

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Urbán György (

1955. 08. 02., anyja neve: Alföldi Zsuzsanna, személyi azonosító száma: 1-550802-2447,
lakcíme: 2614 Penc,

Rákóczi út 24.; magyar állampolgár) mint **Eladó** és

Gergely Sándor (

lakcíme: 2612 Kosd,

Erzsébet u. 47.; magyar állampolgár) mint **Eladó másrésztől**

Kökény Nóra

lakcím: 2120 Dunakeszi,

Mansfeld Péter u. 9. fszt. 1. a. sz. alatti lakos, magyar állampolgár) mint **Vevő** között az alábbi feltételekkel

1) Felek rögzítik, hogy Urbán György Eladó 7511/12588 Gergely Sándor 4847/12588 arányú összesen 12358/12588 arányú tulajdonát képezi a **Penc külterület 0140/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 10 6864 (ha nm) területű 125,88 (AK) kataszteri jövedelem szántó, erdő megnevezésű ingatlan, melyből 9 5456 (ha nm) területű 123,14 (AK) kataszteri jövedelem 5 minőségi osztály szántó, 1 1408 (ha nm) területű 2,74 (AK) kataszteri jövedelem 5 minőségi osztály erdő. (továbbiakban: ingatlan).

Jogi jelleg: Natura 2000 terület

Urbán György Eladó tulajdoni illetőségét terheli Urbán Györgyné és Urbán Sámuel javára özvegyi jog. Urbán György Eladó nyilatkozik, hogy az özvegyi jog jogosultjai elhunytak és kötelezettséget vállal arra, hogy a halotti anyakönyvi kivonatok egy-egy példányát legkésőbb 2026. október 21. napjáig átadja okirat szerkesztő ügyvéd részére.

Az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartoznak. A Földforgalmi törvény 18. § (1) alapján az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

Urbán György

Eladó

Kökény Nóra

Vevő

Gergely Sándor

Eladó

Közlés napja: 2026. 10. 14.

Közlés első napja: 2026. 10. 15.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

2026. 11. 13. Ezen határidő elmulasztása jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 11. 16.

Ellenjegyzem

Fóton, 2026. szeptember 21. napján

dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286

bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves, Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves, nyilvántartásba vételről szóló határozat száma: 510142/2017. 05. 31. (Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály) kamarai azonosító száma: P000000620543.

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bek. alapján kijelenti, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld terület nagysága a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő ingatlanok területnagyságával együtt a 300 hektárt nem haladja meg, továbbá a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (2) bek. alapján kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld terület nagysága a megszerezni kívánt ingatlan területnagyságával együtt az 1200 hektárt nem haladja meg.

A Földforgalmi törvény 23. § (1) bek. szerint a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából meg kell küldeni. A mezőgazdasági igazgatási szerv először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei 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, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjainak.

Felek tudomásul veszik, hogy Vevő tulajdonszerzésének feltétele, hogy elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal ne éljenek és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyásra kerüljön, záradékolásra kerüljön. Abban az esetben, amennyiben valamelyik elővásárlásra jogosult e jogával él és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv

.....
/ Urbán György
Eladó

.....
Kökény Nóra
Vevő

.....
Gergely Sándor
Eladó

Ellenjegyzem
Fóton, 2026. szeptember 21. napján
dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286

jóváhagyja, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja úgy Eladó köteles e tényről Vevőt 5 napon belül írásban értesíteni és köteles az átvett vételár összegét a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül visszafizetni Vevő részére. Ez esetben a felek egymás között haladéktalanul visszaállítják a jelen szerződés megkötése előtti eredeti állapotot.

2) Eladók eladják, Vevő adásvétel jogcímén megvásárolja a jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Ingatlan 12358/12588 tulajdoni illetőségét.

3) Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan vételára **21.686.000.-Ft**, azaz **Huszonegymillió-hatszáznyolcvanhatezer forint**, amelynek megfizetése az alábbiak szerint történik meg. A vételár a föld ellenértéke, jelenleg az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a **21.686.000.-Ft**, azaz **Huszonegymillió-hatszáznyolcvanhatezer forint összegű vételárat** a Vevő akként teljesíti, hogy annak összegét a halotti anyakönyvi kivonatok átadását és a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a halotti anyakönyvi kivonatok és a záradékolt adásvételi szerződés eredeti példányának eljáró jogi képviselő általi kézhezvételét követő 5 munkanapon belül fizeti meg az alábbiak szerint:

Urbán György Eladó 10410400-00000190-09538931 számú számlájára történő utalással 13.180.000.-Ft azaz Tizenhárommillió-száznyolcvanezer forint,

Gergely Sándor Eladó 12100011-18628120 számú számlájára történő utalással 8.506.000.-Ft azaz Nyolcmillió-ötszázhatvan forint.

Eladók a fenti bankszámlára történő teljesítést kifejezetten kérik és tudomásul veszik, és azt saját kezeihez történt teljesítésnek fogadják el.

4) Az ingatlan birtokának átruházása a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg történik meg. napjáig. Vevő a birtok átruházás napjától kezdve viseli az ingatlan terheit és ettől fogva illetik meg őt annak hasznai. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nem szolgál természetes személy lakóhelyül, illetve társaság székhelyül.

5) Vevő az ingatlant megtekintette, azt a megtekintett és általa ismert állapotban vásárolja meg.

6) Eladó szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy az ingatlanon az 1. pontban körülírt terhen kívül, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely az ingatlan használatát, birtoklását vagy az afölötti rendelkezési jogot korlátozná vagy kizárná, valamint nem tartozik házassági vagy élettársi közös vagyona.

/ **Urbán György**
Eladó

.....
Kökény Nóra
Vevő

...
Gergely Sándor
Eladó

Ellenjegyzem
Fóton, 2026. szeptember 21. napján
dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286



7) Eladók a Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatukat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az Eladók bejegyzési engedélyét kizárólag akkor jogosult és köteles az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés végett benyújtani, amikor a teljes vételár megfizetését az Eladók vagy a Vevő hitelt érdemlő módon igazolta. Hitelt érdemlő igazolásnak minősül Eladók írásbeli nyilatkozata vagy Vevő eredeti banki igazolása (terhelési értesítő) a vételár-hátralék átutalásának megtörténtéről.

8) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan vonatkozásában

- a földek használatát másnak nem engedi át,
- azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a Földforgalmi törvény 14.§ (1) szerinti földhasználati díjtartozása.

A Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy- a 2015. december 24. napjától hatályos 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § foglaltaknak megfelelően - **nem rendelkezik** részarány-tulajdonnal.

A Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdése bb.) pontjának megfelelően vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 (öt) éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

A vevő a Földforgalmi törvény 15. §-a alapján kijelentik, hogy pályakezdő gazdálkodónak nem minősül.

Vevő vállalja, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló használati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre, a fenti kötelezettségeket vállalja.

9) Az adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonosváltás bejegyeztetésével kapcsolatos költségek és a visszerhes vagyonátruházási illeték a Vevőt fogja terhelni. Az esetleges személyi jövedelem adó fizetési kötelezettség Eladó terheli.

10) Szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, tulajdonszerzési vagy - elidegenítési korlátozás alá nem esnek.

11) Felek megbízzák dr. Szeberényi Livia ügyvédet (Iroda 2151 Fót, Bajcsy-Zs.u. 2/b.) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, és meghatalmazzák, hogy az adásvételi

.....
/ **Urbán György**
Eladó

.....
Kökény Nóra
Vevő

.....
Gergely Sándor
Eladó

Ellenjegyzem
Fóton, 2026. szeptember 21. napján
dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286

szerződéssel kapcsolatban képviselőüket a Földhivatal, az illetékes Önkormányzati Hivatal Jegyzője és az összes illetékes hatóság előtt a kifüggesztés és hatósági jóváhagyás ügyében az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörben ellássa. Eljáró ügyvéd ezen meghatalmazást az adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

12) Felek a szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal egyezőt aláírták.

Kelt Fóton, 2026. szeptember 21. napján

.....
/ **Urbán György**
Eladó

.....
Kökény Nóra
Vevő

.....
/ **Gergely Sándor**
Eladó

Ellenjegyzem
Fóton, 2026. szeptember 21. napján
dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286



