

Dr.Deák Bernadette ügyvéd

Iroda: 1224 Budapest, Dózsa György út 82., telefon: a6 70 213 4504

e-mail: deak.bernadette.dr@gmail.com, cégkapu: 57124407, KASZ:36058798

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet egyrészről

Szabó Ferencné (

Bartók Béla út 64.,

magyar állampolgár) mint Eladó,

másrészről:

Kis András (

20.,

állampolgár) mint Vevő,

lakcíme: 1224 Budapest,

lakcíme: 2730 Albertirsa, Levendula utca

magyar

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek) alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel kötöttek meg:

1./ Az adásvételi szerződés tárgya:

Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az **Albertirsa, külterület, 0144/28 helyrajzszám** alatt felvett, 2888 m2 alapterületű, azon belül a./ alrészletben: 720 m2 kivett művelési ágú tanya és b./ alrészletben: 2168m2 szántó művelési ágú, szántó művelési ágban 5. minőségi osztályú termőföld ingatlan

1.1./ Az 1./ pontban írt ingatlan 2168 m2 alapterületű része szántó művelési ágú, ezért a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5.§.17./ pont alapján mezőgazdasági hasznosítású földnek (termőföldnek) minősül.

1.2./Felek kölcsönösen és egybehangzóan rögzítik, hogy az 1./ pontban írt ingatlan vonatkozásában 2026.09.02. napján kelt ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, amely adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti kérelmet a Pest Vármegyei Kormányhivatal

2026 számú, 2026.09.14.napján kelt határozatával elutasította. A Pest Vármegyei Kormányhivatal a Földforgalmi törvény 60.§.(3.) bekezdés alapján az adásvételi szerződés érvénytelenségét állapította meg. Fentiek alapján a felek között létrejött, az 1./ pontban írt ingatlanra vonatkozó 2026.09.02.napján kelt szerződést sem felbontani sem módosítani nem szükséges és nem lehetséges. Felek rögzítik, hogy a 2026.09.02.napján kelt adásvételi szerződés vonatkozásában egymással elszámoltak, egymással szemben további követelésük nincs.

2./ Felek megállapodása:

Felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig – mint helybenlakó földműves- a **Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18.§.(1).d.)** pontjában biztosított elővásárlási jogát gyakorolva megveszi az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező 1./ pontban írt ingatlant, a kölcsönösen kialakított 1.750.000 Ft, aza Egymillió-hétszázötvenezer forint eadási – illetve vételár ellenében.

2.1./ Vevő kijelenti a földműves nyilvántartásban bejegyzett földműves, Vevő az 504/2013 (XII. 29.) Korm. rendelet szerinti mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséget igazoló, a Pest Vármegyei Kormányhivatal által meghozott, 2026.08.28.napján kelt, számú bejegyző határozatot tartalmazó egyszerűsített határozattal

Szabó Ferencné
Eladó

Kis András
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026.09.26.
Dr.Deák Bernadette ügyvéd
KASZ:36058798

Handwritten signature/initials

Dr.Deák Bernadette ügyvéd

Iroda: 1224 Budapest, Dózsa György út 82., telefon: a6 70 213 4504

e-mail: deak.bernadette.dr@gmail.com, cégkapu: 57124407, KASZ:36058798

igazolja Eladó és szerződést szerkesztő ügyvéd előtt, hogy a Földforgalmi törvény 5.§.7. /pont alapján **földműves**, azaz: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik.

Vevő a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2026.09.23. napján kelt, iktatószámú tájékoztató levelével igazolja Eladó és eljáró ügyvéd előtt, hogy földművesként a **Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagjává vették fel 2026.08.28.napjától, Kis András Vevő Kamarai azonosítója:**

2.2./ Vevő kijelenti és okirattal- lakcím igazolvánnyal- igazolja Eladó és szerződést szerkesztő ügyvéd előtt, hogy a Földforgalmi törvény 5.§.9.a.) pont alapján **helyben lakónek minősül**, azaz: természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve – lakcím igazolvány alapján: 2019.05.27.napja óta- azon a településen – Albertirsán - van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, szerződés tárgyát képező föld fekszik.

2.3./ Vevő vonatkozásában Földforgalmi törvény 18.§.(1.),(2.) pontban felsorolt, **vevőt az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőző személyek elővásárlási jog nem áll fenn**, tekintettel a **Földforgalmi törvény 20. § (1) i.)** pontban meghatározott azon törvényi feltétel megvalósulására, hogy:

- Vevő, az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti településen - Albertirsán - legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével rendelkező földműves, és
- Vevő által jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen Magyarország területén megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzésekor való fennállatótól vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár terület nagyságot meg nem haladó, szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő, a használati jogosultság harmadik személy javára történt átengedésével nem érintett földrészlet kizárólagos tulajdonát szerzi meg.

2.4./A **Földforgalmi törvény 13. § (1)** alapján Vevő vállalja, hogy a 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

2.5./ A **Földforgalmi törvény 14. § (1)** bekezdés alapján Vevő akként nyilatkozik, 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).

2.6./A **Földforgalmi törvény 14. § (2)** bekezdés alapján Vevő akként nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

2.7./Eladó kijelenti és okirattal igazolja, hogy **helybenlakó földművesnek minősülő természetes személyként nem vonatkozik rá a Földforgalmi törvény 10. § (2.)** bekezdése, mely szerint: A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Szabó Ferencné
Eladó

Kis András
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026.09.26.
Dr.Deák Bernadette ügyvéd
KASZ:36058798

Handwritten signature: Bernadette Deák

Dr.Deák Bernadette ügyvéd

Iroda: 1224 Budapest, Dózsa György út 82., telefon: +36 70 213 4504

e-mail: deak.bernadette.dr@gmail.com, cégkapu: 57124407, KASZ:36058798

2.8./A Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdés alapján Vevő, mint földműves akként nyilatkozik, hogy az 1./ pontban írt föld tulajdonjogának megszerzésével – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektár mértéket (földszerzési maximum).

2.9./A Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdés alapján Vevő, mint földműves akként nyilatkozik, hogy az 1./ pontban írt föld tulajdonjogának megszerzésével – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 hektár mértéket (birtokmaximum).

2.10./ A Földforgalmi törvény 15/A.§.(1.) bekezdés alapján Eladó akként nyilatkozik, hogy jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti, nem jött létre, nincs ilyen szerződés.

2.11./ A Földforgalmi törvény 21.§.(1g) pont alapján bekezdés alapján Vevő, mint földműves akként nyilatkozik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: **Hövtv.**) alapján nem minősül betelepülőnek, mert 2019.05.27.napja óta jelen szerződés tárgyát képező termőföld fekvése szerinti településen lakik életvitelszerűen.

3./ A vételár megfizetése:

Vevő az 1.750.000 (Egymillió-hétszázötvenezer) HUF összegű teljes vételárat két részletben, **banki átutalással** fizeti meg az Eladó részére, az alábbiak szerint:

3.1./Felek kölcsönös és egybehangzó megállapodása alapján Vevő az 1.750.000 (Egymillió-hétszázötvenezer) HUF teljes vételárból az adásvételi szerződés aláírása előtt, első vételárrészként **200.000 Ft azaz kétszázezer Forint foglalt** fizetett Eladó részére egy összegben, Eladó OTP Banknál vezetett **117** számú bankszámlájára történt banki átutalással. Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy a foglalt összeget a Vevő hiánytalanul megfizette Eladó részére, Eladó a foglalt összeget hiánytalanul átvette.

3.1.1./ Felek a foglalt jogi természetét ismerik, így tisztában vannak azzal, hogy a teljesítés megkezdéséért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben a teljesítés megkezdéséért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár. A szerződés teljesítése esetén a foglalt összege a vételárba beszámít.

3.1.2./ Felek kölcsönös és egybehangzó megállapodása alapján nem tekintik az Eladó érdekkörében felmerülő szerződés megkezdési oknak amennyiben a **Földforgalmi törvény alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá jelen szerződést.** Ebben az esetben az Eladó a foglalt egyszeres összegét köteles a Vevő részére visszafizetni.

3.2./ Felek kölcsönös és egybehangzó megállapodása alapján Vevő az 1.750.000 (Egymillió-hétszázötvenezer) HUF teljes vételárból **1.550.000 Ft-ot azaz Egymillió-ötszázötvenezer forintot mint második és egyben utolsó vételárrészt** akkor és abban az esetben fizeti meg Eladó részére, egy összegben, Eladó OTP Banknál vezetett **117** számú bankszámlájára történő banki átutalással, amikor és amely esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyja, a jóváhagyó határozat bármelyik Fél vagy eljáró

Szabó Ferencné
Eladó

Kis András
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026.09.26.
Dr.Deák Bernadette ügyvéd
KASZ:36058798

Handwritten signature: Deák Bernadette

Dr.Deák Bernadette ügyvéd

Iroda: 1224 Budapest, Dózsa György út 82., telefon: a6 70 213 4504

e-mail: deak.bernadette.dr@gmail.com, cégkapu: 57124407, KASZ:36058798

ügyvéd általi átvételét követő 8 napon belül, legkésőbb - a 7./ pontban körülírt eljárási határidő figyelembe vételével- **2026. december 18. napjáig.**

Eladó a második és egyben utolsó vételár rész bankszámláján történt jóváírásáról, haladéktalanul köteles értesíteni eljáró ügyvédet az Eladó szabadiemese1967@gmail.com e-mail címről eljáró ügyvéd deak.bernadette.dr@gmail.com e-mail címére küldött értesítéssel, vagy ennek hiányában Vevő cégszerűen aláírt banki bizonylat bemutatásával köteles igazolni Eladó és ellenjegyző ügyvéd előtt, hogy a második vételár rész a jelen adásvételi szerződésben megjelölt eladói bankszámlára visszavonhatatlanul átutalta.

3.3./ A teljes vételárat a 3.2./ pontban foglalt feltétel teljesülése esetén kell az Eladó által átvettnek tekinteni.

4./ Elállási jog kikötése:

4.1./Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél jelen szerződésben rögzített fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy- a másik fél minden külön felszólítás és jogcselekmény nélkül jelen szerződéstől elállhat a határidő lejártát követő 5. (ötödik) naptól. A Ptk.6:212.§.-6:213.§. alapján az elállás a szerződést felbontó egyoldalú jognyilatkozat, a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, az eredeti állapotot kell helyreállítani. Elállás esetén a 3.1.2../ pont kivételével a foglalt jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

4.2./Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben rögzített elállási nyilatkozatot ügyvéd által ellenjegyzett okiratban tehetik meg, amit a másik féllel postai úton, ajánlott tértivevényes levélben kell közölni, vagy a másik féllel személyesen átvetetni.

Elállás jogcímén az eredeti állapot helyreállítását az elállási jogot gyakorló fél az elállást tartalmazó nyilatkozat és annak átvételét igazoló irat (átvételi elismervény, tértivevény) benyújtásával kérheti a földhivaltaltól. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy ha a másik Fél eláll jelen szerződéstől, akkor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog, tény vagy széljegy törléséhez hozzájárul és jelen nyilatkozat együttes kérelemnek minősül.

A felek kézbesítettnek tekintik a tértivevényesen megküldött leveleket abban az esetben is, ha az adásvételi szerződésben megjelölt lakcímről, vagy értesítési címről „elköltözött”, „nem kereste” jelzéssel érkeznek vissza a feladó címére.

5./ Jog-és kellékszavatosság:

5.1./Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az 1./ pontban írt ingatlan – az 1.1./ pontban hivatkozott Magyar Állam jogosult javára bejegyzett végrehajtási jogon felül - per-, teher, - és igénymentes, azt semmilyen közüzemi tartozás, a végrehajtási joggal bejegyzett adó tartozáson felül további adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli, harmadik személynek – az 1.1./ pontban foglalt kivétellel - nincs az adásvétel tárgyát képező ingatlanra olyan joga, amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, vagy korlátozza.

5.2./ Eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján Albertirsa Város Önkormányzata rendelete elővásárlási jogot NEM alapított.

5.3./ Eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező 1./ pontban meghatározott földre a magyar építészetéről, szóló 2023. évi, ~~12.~~ ^{12.} törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a

Szabó Ferencné
Eladó

Kis András
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026.09.26.
Dr.Deák Bernadette ügyvéd
KASZ:36058798

Handwritten signature: Bernadette Deák

Dr.Deák Bernadette ügyvéd

Iroda: 1224 Budapest, Dózsa György út 82., telefon: a6 70 213 4504

e-mail: deak.bernadette.dr@gmail.com, cégkapu: 57124407, KASZ:36058798

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított *15 napon belül* döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a Földforgalmi törvény 23/A.§. rendelkezéseiben foglaltaknak. A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított *30 napon belül* adja ki az állásfoglalását.

Az adásvételi szerződés jóváhagyásáról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított *15 napon belül* – önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg kiállítja az adásvételi szerződéshez kapcsolódó záradékot.

8./ Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

8.1./ Eladó a - 2./ pontban meghatározott vételár 3./ pontban írt módon történő hiánytalan kifizetésétől függően – feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes kormányhivatal földhivatali főosztálya a **Vevő tulajdonjogát az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyezze, és egyidejűleg Eladók tulajdonjogát adásvétel jogcímén törölje.** Eladó (mint Letevő) a tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot 7 (hét) eredeti papír alapú példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi ellenjegyzés mellett megadja és a nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezi jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél (mint Letéteményesnél), azzal a rendeltetéssel, hogy eljáró ügyvéd mint letéteményes ügyvéd kizárólag a teljes vételár Eladó általi hiánytalan átvételének, azaz a Vevő általi teljesítésnek Felek által, a 3./ pontban írt módon történt igazolását követően jogosult és köteles kiadni Vevő részére. Eljáró ügyvéd köteles a tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot a teljes vételár teljesítésének 3.2./ pontban írt módon történt igazolását követően az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának bejegyzése és Eladó tulajdonjogának törlése érdekében. A teljes vételár teljesítésének Letéteményes ügyvéd előtt történő, Eladó vagy Vevő általi igazolásának legkésőbbi időpontja – a 7./ pontban részletesen körülírt eljárás időtartamának alapulvételével - 2026.12.18.napja.

8.2./ Eladó feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét adja ahhoz, és Felek közösen kéri, hogy:

a./ a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívása alapján a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság az 1./ pontban írt **Albértirsa, külterület, 0144/28 HRSZ** alatt felvett

Szabó Ferencné
Eladó

Kis András
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026.09.26.
Dr.Deák Bernadette ügyvéd
KASZ:36058798

2026.09.26.

Dr.Deák Bernadette ügyvéd

Iroda: 1224 Budapest, Dózsa György út 82., telefon: a6 70 213 4504

e-mail: deak.bernadette.dr@gmail.com, cégkapu: 57124407, KASZ:36058798

elővásárlási jogot nem biztosít a Magyar Állam számára, tekintettel arra, hogy az ingatlanon nem épült műemlék, műemlék jellegű ingatlan, illetve az ingatlan nem szomszédos kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel, továbbá nem minősül kiemelt nemzeti emlékhely részét képező közterülettel közös határral rendelkező – közterületnek nem minősülő – földrészletnek.

5.4./ Eladó szavatosságot vállal azért, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultsága, amelyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

5.5./ Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaságnak más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincs nyilvántartva, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

5.6./A jogszavatosság körében Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepel, vagy amely Eladó vagyonára kötelező rendelkezést tartalmaz.

5.7./Eladó kijelenti továbbá, hogy – az 1.1./ pontban foglalt kivétellel - nincs olyan követelés, továbbá nincs olyan folyamatban lévő polgári peres vagy nem-peres eljárás, választott-bírósági eljárás, büntetőeljárás, egyéb hatósági eljárás, amely a jelen jogügylettel szándékolt joghatások kiváltását érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná az ügyleti ingatlan jogi helyzetét.

5.8./Eladó kijelenti, hogy az itt rögzített jognyilatkozata valóságos tartalmáért mind jelen szerződés aláírásakor, mind pedig a Vevő tulajdonszerzésekor helytáll.

5.9./ Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, általa ismert szavatossági hibája nincs, rejtett hibája nincs.

5.10./ Eladó és Vevő kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés házastársi közös vagyoni érdeket nem sért. Eladó kijelenti, hogy házastársa elhunyt.

6./ Vevő jelen okirat aláírásával elismeri, hogy az ingatlant alaposan megtekintette, annak jelenlegi jogi, és esztétikai és műszaki állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt megtekintett és ismert állapotban veszi meg.

7./ A Földforgalmi törvény alapján az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának feltételei és határideje:

7.1./Eljáró ügyvédnek a **Földforgalmi törvény 7.§.(1.) bekezdés** alapján adott tájékoztatása alapján Felek tudomásul veszik jelen tulajdonjog átruházásáról szóló adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Jelen jogügylet nem tartozik a Földforgalmi törvény 36.§. rendelkezéseiben felsorolt hatósági jóváhagyáshoz nem kötött jogügyletek körébe.

7.2./A **Földforgalmi törvény 21. -30.§.alapján** alapján Eladónak, mint tulajdonos az 1./ pontban meghatározott a földre vonatkozó, Eladó által elfogadott adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatot (adásvételi szerződés) a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Szabó Ferencné
Eladó

Kis András
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026.09.26.
Dr.Deák Bernadette ügyvéd
KASZ:36058798

Handwritten signature: Bernadette Deák

Dr.Deák Bernadette ügyvéd

Iroda: 1224 Budapest, Dózsa György út 82., telefon: a6 70 213 4504

e-mail: deak.bernadette.dr@gmail.com, cégkapu: 57124407, KASZ:36058798

ingatlan *ingatlan 1/1 tulajdoni hányada* tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényénét bejegyezze, továbbá

b./ az *Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.évi C.törvény (Inytv.) 48.§.(1.)a.) pont és az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Kormányrendelet (InyVhr.) 45.§. alapján az 1./ pontban meghatározott Albertirsa, külterület, 0144/28 HRSZ alatt felvett ingatlan ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot, adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban jegyezze be a Vevő javára, a Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.*

8.3./Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával (InyVhr.45.§.(2.) bekezdés).

Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. (InyVhr.45.§.(3.) bekezdés).

9./ Birtokba adás- birtokba vétel

9.1./Felek megállapodnak abban, hogy - a teljes vételár Eladó általi hiánytalan átvétele esetén - a birtokba adás – birtokba vétel napja a teljes vételár Eladó általi átvételének a napja, legkésőbb 2026.12.18. napja. A birtokba adás- birtokba vétel napján Eladó az ingatlant ingóságaitól kiürített állapotban köteles a Vevő birtokába bocsátani. Felek kölcsönösen és egybehangzóan rögzítik, hogy az nincsenek közművei, nincs kerítése és kulcsai és az ingatlanban nincsenek ingóságok.

9.2./ Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásig az Eladót terheli az ingatlan fenntartásából eredő költségek viselése, amelynek megtörténtét a Vevő felé hitelt érdemlően igazolja a birtokbaadás - birtokbavétel napján.

9.3./ Vevő a birtokbalépés napjától húzza az ingatlan hasznait, és viseli annak terheit, valamint azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

10./ Szerződő Felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy magyar állampolgárok, akiknek jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességüket jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, ügyletkötési képességük teljes és nem korlátozott.

.11./ Adó-és illetékjogi rendelkezések:

11.1./Eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát 5 évnél régebben, 1997.évben szerezte meg, ezért annak vonatkozásában a **Személyi jövedelemadóról szóló 1995.évi CXVII. törvény(Szja.tv.) 62.§.(4.)** bekezdés alapján adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.

11.2./Az Illetékekről szóló 1990.évi XCIII.törvény (Itv.) 19.§.(1.) bekezdés alapján a visszerthes vagyónátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

Szabó Ferencné
Eladó

Kis András
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026.09.26.
Dr.Deák Bernadette ügyvéd
KASZ:36058798

Handwritten signature: Bernadette Deák

Dr.Deák Bernadette ügyvéd

Iroda: 1224 Budapest, Dózsa György út 82., telefon: a6 70 213 4504

e-mail: deak.bernadette.dr@gmail.com, cégkapu: 57124407, KASZ:36058798

Vevő mint vagyonszerző tudomásul veszi eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az Itv.26.§.(1.p) pont alapján: „Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;”

Vevő kijelenti, hogy fent hivatkozott illetékkedvezményt érvényesíteni kívánja.

11.3./ Vevő mint vagyonszerző, valamint Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés kapcsán Nemzeti Adó-és Vámhivatal által rendszeresített B400E nyomtatványon meg kell jelölni a személyi adatait és adóazonosító jelét, valamint a vagyonszerzés tárgyát képező ingatlan adatait és az érvényesíteni kívánt illetékkedvezményt. Az adatlapot elektronikusan, on-line kell kitölteni és elküldeni a NAV részére. Vevő jelen szerződés aláírásával meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy helyette és nevében a NAV B400E nyomtatványt kitöltse és Vevő képviselőjében a NAV-hoz elektronikus úton beküldje.

12./ Felek kölcsönösen és egybehangzóan rögzítik, hogy a tanya ingatlanrészen egy 50m²-nél kisebb alapterületű, romos állapotú lakóház található, ezért Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Kormányrendelet alapján az ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány Eladó általi készítése és Vevő részére átadása nem szükséges.

13./ Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák, továbbá az adásvételi szerződés jóváhagyása érdekében a Pest vármegyei mezőgazdasági igazgatási feladatokat ellátó **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földügyi és Ingatlan-nyilvántartási Osztály** (1135 Budapest, Lehel utca 43-47.), valamint **Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztálya** (2100 Gödöllő, Kotlán Sándor utca 1.) előtti képviselőikre, továbbá a Tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, majd jelen szerződésben foglalt feltételek teljesülése esetén Vevő tulajdonjogának a bejegyzése és Eladó tulajdonjogának a törlőltetése érdekében a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.** (2700 Cegléd, Kossuth tér 7.) előtti képviselőikre meghatalmazzák Dr.Deák Bernadette ügyvédet (Iroda: 1224 Budapest, Dózsa György út 82.). Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy minden olyan eljárásban, mely a szerződés teljesítésével, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével összefüggően felmerül, őket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározott jogkörrel képviselje.

Eljáró ügyvéd a jelen pontban foglalt meghatalmazást és megbízást elfogadja. A Szerződő Felek az e pontban foglalt megbízásra tekintettel kijelentik, hogy a Szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, továbbá kijelentik, hogy az ingatlan adásvétellel kapcsolatos adó- és illetékjogi tájékoztatást megkapták.

Szabó Ferencné
Eladó

Kis András
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026.09.26.
Dr.Deák Bernadette ügyvéd
KASZ:36058798

Dr.Deák Bernadette ügyvéd

Iroda: 1224 Budapest, Dózsa György út 82., telefon: a6 70 213 4504

e-mail: deak.bernadette.dr@gmail.com, cégkapu: 57124407, KASZ:36058798

14./ Felek hozzájárulnak a személyi igazolványuk, lakcím azonosító igazolványuk, adókartájuk adatai rögzítéséhez, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján és az ügyvédek részére kiadott pénzmosási szabályzat alapján történő ügyfélaazonosításhoz.

A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az eladó, és vevő személyi adatait tartalmazó okmányaikban levő adataikat rögzítse és adataikat kezelje.

Megbízott ügyvéd mint adatkezelő, jelen okirattal, valamint a megbízással összefüggésben a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályok – így különösen a mindenkor érvényes InfTv. és az Európai Parlament és a Tanácsa a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016/679/EU rendeletet (továbbiakban „GDPR”) – kötelező rendelkezései alapján jár el.

15./ Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor illetve teljesítésekor a Ptk.1:3.§., 6:34.§. és 6:62.§. alapján együttműködésre kötelesek. Felek kijelentik, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével kapcsolatban teljeskörűen tájékoztatták. Lényeges kérdésnek tekintik a felek, azon tények ismeretét, amelyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják.

16./ Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásakor egyikük sem állt tévedés, megtévesztés, fenyegetés hatása alatt, valamint jelen szerződésben kikötött vételárat értékarányosnak tekintik.

17./A föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1. § (1) alapján jelen szerződés és a tulajdonjog bejegyzési engedély egy papír alapú példánya mint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló okirat, az ingatlan- nyilvántartásért felelős miniszter által rendszeresített, biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) kerül elkészítésre. Fent hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján Felek jelen szerződés egy papír alapú példányát biztonsági okmányon írják alá.

18./Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései, valamint a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) az irányadók.

Szabó Ferencné
Eladó

Kis András
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026.09.26.
Dr.Deák Bernadette ügyvéd
KASZ:36058798

[Handwritten signature]

Dr.Deák Bernadette ügyvéd

Iroda: 1224 Budapest, Dózsa György út 82., telefon: a6 70 213 4504

e-mail: deak.bernadette.dr@gmail.com, cégkapu: 57124407, KASZ:36058798

Felek jelen adásvételi szerződést – a szerkesztő és eljáró ügyvédtől kapott részletes és mindenre kiterjedő tájékoztatás és megmagyarázás után - mint akaratukkal és szándékuikkal mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá. A szerződés 7 (hét) eredeti papír alapú példányban készült amelyből minden szerződő fél átvett egy eredeti példányt.

Budapest, 2026.szeptember 26.

Szabó Ferencné
Eladó

Kis András
Vevő

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratban foglalt letétet és meghatalmazást elfogadom:

Budapest, 2026.szeptember 26. napján:

[Handwritten signature]
Dr. Deák Bernadette
Ügyvéd
Irányítószám: 1224 Budapest, Dózsa György út 82.
Telefon: +3670/213 4504
E-mail: deak.bernadette.dr@gmail.com
Cégkapu: 57124407-1-40
KASZ: 36058798

A hirdetmény kifüggesztve az Alberti-sai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.
Kifüggesztes időpontja: 2026.09.15
Közlés kezdő napja: 2026.09.15
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.11.11
A határidő letelte jogvesztő jellegű.
Levétel napja: 2026.11.12

[Handwritten signature]
alíráás



Szabó Ferencné
Eladó

Kis András
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026.09.26.
Dr.Deák Bernadette ügyvéd
KASZ:36058798

[Large handwritten signature]