

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

POLGARMESTERI HIVATAL
Tapolcsteri Hivatal

Erkezett: 19 2026 OKT 09

5299/2026 Jöbicske

Előadó: Nagy

amely létrejött
egyrésztől
Név: **Varga Bernadett**
Születési név: Varga Bernadett
Lakcím: Ausztria, Wien, 1110 Wien, SIMMERINGER HAUPTSTRASSE 78. 2. 2/12
Kézbécsítési cím: **1155 Budapest, Mozdonyvezető u. 13. / 1.**

Születési hely, idő:
Anyja neve: Dudás Erika
Személyi ig.sz.:
Személyi azonosító jel:
Adóazonosító jel:

Állampolgársága: Magyar, mint 1/1 arányú eladó - a továbbiakban: **Eladó – képviselőjében Meghatalmazott jár el**
Kézbécsítési meghatalmazott:

Neve: Varga Erika Címe: 1155 Budapest, Mozdonyvezető u. 13/1.

Név: **Varga Erika**
Születési név: **Dudás Erika**
Lakcím: **1155 Budapest, Mozdonyvezető u. 13./ 1.**
Születési hely, idő: **14.**
Anyja neve: **Varga Gizella**
Személyi ig. sz.:
Személyi azonosító jel:
Adóazonosító jele:
Állampolgársága: Magyar, mint Meghatalmazott/kézbécsítési meghatalmazott

*A zongoraparti postai levél: 2026. 10. 09.
Előadó: a zongoraparti jogtulajdonosok megkele-
tezőre a zongoraparti levél: 2026. 10. 10.
jogtulajdonos megkele-
tezőre a zongoraparti levél: 2026. 11. 09.
E levél: a zongoraparti jogtulajdonos!*

másrésztől

Név: **Dudás Mónika**
Születési név: **Dudás Mónika**
Lakcím: **2200 Monor, Kolozsvári utca 25.**
Születési hely, idő: **F**
Anyja neve: **I**
Személyi ig.sz.:
Személyi azonosító jel:
Adóazonosító jel:
Állampolgársága: Magyar, mint 1/1 arányú vevő - a továbbiakban **Vevő**, - Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek / Szerződő Felek**

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel. Felek úgy nyilatkoznak, hogy személyes adataikat ellenőrizték, azok az igazolványokban feltüntetett adatokkal megegyeznek, a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre.

Preambulum

Felek rögzítik, hogy – tekintettel arra, hogy a jelen szerződés tárgya mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld – a szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) szerinti elővásárlásra jogosultak (ideértve a Magyar Államot is) elővásárlási jogukkal érvényesen ne éljenek, valamint hogy a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

Felek kötelezik magukat, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élne, vagy a hatóság a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, úgy az eredeti állapotot visszaállítják, az Eladó pedig a Vevő részére az addig esetlegesen átadott vételár részét haladéktalanul visszafizeti. A Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére kizárólag az elővásárlási jogok gyakorlásának hiányában és a jogerős hatósági jóváhagyást követően nyílik lehetőség. Amennyiben bármely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, vagy az illetékes hatóság nem hagyja jóvá a jelen szerződést, úgy a Felek tudomásul veszik, hogy az eredeti állapotot kell helyreállítani.

Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően hirdetményi úton közzé kell tenni az elővásárlásra jogosultakkal,

Varga Bernadett Eladó képv.
Varga Erika Meghatalmazott

Dudás Mónika Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2026. 09. 22. napján:
Dr. Krokavetz Judit egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26./ KASZ: 3604133

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását megtagadja, a szerződés nem lép hatályba, annak teljesítése nem követelhető. Az esetlegesen teljesített szolgáltatásokat a Felek kötelesek egymással elszámolni, és az eredeti állapotot helyreállítani.

7. Az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányban eladja, a Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant, a Vevő által megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított mindösszesen **3.000.000 Ft azaz Hárommillió forint** vételárért. (teljes vételár). A tulajdonjog kiterjed mindarra, ami az ingatlannal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással az ingatlan vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. A tulajdonjog kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de az ingatlan rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti. A felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során az ingatlan állapotát, továbbá minden egyéb, a felek által lényegesnek nyilvánított körülményt megvizsgáltak. A vételárat az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők tudatában és ismeretében közösen határozták meg, mely a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel. Erre figyelemmel szerződő felek a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 6:98. § (2) bekezdés alapján a jelen adásvételi szerződés tekintetében kizárják a szerződő felek feltűnő értékaránytalanyságon alapuló megtámadási jogát.

A Vevő a teljes vételár **3.000.000 Ft, azaz Hárommillió forint összegét átutalással kívánja teljesíteni Eladó részére, Eladó kifejezett rendelkezése alapján Eladó Meghatalmazottjának, Varga Erikának az OTP Banknál vezetett _____ számú bankszámlaszámára a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozatnak a Vevő részére történt kézbesítését követően követő 5 napon belül. A teljesítés napja az, amikor a bank az eladó által megadott bankszámlán 3.000.000 Ft, azaz Hárommillió forintot jóváírja.**

Felek itt rögzítik, hogy a Mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. alapján a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatától függően a szerződés szerinti Vevő vagy a helyébe lépő elővásárlásra jogosult (továbbiakban: tényleges tulajdonszerző) köteles a jelen pontban rögzítettek szerint megfizetni az Eladó részére.

Eladó vállalja, hogy a 4. pontban foglalt vételárnak a teljesítését követő 2 munkanapon belül írásban igazolja a szerződést ellenjegyző ügyvéd felé, hogy részére a teljes vételár megfizetésre került és hozzájárul a bejegyzési engedélynek az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtásához. (Ez történhet az ellenjegyző ügyvéd előtt tett írásos nyilatkozattal vagy e-mailen az judit.krokavecz@gmail.com e-mail címre.) Eljáró ügyvéd akkor jogosult benyújtani a bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatalhoz, ha Eladó a fent megjelölt módokon a vételár megfizetését részére visszaigazolta. Amennyiben Eladó a 4. pontban foglalt vételár teljesítését követő 2 munkanapon belül a teljesítést ellenjegyző ügyvéd részére nem igazolja vissza, eljáró ügyvéd jogosult bejegyzési engedély kiadására és földhivatali beadására, amennyiben Vevő hitelt érdemlően igazolja (banki igazolással), hogy a teljes vételár megfizetése teljesült. Eladó részéről a visszaigazolás a varga.erika610214@gmail.com email címről történik.

8. Az Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetését követő **8 napon belül köteles** a Vevőre átruházni. A Felek az ingatlan birtok átruházásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben igazolják a birtok átruházás megtörténtét. A vevő a birtokátruházás napjától kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli az ingatlannal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan, föld nincs harmadik személy használatában, azt hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, többtelehasználati megállapodás nem érinti, az ingatlannak nincs a földhasználati nyilvántartásba bejelentett földhasználat. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan egyetlen gazdasági társaságnak, gazdálkodó szervezetnek, civil szervezetnek sem székhelye, telephelye, fióktelepe, és egyetlen természetes személynek lakóhelye, tartózkodási helye. A Vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt. Vevő köteles a közüzemi mérőberendezések Vevő nevére történő átírása érdekében, a birtokba adást követő 15 napon belül eljárni, a birtokba adás időpontjában az Eladók által átadott, a közüzemi díjak rendezését igazoló 0-s igazolások, illetve az ingatlannal kapcsolatban felmerült valamennyi költség rendezéséről szóló igazolások alapján. Felek rögzítik, hogy _____ az _____ ingatlanon _____ nincs _____ közműszolgáltatás.

9. Az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – ügyvédi letétbe helyezéssel 6 eredeti példányban - köteles külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni ahhoz, hogy **Dudás Mónika Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga az 1. pontban írt ingatlanra az ingatlan nyilvántartásba vétel jogcímén minden további megkérdezése nélkül bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának törlése mellett (bejegyzési engedély).**

Letéteményes a 6 példány eladó által aláírt és letéteményes által ellenjegyzett nyilatkozat átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri, és vállalja, hogy azok biztonságos őrzéséről gondoskodik. A tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozat az ügyvédi letétből történő kiadással válik hatályossá. Amennyiben a vevő a teljes vételárat az eladó részére megfizette és ezt az eladó vagy a vevő hitelt érdemlően igazolja eljáró ügyvéd részére (az eladó javára szóló eredeti, teljesült átutalási megbízással, bankszámlakivonattal vagy az eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával), és a Pest Vármegyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv a vevő tulajdonszerzését határozatával jóváhagyta, akkor minden további feltétel kikötése nélkül az eljáró ügyvéd

Varga Bernadett Eladó képv.
Varga Erika Meghatalmazott

Dudás Mónika Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2026. 09. 22. napján:
Dr. Krokavecz Judit egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26./ KASZ: 3604133

OTP Bank Zrt.
Készült a 2026. 09. 22. napján
OTP Bank Zrt. Budapesti Képviseleti Iroda

haladéktalanul jogosult és köteles benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz és átadni a vevő részére a tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozatot.

10. Eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig magának fenntartja, azaz az eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el a vevőnek. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és beleegyezését adja ahhoz és a felek közösen kéri a Pest Vármegyei Kormányhivatalt, hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyását követően a vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be az ingatlannyilvántartásba a Tápióbecske zártkert **2970** helyrajzi számú ingatlan 1/1 hányadára 2027.08.30. napjáig a 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 45. § alapján. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén kell bejegyezni. Az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

11. A Vevő személyi nyilatkozatai és szerzési képessége

11.1. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) alkalmazásában belföldi természetes személynek minősülő, cselekvőképes magyar állampolgárok.

11.2. A Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Szerzési és birtokmaximum

Vevő a föld tulajdonjogát belföldi természetes személyként a földforgalmi törvény 10.§ (1) bekezdése alapján megszerezheti. Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek, nem tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, kamarai nyilvántartási számmal nem rendelkezik. Az Ingatlan tekintetében elővásárlási joggal nem rendelkezik. Kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése az Fftv. 10. § (2) bekezdése alapján megengedett, mivel a már tulajdonában álló és a jelen szerződéssel megszerezni kívánt földterület együttes nagysága az 1 hektárt nem haladja meg. Tulajdonszerzése nem ütközik az Fftv.-ben meghatározott szerzési korlátozásokba. Kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Földhasználati kötelezettségek: Az Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott kivételekkel – más célra nem hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy nem minősül a használat átengedésének az Fftv. 13. § (2) bekezdésében meghatározott eset.

- Használat átengedésének tilalma és kivételei

Vevő tudomásul veszi, hogy a használat átengedésének tilalma alól kizárólag az Fftv. 13. § (2) bekezdésében meghatározott esetek képeznek kivételt. A földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (2) bekezdése szerint engedi át a használatot.

Tartozásmentesség: Az Fftv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása nincs, valamint kijelenti, hogy az elmúlt 5 évben nem állapították meg, hogy szerzési korlátozás megkerülése alá eső jogügyletet kötött volna.

Elővásárlási jog: Nyilatkozik, hogy az Fftv. és a Fétv. rendelkezései alapján az Ingatlan tekintetében elővásárlási jogosultsága nem áll fenn.

Felek kijelentik, hogy egymással nem állnak a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozói viszonyban.

12. A szerződéskötéssel kapcsolatos költségek, valamint a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díj, továbbá a tulajdon-átruházási illeték megfizetése a Vevőt terheli, úgymint a Vevő feladata a tulajdonjog átszállásához szükséges eljárás lefolytatása. *Ellenjegyző ügyvéd vállalja, hogy az adásvételi szerződést és a bejegyzési engedélyt - a 9. pontban foglaltak alapján - az illetékes földhivatalhoz benyújtja.*
13. Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az eljáró ügyvéd kioktatását a tulajdonjog átszállására, az ingatlan nyilvántartási eljárási szabályokra és a termőföld adásvétel szabályaira, a személyi jövedelemadó mértékére és eljárási szabályaira, valamint a visszerthes vagyónátruházásra vonatkozó illetékszabályokra vonatkozóan.
14. Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) 7. § (3) bek.ben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően az Eladó és a Vevő által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Vevő a jelen

Varga Bernadett Eladó képv.

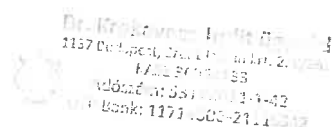
Varga Erika Meghatalmazott

Dudás Mónika Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2026. 09.22. napján:

Dr. Krokavetz Judit egyéni ügyvéd

1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26 / KASZ: 3604133



szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkozik, hogy a Pmt. 8. § (1-5) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen adásvételi szerződés megkötésekor a saját nevében jár el, illetőleg kijelenti azt is, hogy saját nevében eljárni jogosult, Eladó képviselőjében meghatalmazott jár el, aki meghatalmazással igazolta képviselti jogosultságát. Vevő a meghatalmazást/kézbesítési meghatalmazást átadja eljáró ügyvédnek.

15. Jelen szerződést a Felek megbízásából Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd (1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26. / KASZ: 36064133) szerkesztette és jegyezte ellen az alulírott napon. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazták az eljáró ügyvédet, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály, mint Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtt a szerződés, tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtt a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, **továbbá a Vevő tulajdonjogának bejegyeztetése és az Eladó tulajdonjogának töröltetése** érdekében, valamint a NAV előtti B400-as adatlap benyújtása érdekében képviselőjükben eljárjon, őket teljes jogkörben képviselje és nevükben minden szükséges nyilatkozatot tegyen. Eljáró ügyvéd a fenti meghatalmazást elfogadja.

Felek feljogosítják eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

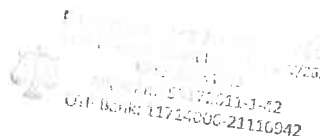
16. **Vevő kéri, hogy a tulajdonjog bejegyző határozatból a Földhivatal – a szerződést szerkesztő ügyvédi irodán kívül - egy példányt közvetlenül küldjön meg Vevő alábbi címére is, valamint Vevő kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illetékosztályát, hogy az illetéket kiszabó fizetési meghagyást Vevő nevére az alábbi címére küldjék meg: ÜGYFÉLKAPURA. Eladónak a kézbesítési meghatalmazott részére.**
17. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről, valamint a 2013. évi CXXII. törvény a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról és az egyéb törvényes rendelkezések az irányadók.
18. Szerződő Felek az ügyvédi tájékoztatásra tekintettel kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény földtulajdon megszerzésére vonatkozó rendelkezéseit, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására, valamint az ügyintézési határidőkre vonatkozó szabályokra.
19. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés legalább egy eredeti példányát a 47/2014. (II. 24.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági okmányon kell kiállítani.
20. Jelen adásvételi szerződést, amely 5 (Öt) számozott oldalból és 20 (Húsz) pontból áll, a Felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, 11 (Tizenegy) eredeti példányban minden oldalán kézjegyükkel látják el és jóváhagyólag az alábbiak szerint írják alá:

Budapest, 2026. 09.22. napján

Varga Bernadett Eladó képv.
Varga Erika Meghatalmazott

Dudás Mónika Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. 09.22. napján:
Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26./ KASZ: 3604133



Varga Bernadett Eladó képv.
Varga Erika Meghatalmazott

Dudás Mónika Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. 09.22. napján:
Dr. Krokavec Judit egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 2. 5/26./ KASZ: 3604133

