

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A jelen ingatlan adásvételi szerződés („Szerződés”) egyrészről

Szabóné Szalay Gabriella Magdolna (születési családi és utóneve: _____, anyja neve: Tóth Magdolna, születési hely és idő: _____, lakcíme: 1165 Budapest, Arany János utca 48., személyi igazolványának száma: _____, személyi azonosító száma: _____, adóazonosító száma: _____; nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgár) mint eladó (a továbbiakban „Eladó”), másrésztől

Karácsony István (születési családi és utóneve: _____, születési hely és idő: _____, anyja leánykori neve: _____; lakóhelye: 2100 Gödöllő, Gerle utca 4.; személyi azonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____; adóazonosító jele: _____; agrárkamrai nyilvántartási szám: _____, östermelői tevékenység azonosító száma: _____, FELIR azonosító: _____) mint vevő (a továbbiakban „Vevő”)

(a továbbiakban külön-külön: „Fél”; együttesen: „Felek”) között jött létre az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

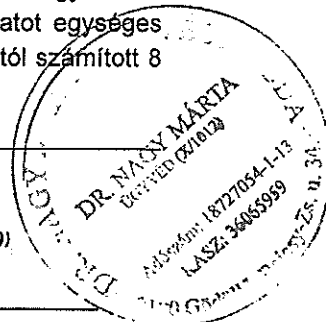
1 A Szerződés tárgya

- 1.1 Jelen Szerződés tárgya a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által vezetett ingatlan-nyilvántartás szerint az Eladó 1/1 tulajdonát képező **Gödöllő, külterületi 0117/33 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 2.712 m² alapterületű, „szántó” megnevezésű ingatlan (AK 4,91, amelyből
- 1.1.1 1.320 m² minőségi osztálya 4, aranykorona értéke 2,98;
- 1.1.2 1.392 m² minőségi osztálya 5, aranykorona értéke 1,93;
- (a továbbiakban „Ingatlan”).
- 1.2 A Földhivatal Online rendszerén keresztül beszerzett, 2026.08.06. napján kelt e-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat szerint az Ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén, mint elintézetlen ügyirat, bejegyzés nem szerepel, a tulajdoni lap III. részében négy vezetékjog van bejegyezve, amelyek részletes felsorolásától eltekintenek és kijelentik, hogy a nevezett tulajdoni lap tartalmát megismerték.
- 1.3 A Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlant a jelen Szerződés aláírását megelőzően megtekintette. Az Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincs.
- 1.4 Az Eladó el kívánja adni, a Vevő 1/1 arányban meg kívánja vásárolni az 1.1. pontban körülírt Ingatlant.
- 1.5 A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Földforgalmi törvény”)* hatálya alá tartozik és így a Szerződés hatályba lépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Ügyszintén tudomással bírnak arról a Felek, hogy a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a Felek aláírásától számított 8

Szabóné Szalay Gabriella Magdolna
Eladó

Karácsony István
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Gödöllőn, 2026.09.22. napján: Dr. Nagy Márta, ügyvéd (KASZ: 36065959)



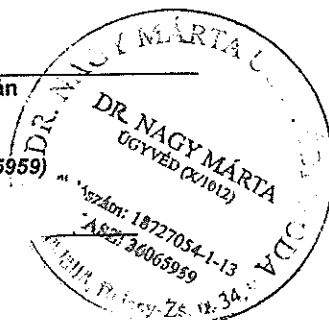
napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a Szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a Szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a Szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a fentiek szerinti döntését közli az Eladóval, a Szerződés szerinti Vevővel, valamint a Szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a vonatkozó rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli a Szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival azzal, hogy az Eladónak azt a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölnie kell.

- 1.6 A Vevő kijelenti, hogy **elővásárlási joggal rendelkezik** a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján („*olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül*”) tekintettel arra, hogy a **Gödöllő, külterületi 0117/32** hrsz alatt nyilvántartott ingatlan 1/2 arányú tulajdonosa és használója, amelynek igazolására bemutatta a tulajdoni lapot és a földhasználati lapot.
- 1.7 A Felek tudomásul veszik, hogy Vevő tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása is szükséges, így amennyiben az illetékes kormányhivatal az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, úgy jelen Szerződés nem válik hatályossá, és Felek a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül kötelesek egymással elszámolni, az eredeti állapotot helyreállítani.
- 1.8 A Felek tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint valamely a Vevőt megelőzően elővásárlási joggal rendelkező személy elfogadó nyilatkozatot tesz, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján a jelen Szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép.
- 1.9 A Vevő nyilatkozik, hogy
- a) a Szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének
 - b) a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
 - c) ha a Szerződésben megjelölt föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja az a) és b) pontban foglaltakat.
- 1.10 A Vevő jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy
- a) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
 - b) a tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

Szabóné Szalay Gabriella Magdolna
Eladó

Karácsóny István
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Gödöllőn, 2026.09.22. napján: Dr. Nagy Márta, ügyvéd (KASZ: 36065959)



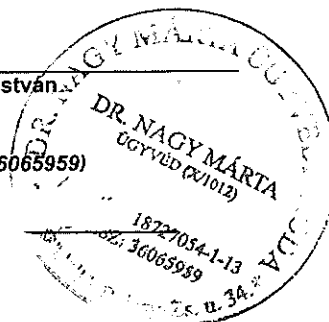
3 Tulajdonjog átruházás

- 3.1 A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Vételár teljes megfizetését követően száll át a Vevőre. A Vételár azon a napon tekinthető megfizetettnek, amelyen azt az Eladó által teljesítési helyként megjelölt bankszámlán jóváírták.
- 3.2 Az Eladó és a Vevő kéri a T. Földhivatalt, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inytv. vhr.) 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára az **Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be** a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos időtartamra.
- 3.3 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Inytv. vhr. 45. § (2) és (3) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételtén bejegyezhető.
- 3.4 Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg - 5 (öt) eredeti példányban - szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban - az 1. pontban körülírt Ingatlanra - az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímen bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (a továbbiakban „Tulajdonátruházási Nyilatkozat”).
- 3.5 A fent hivatkozott Tulajdonátruházási Nyilatkozatban a Vevő is feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga „adásvétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlan tekintetében Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- 3.6 Az Eladó a Vételár teljes kifizetéséről – azaz annak a fenti 2.3 pontban megjelölt bankszámlán történő jóváírásáról – haladéktalanul köteles írásban (e-mail útján: drnagymarta@drnagymarta.hu) tájékoztatni az okírszerkesztő ügyvédet, aki kizárólag ezt követően jogosult és köteles a Tulajdonátruházási Nyilatkozat földhivatali benyújtása iránt intézkedni. Az Eladó tájékoztatásának elmaradása esetén a Vevő is jogosult hiteles banki kivonatokkal igazolni az okírszerkesztő ügyvéd irányába a Vételár kifizetését, aki ezt követően ugyanúgy jogosult és köteles a Tulajdonátruházási Nyilatkozat földhivatali benyújtása iránt intézkedni.

Szabóné Szalay Gabriella Magdolna
Eladó

Karácsony István
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Gödöllőn, 2026.09.22. napján: Dr. Nagy Márta, ügyvéd (KASZ: 36065959)



- c) földművesnek minősülő belföldi természetes személy és jelen tulajdonszerzés nem ütközik szerzéskorlátozásba, a már tulajdonban és haszonélvezetben lévő föld területnagysága a jelen nyilatkozat tárgyát képező területtel együttesen nem éri el a 300 hektárt (földszerzési maximum), és a már birtokban lévő föld területnagysága a jelen nyilatkozat tárgyát képező területtel együttesen nem éri el az 1200 hektárt (birtokmaximum);
- d) nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

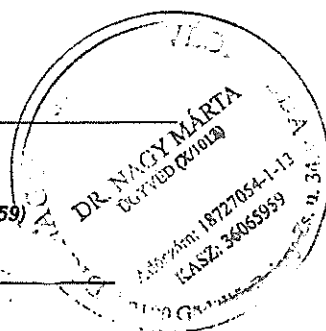
2 Vételár

- 2.1 A Felek az Ingatlan vételárát egybehangzó és kölcsönös akaratnyilatkozattal összesen **1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint** összegben állapítják meg (a továbbiakban „Vételár”). A Felek a Vételárát kifejezetten arányosnak találják, erre vonatkozóan a jelen Szerződés aláírásával kizárják a feltűnő értékaránytalanság kapcsán a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján őket megillető megtámadási jogot.
- 2.2 A Vevő kötelezettségvállalása jeléül korábban banki átutalással megfizetett az Eladónak **150.000 Ft, azaz százötvenezer forint** összeget, amely összeg a Felek egyező akarata szerint foglalónak minősül („Foglaló”). A Foglalóra irányadó szabályok szerint a Foglaló kétszeres összege jár vissza a Vevő részére, amennyiben a Szerződés teljesítése az Eladónak felróható okból hiúsul meg, illetve a Vevő elveszíti a Foglaló összegét, amennyiben a Szerződés teljesítése a Vevőnek felróható okból hiúsul meg. Ha a teljesítés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a Foglaló visszajár. A Szerződés teljesítése esetén a Foglaló összege a Vételárba beleszámít. A Foglaló hiánytalan megfizetését az Eladó a jelen Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- 2.3 A Vevő a Vételárból a Foglalón felül fennmaradó, **1.350.000 Ft, azaz egymillió-háromszázötvenezer forint összegű részt** a jelen Szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának Vevő, illetve eljáró jogi képviselő részére történő kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül köteles átutalással megfizetni az Eladó részére az Eladó OTP Banknál vezetett számú bankszámlájára. A jelen pontban leírt teljesítést az Eladó szerződésszerű teljesítésként fogadja el.
- 2.4 A jelen Szerződés 1.7 pontjában leírt esetben az Eladó köteles a Foglaló összegét a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása megtagadásáról való tudomásszerzést követően legkésőbb három munkanapon belül a Vevő részére visszafizetni.
- 2.5 A jelen Szerződés 1.8 pontjában leírt esetben az Eladó köteles a Foglaló összegét a mezőgazdasági igazgatási szervnek a Szerződést az elővásárlási joggyakorlóval történő jóváhagyása kézhezvételét követően legkésőbb három munkanapon belül a Vevő részére visszafizetni.
- 2.6 Az Eladó jogosultak a jelen Szerződéstől elállni, ha a Vevő a fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget. Az elállási jog gyakorlására vonatkozóan a jelen Szerződés 6.4 pontja irányadó.

Szabóné Szalay Gabriella Magdolna
Eladó

Karácsony István
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Gödöllőn, 2026.09.22. napján: Dr. Nagy Márta, ügyvéd (KASZ: 36065959)



4 Szavatosság

- 4.1 Az Eladó feltétlen garanciát vállal, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan per- teher- és igénymentes. Kijelenti továbbá, hogy senkinek nem biztosított olyan jogot, amely a Vevő tulajdonszerzését, illetve az Ingatlan jelen Szerződés szerinti birtokba vételét akadályozná.

5 Birtokba vétel

- 5.1 Az Ingatlan birtokba adására a Vételár hiánytalan megfizetésének napján, a megfizetéssel egyidejűleg kerül sor. A Vevőt a birtokba vétel napjától kezdődően illeti meg a birtoklás, a birtokvédelem, a használat, a hasznosítás, valamint az Ingatlan feletti rendelkezés joga, ugyanakkor e naptól viseli a megszerzett tulajdonnal járó terheket és a kárveszélyt. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a birtokba vétel napjáig az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi költség az Eladót terheli.

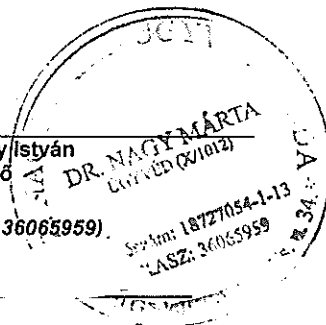
6 Vegyes rendelkezések

- 6.1 A Felek akként nyilatkoznak, hogy nagykorú magyar állampolgárok, nem állnak cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság hatálya alatt, ingatlan elidegenítési és szerzési joguk nem korlátozott.
- 6.2 Az Ingatlan megszerzésével kapcsolatosan felmerülő ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat, valamint a jelen Szerződés elkészítésével és a földhivatali ügyintézésrel összefüggésben felmerülő ügyvédi munkadíjat a Vevő viseli. A jelen adásvétellel összefüggésben felmerülő illeték fizetési kötelezettség a Vevőt a megszerzett tulajdoni hányada alapján terheli az *illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény* (a továbbiakban „*Itv.*”) alapján.
- 6.3 A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok irányadóak.
- 6.4 A jelen Szerződés bármely pontjában említett elállási jog postai úton, a Felek jelen Szerződésben meghatározott címére történő ajánlott-tértivevényes küldeményként feladott levél útján gyakorolható, a Felek részére történő címezéssel. Az esetleges elállásról a Felek kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet értesíteni. Amennyiben a jelen Szerződésben megjelölt címeiről a küldemény „*nem kereste*”, „*elköltözött*”, „*átvételt megtagadta*”, „*ismeretlen*” jelzéssel érkezik vissza vagy bármely más okból nem kézbesíthető, akkor a küldemény második kézbesítésének megkísérlését követő 5. napon azt kézbesítettnek kell tekinteni.
- 6.5 Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a *pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény* (a továbbiakban „*Pmt.*”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján.

Szabóné Szalay Gabriella Magdolna
Eladó

Karácsony István
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Gödöllőn, 2026.09.22. napján: Dr. Nagy Márta, ügyvéd (KASZ: 36065959).



- 6.6 A Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről, és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- 6.7 A szerződő Felek rögzítik, hogy Dr. Nagy Márta ügyvéd (2100 Gödöllő, Bajcsy-Zs. u. 34.) a Szerződés megkötése előtt a Felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az érintett Ingatlan jogi helyzetét illetően, ennek következtében a jelen Szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak, a letétkezelésre tekintettel pedig letéti szerződésnek is minősítik.
- 6.8 A jelen Szerződésben foglaltakon túl a Felek jelen Szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Jelen Szerződés a Felek igazolványainak fénymásolata, a TAKARNET rendszerből letöltött tulajdoni lap és térképmásolat, mint okiratok alapján készült. Az ügyvédi kioktatást jelen Szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették és tudomásul vették.
- 6.9 A Felek meghatalmazzák Dr. Nagy Márta ügyvédet jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a földhivatali ügyintézővel, továbbá az adóhatóság által előírt adatok meghatározott formában, az ONYA (Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás) rendszerén keresztül történő elektronikus bejelentésével és ennek körében a B400E adatlap nevükben és helyettük történő kitöltésével, szükség szerinti aláírásával és elektronikus úton történő beküldésével. Az eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a jelen pontban írt meghatalmazást elfogadja és a földhivatali határozat és az adóhatósági határozat 1 (egy) példányának kézbesítését kéri, ezen túlmenően az ügyfelek részére történő határozat kézbesítésére az ügyvédi megbízás nem terjed ki.

A Felek e teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozatukat, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, a mai napon az eljáró jogi képviselő jelenlétében jóváhagyólag aláírták.

Gödöllő, 2026. szeptember 22.

Szabóné Szalay Gabriella Magdolna
Eladó

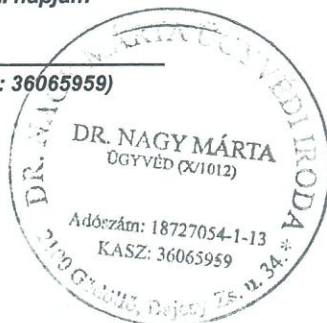
Karácsony István
Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Készítettem és ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatokat – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Gödöllőn, 2026. szeptember 22. napján:

Dr. Nagy Márta, ügyvéd (KASZ: 36065959)



Nyilvántartási szám: 21/2026.

Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 12.

Közlés kezdőnapja: 2026. 10. 13.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 11.

Felhívom a figyelmet, hogy a fenti határidő jogvesztő!

Levétel időpontja: 2026. 11. 12.