékű, 1,47 A értékű, kert megnevezésű ingatlan. Ezen ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a földforgalmi törvény) alapján termőföldnek minősül.

2.) A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 11. által, 2026. 06. 23. napon kelt tulajdoni lap — III. rész 3. és 4. pontja — szerint a jelen szerződés 1.) pontjában körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére az EOS Faktor Magyarország Zrt. jogosult részére 13.565.Ft és járuléka erejéig, valamint a Generáli Biztosító Zrt. jogosult részére 113.446.Ft és járuléka erejéig végrehajtási jog van bejegyezve, mellyel egyidőben a tulajdoni lap széljegyzékén mindkét jogosult jogára vonatkozó dr. Kovács István végrehajtó által benyújtott törlési kérelem van feljegyezve. Eladó kijelenti, hogy fenti végrehajtási jogon felül az ingatlan per-, teher- és igénymentes melyér feltétlen szavatosságot vállal.

3.) Eladó és Vevő kölcsönösen, egybehangzóan, visszavonhatatlanul megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevőnek a jelen szerződés 1.) pontjában körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét — adásvétel jogcímén —, mely ingatlant Vevő — megtekintett és ismert állapotban — megvesz Eladótól, minden idegen jogtól és igénytől mentesen.

4.) Jelen szerződés 1.) pontjában körülírt ingatlan Felek között kölcsönösen megállapított vételára **40.000.000 Ft**, azaz Negyvenmillió forint összeg. A vételár megfizetésére vonatkozóan alábbiak szerint állapodnak meg Felek:

a) Felek rögzítik, hogy jelen szerződéskötéssel egyidejűleg Eladó, utalás útján köteles megfizetni Vevő részére — vételár terhére —, foglalo jogcímén (első vételárrészt), 2.000.000.- Ft., azaz Kettőmillió forint összeget, Eladó részére az Bank -nál vezetett, számú számlára. Eladó a fenti összeg számlaszámra történő megérkezését saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta mind Eladó, mind Vevő figyelmét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:185. rendelkezéseire, teljes körben tájékoztatta Feleket a foglalo jogi céljáról, és joghatásairól. Felek megállapodnak abban, hogy a foglalo irányadó jogi rendelkezéseket magukra nézve — jelen adásvételi szerződésrendelkezéseinek figyelembevételével — kötelező erejűnek tekintik, és a foglalo összegét kifejezetten arányosnak és méltányosnak tekintik.

b) Felek rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés hatósági jóváhagyást követő 10 (tíz) napon belül köteles megfizetni 38.000.000.- Ft., azaz Harmincnegyven millió forint összeget, — vételár terhére — vételárrésztlet jogcímén (második vételárrész) Eladó részére, utalás útján, Bank -nál vezetett, számú számlára. Eladó az összeg számlaszámra történt megérkezését saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el, kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés 4. a) b) pontjaiban meghatározott vételárrészek

Regő-Zente Koppány Eladó

dr. Soproni Judit
Ügyvéd
KASZ: 36068582-2
2011 Budakalász, Sólyom u. 12.

Bertalan Gábor Vevő

megfizetésével az Ingatlan teljes vételára teljesítésre kerül részére. Vevő a vételár teljesítésének tényét — vételár teljesítésének napját követő 5 napon belül, utalást bizonyító, eredeti banki bizonylattal — köteles igazolni eljáró ügyvéd részére.

5.) Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy, aki az Ingatlanra vonatkozó jogügylet tekintetében a 2013. évi CXXII. törvény („Földforgalmi törvény”) 18. § (1) e) pontja alapján elővásárlásra jogosultnak minősül.

6.) Vevő kijelenti, hogy a Fftv.16. § (1) bekezdésben írt 300 ha földszerzési és (2) bekezdés szerinti 1200 ha birtokmaximumot nem éri el az általa tulajdonolt, birtokolt föld, a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan területét is ideértve.

7.) Vevő kijelenti, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a szerinti részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8.) Eladók kijelenti, hogy az ingatlanon nincs bejelentett földhasználó.

9.) Vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy jelen jogügylettel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének és a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a földet más célra nem hasznosítja.

10.) Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

11.) Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben soha nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozók megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésük nem esik a Földforgalmi törvény, sem más jogszabály kizáró rendelkezéseinek hatálya alá.

13.) Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele, a 2013. évi CXXII. tv. 23.§-ban meghatározott hatósági jóváhagyás szabályai szerinti eljárás lefolytatása, mely eljárás részleteivel Eladó és Vevő tisztában van.

14.) Az ingatlan birtokbaadása a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg történik meg, melyről Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. Vevő a birtokbaadás napjával kezdődően szedi az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.

15.) Eladó és Vevő nyilatkoznak, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok ingatlanszerzési, vagy elidegenítési képességükben korlátozva nincsen.

16.) Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budakalász, zártkert 3078/2 helyrajzi számmal jelzett — természetben 2011 Budakalász, Sugár utca 6. szám alatt található, 703 m2. térmértékű, 1,47 A értékű, —

Regő-Zente Koppány Eladó



Bertalan Gábor Vevő

ingatlanra a tulajdonjogot Vevő javára, 1/1 tulajdoni arányban — adásvétel jogcímén — illetékes földhivatal bejegyezze a földhivatali nyilvántartásba és ugyanakkor Eladó 1/1 tulajdoni hányadát ezzel egyidejűleg törölje. Eljáró ügyvéd — jelen szerződés 4. a) és b) pontjában meghatározott — Vevő általi teljes vételár megfizetésének ügyvéd részére történő igazolás napját követő 10 napon belül jogosult és köteles benyújtani jelen szerződést az illetékes földhivatalba Vevő tulajdonjog bejegyzése végett.

17.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. („Pmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek aláírásukkal büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevüket használva, saját nevükben járnak el. Vevő nyilatkozik, hogy a vételár jogszerű forrásból származik.

18.) Felek jelen Szerződés aláírásával meghatalmazást adnak dr. Soproni Judit ügyvédnek (székhely: 2011 Budakalász, Sóllyom utca 12., KASZ: 36068582, e-mail: drsopronijudit@gmail.com, tel: +36303421825) a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a jelen Szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásban történő jogi képviselőjük teljes jogkörrel történő ellátására. A meghatalmazást dr. Soproni Judit ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás az Inyvtv. Vhr. 116. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig hatályos. Vevők kijelentik, hogy jelen megbízás az adóigazgatási (illetékkiszabási) eljárásban történő képviselőikre is kiterjed. Felek meghatalmazzák az ügyintéző ügyvédet, hogy személyes adataikat az ügyvédi tevékenységről szóló törvény és a személyes adatok védelmére vonatkozó jogszabályi előírások keretében nyilvántartsa, kezelje, azokat az illetékes földhivatal részére továbbítsa. Felek feljogosítják az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, hibás névírás, hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze. Felek saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfeleljenek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

19.) Jelen szerződéssel felmerülő földhivatali költséget, ügyvédi munkadíjat Vevő viseli. Vevő úgy nyilatkozik, hogy az Itv. 26. §. (1) bekezdés pa.) pontja szerinti illeték mentességére vonatkozó kedvezmény igénybe kívánja venni. Felek rögzítik, hogy + Budakalász város Önkormányzat – 2011 Budakalász, Petőfi tér 1. — a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény értelmében az ingatlan megszerzésére vonatkozó korlátozó rendelkezéseket tartalmazó rendelet nem alkotott, ezért azt jelen ügyletben alkalmazni nem kell.

20.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény, valamint általuk felhívott jogszabályok irányadók. Felek kijelentik, hogy jelen szerződést elolvasták, tartalmát megértették, azonosan értelmezték, és az okiratot ezt követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg jóváhagyólag írják alá, melyből 1-1 eredeti példányt átvettek.

Budakalász, 2026. június 24.

Regő-Zente Koppány Eladó

dr. Soproni Judit
ügyvéd
KASZ: 36068582, ASZ: 54112674-33
2011 Budakalász, Sóllyom utca 12.

Bertalan Gábor Vevő

Budakalász, 2026. június 24. napján, ellenjegyzem: dr. Soproni Judit ügyvéd, KASZ: 36068582, 2011 Budakalász, Sóllyom utca 12.

Kifüggesztési záradék:

Igazolom, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény 21. §-ban foglaltaknak megfelelően az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati portálon szabályszerűen kifüggesztésre került:

- kifüggesztve 2026.09.02.....
- a közzététel kezdő napja 2026.09.02.....
- lejár 2026.10.05.....(a határidő jogvesztő)
- levéve 20.....

2026.09.02.

