

Ingatlan adásvételi szerződés

földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlan

Kifüggesztés időpontja: 2026. 09. 03.

Közlés kezdő napja: 2026. 09. 04.

Anyilatkozat megtételére

nyilván álló határidő utolsó napja: 2026. 10. 04.

Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő.

Levétel napja: 2026. 10. 05.

Amely létrejött alulírott **szerződő felek** között az alábbiak szerint:

Eladó:

Név: **Dóri Dezsőné eladó**

Lakcíme: 2143 Kistarcsa, Harangvirág utca 31, /

továbbiakban mint eladó

és

Vevő

Ámon Gergely Tamás vevő

Lakcíme: 2145 Kerepes, Kiss József u. 115.

továbbiakban mint vevő

1/ Eladó tulajdonát képezi, 1/1 tulajdoni hányad arányban: a **Kerepes külterület, 088/218 hrsz-ú, 969 m², szántó, -melyből 5. oszt. 414m² (kat.jöv. 0,58AK) 6. oszt. 515 m² (kat.jöv. 0,39AK) -** megnevezésű ingatlan.

Eladó tulajdonjogát a PVNKH Gödöllői Földhivatal által kiadott, INYER20260809/306 megrendelő számú tulajdoni lapokkal igazolta. Az ingatlan tehermentes, a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tartalmaz. **Az ingatlanon felépítmény, agrotechnikai létesítmény, ültetvény nincs.** Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet a földforgalomról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik, ezért a PVMKH (Kormányhivatal) engedélyéhez kötött.

2/ Vevőt a Pestvármegyei Kormányhivatal 537991/2023.10.04. számú határozatával földműves nyilvántartásba vette. Vevő NAK kamarai azonosító száma: P000000599323. A földforgalmi tv. 18. § (1) bek d. pontja alapján Vevő elővásárlási joggal, mint helyben lakó földműves rendelkezik.

3/ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1. pontokban szereplő ingatlant 1/1 tulajdoni hányad arányban. Az ingatlan vételára 1 000 000.- azaz egymillió forint.

4/ Vevő a teljes vételárat, 1 000 000.- azaz egymillió forintot, a jelen szerződés aláírásával egy időben, átutalással ügyvédi letétbe megfizette, a HORVÁTH Z Ügyvédi iroda, Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-98291456 számú letéti számlára. Letéteményes ügyvéd a, az 1 millió forint vételárat, a szerződés kormányhivatal által történő jóváhagyását követő 8 napon belül jogosult és köteles eladó 65100235-15110851-00000000 számú számlájára átutalni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő tulajdonszerzését a szakigazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy az eredeti állapotot állítják helyre, melynek értelmében letéteményes ügyvéd a letett vételárat eladónak köteles átutalással visszafizetni. A letétkezelés költségét vevő viseli.

5/ Eladó nyilatkozik –figyelemmel a teljes vételár vevő által történt megfizetésére – feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja, hogy vevő tulajdonjoga, 1/1 arányban, vétel jogcímén a **KEREPES külterület 088/2018 hrsz-ú, ingatlanra vonatkozóan, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Jelen eladói nyilatkozat, a jogügylet kormányhivatal (szakigazgatási szerv) jóváhagyó határozatának kézhezvétele napján lép hatályba.**

6/ Eladó szavatolja az ingatlanok teher-, per- és igénymentességét.

Nyilatkozik, hogy az ingatlanra senkinek nincs olyan joga, mely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került, az a birtokbaadás napján nem szolgál semmilyen vállalkozás, cég vagy szervezet székhelyéül, - illetve telephelyéül. Eladó kijelenti, hogy nincs olyan harmadik személy, sem olyan szervezet, akinek az eladott ingatlan vonatkozásában, annak használatára, vagy tulajdonjogára bármely jogilag védett jogcíme, ingatlan – nyilvántartáson kívüli tulajdoni igénye – lenne, illetve lehetne.

Dóri Dezsőné eladó

Ámon Gergely Tamás vevő

Dr. Horváth Zoltán ügyvéd

Eladó kijelenti és szavatosságot vállal, hogy az ingatlant, illetve annak tulajdonosát terhelő, bármely tartozás-, vagy adók módjára behajtható (közművek, adóhatóság vagy önkormányzat irányában fennálló) köztartozás nincs és az ingatlan tekintetében nincs függőben peres eljárás, jelen ingatlanokra vonatkozóan sem házassági, sem élettársi közszerzemény tárgyában igénye senkinek nem lehet.

7/ Vevő tudomásul veszi, hogy jelen jogügylet a földforgalmi törvény hatálya alá esik, melyre tekintettel nyilatkozik az alábbiakról:

- vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át,
- a földterületet maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek,
- vállalja, hogy a földterületet a tulajdonszerzéstől számított öt évig – kivéve a tv. 13.§. (3) bek. eseteit – más célra nem hasznosítja,

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
- f) * mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése;
- g) * lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
- i) * állandó jellegű növényház létesítése;
- j) * a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;
- k) * ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása,

Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, valamint, hogy a vásárlással szerzett területtel nem haladja meg a szerzési maximumot, és birtokmaximumot. (Ftv. 16. §.)

8/ A tulajdon megszerzésével járó költségek (ügyvédi munkadíj, letéti díj, földhivatalai szolgáltatási díj) a vevőt, terhelik. Vevőnek a forgalmi érték 4 %-ának megfelelő vagyonszerzési illetéket kell fizetni, a NAV felhívására. A jogügylet eB400 adatlapon történő bejelentése a NAV online felületén a vevő kötelezettsége

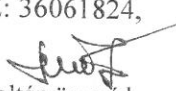
9/ A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a 2013. évi V. Törvény (polgári Törvénykönyv) és a 2013. évi CXXII. Törvény (földforgalmi törvény) az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. Törvény és annak végrehajtásáról szóló 179/2023. V. 15. Kormány r. szabályait kell alkalmazni.

10/ Abban az esetben, ha vevő helyébe elővásárlásra jogosult személy lépne, úgy a vételár az ügyvédi letétből vevőnek jár vissza.

11/ Szerződő felek kijelentik, hogy ténylegesen saját nevükben járnak el, a jelen szerződés megkötésével és ellenjegyzésével, a kormányhivatali és földhivatali eljárásban való képviseléssel, dr. Horváth Zoltán ügyvédet (Horváth Z. Ügyvédi Iroda – 1131 Budapest, Rokolya utca 25. I/109. email: dr.zhorvath@gmail.com, Tel: 06-70-337-2057, KASZ: 36061824,


Dóri Dezsőné eladó


Ámon Gergely Tamás vevő


Dr. Horváth Zoltán ügyvéd

Helyettesítésre jogosult: Dr. Horváth Zoltán Zsolt ügyvédjelölt, dr.hzzs@gmail.com) bízzák meg. E tekintetben **jelen szerződés meghatalmazásnak is minősül. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.**

Szerződő felek adatkezelési hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az EP és a Tanács (EU) 2016/679 számú rendelete (általános adatvédelmi rendelet; a továbbiakban: „GDPR”) szerint a jelen szerződésben megadott személyes adatokat a jelen szerződés teljesítése, a JÜB ellenőrzés, az ingatlanügyi hatósággal való kapcsolattartás jogcímén kezelje. Szerződő felek hozzájárulnak, hogy az ügyfél átvilágítás érdekében bemutatott iratokról okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen.

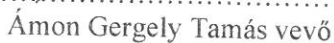
(A jelen szerződést felek egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy személyes adataikat, valamint az ügylethez kapcsolódó érdemi adatokat – különösen a személyi adatokat és bankszámlaszámot - ellenőrizték, azok helyesen kerültek jelen okiratba foglalásra. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvédi iroda (ügyvéd) a károkozásért való felelősségét – a szándékos károkozás esetét kivéve - az ügyvédi felelősségbiztosítása felső határának megfelelő összegig korlátozza.)

Szerződő felek a fenti adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és értelmezés után elfogadják, és együttesen aláírják.

Budapest, 2026. 08. 13.



Dóri Dezsőné eladó


Ámon Gergely Tamás vevő

Ellenjegyzem : Budapest, 2026. 08. 13.

KASZ: 36061824

Horváth Z. Ügyvédi Iroda 1139 Bp. Hajdú u. 42-46.

I/57-2026


Dr. Horváth Zoltán ügyvéd

HORVÁTH Z. ÜGYVÉDI IRODA
1139 Budapest,
Hajdú u. 42-46. II. em. 204
Dr. Horváth Zoltán ügyvéd
Adószám: 18173008-1-41