

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

MIHÁLY MIKLÓS PÁL (születési családi és utóneve: ' , születési hely, idő:

anyja családi és utóneve:

, lakcím: 1163 Budapest, Döbröce u. 38.,

személyazonosító:

, adóazonosító:

, magyar állampolgár) mint eladó (a

továbbiakban: Eladó)

másrészről

PÁLL DÁVID GERGŐ (születési családi és utóneve: ' , születési hely, idő:

anyja családi és utóneve:

, lakcím: 1108 Budapest,

Hang utca 10. 8.emelet 34., személyazonosító:

, adóazonosító:

, magyar

állampolgár) mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

- Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek - között alulírt helyen és napon az alábbi feltételekkel:

A szerződés tárgya

1.

Felek kijelentik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a **Szada külterület 0107/829.hrsz.** alatt található, 1212 m2 nagyságú, „szántó” művelési ágú, 0,85 AK értékű ingatlan. (továbbiakban: Ingatlan).

Az Eladó tulajdonjoga a tulajdoni lap II/8,9,10,11,12,13,14. sorszámai alatt több eljárásban került bejegyzésre.

Felek rögzítik, hogy a fentieket a 2026.08.10 napján az ellenjegyző ügyvéd által az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerről lekért tulajdoni lap, földhasználati lap és térképmásolat alapján állapították meg. A tulajdoni lap ügyazonosítója: INYER/TULLAP/20260810/3125. A földhasználati lap megrendelés száma: 700001/422/2026. A térképmásolat megrendelés száma: 7/2154/2026.

Az adásvételi nyilatkozatok

2.

Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1. pontbeli Ingatlant - azaz a Szada külterület 0107/829. hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát - a jelen szerződés szerinti feltételekkel.

A vételár és megfizetésének módja

3.

3.1.

Felek az 1. pontbeli Ingatlan közösen kialakított vételárát 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) Ft-ban állapítják meg.

3.2.

Szerződő felek az Ingatlan vételárát - azaz összesen a 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forintot - a Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásakor előlegként banki utalással fizeti meg az Eladó részére az alábbi bankszámlára történő teljesítéssel:

számla tulajdonosa: Mihály Miklós Pál

számla száma:

közlemény: Szada külterület 0107/829. hrsz. vételár

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3.500.000(hárommillió-ötszázezer) Ft vételárból 500.000(ötszázezer) Ft-ot foglalként, míg 3.000.000(hárommillió) Ft-ot vételár részletként tekintenek és kezelnek. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalkó joghatásaival tisztában vannak, arról a szerződést ellenjegyző ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak. Eszerint amennyiben a szerződés az Eladónak felróható okból hiúsul meg, úgy az Eladó köteles a foglalkó kétszeres összegét visszafizetni a Vevő részére. Amennyiben a szerződés a Vevő miatt hiúsul meg, úgy a Vevő a foglalkó összegét visszafizeti. Ha olyan ok miatt hiúsul meg a szerződés, amely egyik félnek sem róható fel, úgy a foglalkó egyszeres összege jár vissza a Vevőnek az addig már teljesített vételár részletekkel együtt. Szerződő felek

Mihály Miklós Pál
eladó

Páll Dávid Gergő
vevő



megállapodnak abban, hogy egyik félnek sem felróható oknak tekintik azt, ha az illetékes Kormányhivatal megtagadja a szerződés jóváhagyását, vagy harmadik személy szabályszerűen él az elővásárlási jogával.

Az Eladó a teljes vételár jelen szerződéssel egyidejűleg, banki utalással történő megfizetését elismeri és nyugtázza.

3.3.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben harmadik személy szabályszerűen gyakorolja az elővásárlási jogát, úgy a Páll Dávid Gergő Vevő által jelen szerződés szerint megfizetett teljes vételárat az elővásárlási jog szabályos gyakorlásától és a vételárnak harmadik személy által az Eladó bankszámlájára történő utalástól számított három munkanapon belül az Eladó köteles visszafizetni banki utalással Páll Dávid Gergő Vevő részére.

3.4.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár kialakításánál figyelembe vették az alábbiakat:

- az Eladónak a korábbi évekről származó tapasztalatát, mely szerint az Ingatlan tekintetében az éves jövedelemtermelő képességet 180.000 – 230.000 Ft-ban határozzák meg;
- az Ingatlan kedvező fekvése, a pihent föld bármilyen mezőgazdasági termelésre alkalmas;

Az ingatlan tulajdonjogának átruházása

4.1.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességének és a Vevő tulajdonjoga bejegyzésének feltétele az, hogy a hatályos jogszabályokban előírt, az illetékes Kormányhivatal előtt lefolytatásra kerülő közigazgatási eljárás az ingatlanügyi hatósághoz(földhivatalhoz) történő benyújtás érdekében megtörténjen, a Kormányhivatal az adásvételi szerződést jóváhagyja és ez az ingatlanügyi hatóság(földhivatal) felé igazolásra(benyújtásra) kerüljön. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az illetékes Kormányhivatal jelen szerződést jóváhagyó határozatának kézbesítésétől számított 15 napon belül a jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg a 4.2. pont szerint ügyvédi letétbe vett, a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, és jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd által ellenjegyzett bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatóság(földhivatal) felé a letéteményes ügyvéd a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében kiadja.

4.2.

A Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot (bejegyzési engedély) jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó ügyvédi letétbe helyezi a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédhez(letéteményes). A Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a Kormányhivatal szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül a bejegyzési engedélyt kiadja a Vevő részére, egyben benyújtja a szükséges iratokkal együtt az ingatlanügyi hatósághoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzése végett. A szerződést ellenjegyző ügyvéd igazolja a bejegyzési engedély 8 példányban történő ügyvédi letétbe vételét, egyben kijelenti, hogy a bejegyzési engedély kezelése tekintetében mindenben a jelen szerződésben foglaltak szerint jár el.

A fentiekre figyelemmel Felek kijelentik, hogy eltekintenek a letéti szerződés külön okiratba foglalásától.

4.3.

Felek közösen rögzítik, hogy a mai napon az ellenjegyző ügyvéd által beszerzett földhasználati lap szerint az ingatlan használója az Eladó. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kormányhivatal jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 30 napon belül bejelenti az illetékes Földhivatali Osztálynak(Gödöllői földhivatal) a használata megszűnését és törlését.

Termőföldre vonatkozó nyilatkozatok

5.

5.1.

A Vevő kijelenti, hogy földművesként nem bejegyezett személy, így nem minősül elővásárlásra jogosult személynek.

eladó

Páll Dávid Gergő
vevő



5.2.

A Vevő vállalja azt, hogy a jelen szerződéssel megszerzett 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 – a jogszabályban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13.§ (1) bekezdés)

5.3.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a fentiekben vállalt kötelezettségüknek eleget tesznek. (Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdés)

5.4.

A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (Földforgalmi tv. 14.§.(1)bekezdés)

5.5.

A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi tv. 14.§ (2) bekezdés)

5.6.

A Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal, továbbá nincs a tulajdonában 1 hektár nagyságot meghaladó termőföld.

Jog- és kellékszavatosság

6.

Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy megghiúsítaná.

Az Eladó a fentiek és jelen szerződésben foglaltak figyelembevételével mellett feltétlen szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Jelen nyilatkozat nem terjed ki arra az esetre, amennyiben harmadik személy szabályszerűen gyakorolja az elővásárlási jogát.

Az ingatlan birtokbaadása

7.

Az ingatlan birtokbaadása a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását követően a bejegyzési engedély kiadásakor (a Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzése iránti kérelem benyújtásakor) kerül sor azzal, hogy külön birtokba adási jegyzőkönyvet a felek nem készítenek.

Az Eladó a birtokbaadásig köteles minden, az ingatlannal kapcsolatos költség megfizetésére, míg a Vevő a birtokba lépése napjától fogva szedi az ingatlan hasznait, viseli annak terheit és a kárveszélyt.

Adó- és illetékfizetés

8.

Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékfizetési szabályokat ismerik, arról a szerződést ellenjegyző ügyvéd tájékoztatást adott. Ennek értelmében a Vevő a tulajdonszerzése után vagyonszerzési illetéket (a forgalmi érték 4%-a) köteles fizetni a hatályos illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény) alapján.

Egyéb rendelkezések

9.

Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, továbbá az Eladó elidegenítési és a Vevő tulajdonszerzési képessége korlátozásba nem ütközik, így részükről jelen jogügylet megkötésének akadálya nincs.

10.

E szerződés alapján fizetendő díjakat és költségeket a Vevő viseli.

Mihály Miklós Pál
eladó

Páll Dávid Gergő
vevő



11.

Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés nem tartozik a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény hatálya alá tartozó ún. szokatlan ügyletek fogalmi körébe.

Szerződő felek hozzájárulnak, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyazonosításra szolgáló okmányokban rögzített adatokról másolatot készítsen és azt jelen jogügylet során felhasználja. Elismerik azt is, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről. Felek elismerik azt is, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a 2017.évi LXXVIII.tv. -ben megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Szerződő feleket az eljáró ügyvéd tájékoztatta, hogy fenti törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, a 179/2023.(V.15.) Korm.rendelet (InyvtvHr.), valamint az ügylet tárgya szerinti vonatkozó, hatályos jogszabályok - elsősorban a 2013.évi CXXII. törvény és a 2013.évi CXXII. törvény - az irányadók.

Szerződő felek elismerik, hogy jelen jogügyletből fakadó adó- és illetékfizetési kötelezettségükről eljáró ügyvédtől tájékoztatást kaptak.

Ügyvédi meghatalmazás

12.

- Az Eladó és a Vevő, vagyis a Szerződő felek együttesen jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző dr. Mihály Róbert ügyvédet (Mihály és Schneider Ügyvédi Iroda, 1042. Budapest, Kemény Gusztáv u. 6. I/1., tel:+36-209-278318, email: post@mui.hu vagy drmihalyrobert123@gmail.com, KASZ:36065376, cégkapu:18247349#ceggapu), hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság(földhivatal) előtt a Vevő javára a tulajdonjog bejegyzése és az Eladó tulajdonjogának törlése érdekében eljárjon, a Szerződő feleket képviselje. A meghatalmazás kiterjed a kérelmek esetleges módosítására is.

- Szerződő felek továbbá meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a szerződés jóváhagyása iránti teljes eljárásban az illetékes Kormányhivatal, a NAK, valamint a NAV előtt a B400 adatlap benyújtására, illetve bármely hatóság, valamint az ingatlanügyi hatóság(földhivatal) előtti eljárásban a képviseletüket ellássa.

- Az ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Az adásvételi szerződés 4(négy)számozott oldalból áll és 8(nyolc) egymással teljes mértékben megegyező példányban(1 pld biztonsági papíron) készült.

Alulírott felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal megegyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt aláírták.

Kelt: Budapest, 2026. augusztus 10.

Mihály Miklós Pál
eladó

Páll Dávid Gergő
vevő

Ellenjegyzem:

dr. Mihály Róbert ügyvéd (Mihály és Schneider Ügyvédi Iroda 1042 Budapest, Kemény Gusztáv utca 6. I/1., tel: +36-209-278318, email: post@mui.hu, KASZ:36065376, cégkapu:18247349#)

Budapest, 2026. augusztus 10.

Nyilvántartási szám: 411046/2026
Kifüggesztés időpontja: 2026. 09. 02.
Közlés kezdőnapja: 2026. 09. 03.
Jognyilatkozat megjelentetése nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 10. 02.
Felhívom a figyelmet, hogy a fenti határidő jogvesztő!
Levétel időpontja: 2026. 10. 05.

Mihály Miklós Pál
eladó

Páll Dávid Gergő
vevő



dr. Mihály Róbert
ügyvéd

