

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1

mely létrejött egyrészről:

Csabainé Csatlós Magdolna (születési név:

, anyja neve:

, személyi azonosító:

, születési hely, idő:

száma: , adóazonosító jel:

, lakcím: 2100 Gödöllő, Antalhegyi utca 76.,

tartózkodási hely: 2117 Isaszeg, Kossuth Lajos utca 44., állampolgárság: magyar), mint **eladó**,

és **Trója Lászlóné** (születési név:

, születési hely, idő: F

, anyja neve:

, személyi azonosító:

, személyi igazolvány

száma: , adóazonosító jel:

, lakcím: 6230 Soltvadkert, Hunyadi utca 9.,

állampolgárság: magyar), mint **eladó**,

a továbbiakban együtt: **Eladók**,

másrészről:

Kulai Dániel (születési név:

születési hely, idő:

neve:

, személyi azonosító:

, személyi igazolvány száma:

anyja

adóazonosító jel:

lakcím: 2111 Szada, Nyár utca 47/A., állampolgárság: magyar),

mint **vevő**,

a továbbiakban: **Vevő**,

az Eladók és a Vevő a továbbiakban együtt: mint **Felek** vagy **Szerződő Felek**

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Az Eladók $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonát képezi a **Szada 068/98 helyrajzi számú**, külterületi, 500 m² területű, szántó művelési ágú, 7. minőségi osztályú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
A földhasználati nyilvántartás adatai szerint az Ingatlanra bejelentett földhasználó Csabainé Csatlós Magdolna, a használat jogcíme: saját tulajdon és szívésségi használat.
Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant egyéb földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.
Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon sem ültetvény, sem agrotechnikai létesítmény, sem egyéb felépítmény sincs.
2. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által a földhivatali számítógépes ingatlan-nyilvántartási adatbázishoz közvetlen hozzáférést biztosító E-ING rendszerből a mai napon lekérdezett e-hiteles tulajdoni lapot (ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260918/1869) a Felek ellenőrizték és a jelen szerződés aláírása előtt áttanulmányozták.
Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának adatai szerint Csabainé Csatlós Magdolna tulajdonjoga öröklés jogcímen, 56727/2005.09.21 határozatszám, Trója Lászlóné tulajdonjoga ajándékozás jogcímen, 228148/2023.03.31 határozatszám alatt került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdoni lap sem terhet, sem széljegyet nem tartalmaz.
Az Eladók kijelentik, hogy a tulajdoni lap a jelen szerződés megkötésének időpontjában is az érvényes adatokat tartalmazza, az adatokban változás nincs.
3. Felek megállapodnak abban, hogy egymással adásvételi szerződést kötnek. Az Eladók eladják, a Vevő megveszi az 1. pontban megjelölt Szada 068/98 hrsz.-ú Ingatlant, a Vevő által megtekintett, megismert, jelenlegi állapotában, a Felek által kölcsönösen meghatározott 4 000 000 Ft, azaz négy millió forint vételáron.

Dr. Németh Zoltán

ügyvéd

2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 64.
Adószám: 73570138-1-33

Eladó:

Csabainé Csatlós Magdolna

Eladó:

Trója Lászlóné

Vevő:

Kulai Dániel

A hatályos jogszabályok alapján a vételárat ÁFA nem terheli.

Felek rögzítik, hogy a vételár meghatározására együttes akarat-elhatározásuk alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok figyelembevétele mellett került sor, a vételár a forgalmi értéknek megfelel.

Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

A vételár az Eladókat tulajdoni hányadaik arányában, tehát $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban illeti meg.

4. Az Ingatlan földnek minősül, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott személyek elővásárlásra jogosultak. A jelen szerződésbe foglalt, az Eladók által elfogadott vételi ajánlatot az Eladók – az eljáró ügyvéd útján – 8 napon belül kötelesek megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. 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, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében, továbbá a szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlásra jogosultak a közlés napjától számított 30 napon belül az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot tehetnek. A jegyző a 30 napos közlési szakasz után a szerződést jóváhagyás céljából megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek.
5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat nem hozott rendeletet jogvédelmi eszköz bevezetésére.
6. A jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amikor az elővásárlási jog jogosultjai számára a vételi ajánlat elfogadására nyitva álló határidő lejárt és a jogosultak e jogukkal nem éltek, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jóváhagyta.
7. A Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.
8. A Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződés szerinti ingatlanszerzéssel együtt nem haladja meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésben meghatározott mértéket, tehát az 1 hektárt. A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
9. A 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 jogszabályban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Dr. Némethi Zoltán
ügyvéd
2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 64.
Adószám: 73570138-1-33

.....
Eladó:
Csabainé Csatlós Magdolna

.....
Eladó:
Trója Lászlóné

.....
Vevő:
Kulai Dániel

10. A Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve a jelen szerződéssel létrejövő tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
11. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést nem kívánják foglalóval biztosítani. Felek a foglalóról, mint a szerződés biztosítékáról, annak jogi természetéről az eljáró ügyvédtől tájékoztatást kaptak, melyet tudomásul vettek.
12. A Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – tehát a jelen szerződés közzététele, jóváhagyása és a 6. pont szerinti hatályba lépése előtt – banki átutalással kifizeti az Eladók részére a teljes vételárát, tehát 4 000 000 Ft-ot, azaz négymillió forintot, az alábbiak szerint:
- Csabainé Csatlós Magdolna részére 2 000 000 Ft-ot, azaz kétfélmillió forintot gyermeke, Kisrétiné Csabai Magdolna, vezetett számú bankszámlájára;
 - Trója Lászlóné részére 2 000 000 Ft-ot, azaz kétfélmillió forintot házastársa, Trója László, vezetett számú bankszámlájára.
- Az Eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy a 4 000 000 Ft-ot, azaz négymillió forintot a Vevő megfizette, ez az összegek a fenti bankszámlákon jóváírásra kerültek.
- Az Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződésben általuk megjelölt bankszámlákra utalásokat a saját részükre történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A jelen szerződésben meghatározott, átutalással fizetendő vételár akkor minősül megfizetettnek, amikor az az Eladók által e pontban megjelölt bankszámlákon jóváírásra került.
13. Amennyiben a 4. pontban megjelölt jogszabály alapján elővásárlásra jogosultak közül bárki élne elővásárlási jogával, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást megtagadja, akkor az Eladók kötelesek 8 napon belül visszafizetni a Vevő részére a teljes vételár kamatokkal nem növelt összegét. Szerződő Felek ebben az esetben semmiféle egyéb igénnyel, követeléssel nem lépnek fel egymással szemben.
14. Tekintettel arra, hogy a teljes vételár kifizetésre került, az Eladók a jelen szerződés aláírásával minden további feltétel kikötése nélkül a tulajdonjog bejegyzési engedélyt megadják, feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés 6. pont szerinti hatályba lépését követően a Vevő tulajdonjoga a Szada 068/98 hrsz.-ú Ingatlanra 1/1 arányban, vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- Szerződő Felek közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatali Osztályát, hogy a jelen szerződés alapján, a jelen szerződés hatályba lépését követően a Vevő tulajdonjogát jegyezze be és az Eladók tulajdonjogát törölje.
15. Az Eladók vállalják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan birtokát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 5 napon belül a Vevőre átruházzák. A birtokátruházás időpontjától kezdve a Vevő szedi az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit és azt a kárt, melynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Csabainé Csatlós Magdolna vállalja, hogy a birtokátruházás időpontjától az Ingatlant nem használja, az Ingatlan földhasználati lapján saját maga, mint földhasználó törlését kéri.

.....
Eladó:
Csabainé Csatlós Magdolna

.....
Eladó:
Trója Lászlóné

.....
Vevő:
Kulai Dániel

16. A jelen szerződés megkötésére, valamint az Ingatlan birtokának átruházására az Ingatlan jelenlegi, Vevő által megtekintett állapota szerint kerül sor. Az Eladók az Ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas, rendezett állapotban kötelesek a Vevő birtokába átruházni. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon nincs, az Ingatlan szennyvízcsatorna közművel rendelkezik, egyéb közművek nincsenek. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, térképen is azonosította, méreteit, elhelyezkedését megismerte.

Az Ingatlan külterületi fekvésű, az Ingatlanra a jogszabályoknak és a helyi építésügyi előírásoknak megfelelő épület építhető. Az építés részletes feltételei az illetékes Építésügyi Hatóság előtti eljárásban tisztázhatóak.

17. Az Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon a 4. pont szerint elővásárlásra jogosultakon kívül egyéb személynek elővásárlási, használati, haszonélvezeti, vagy bérleti joga nincs, az Ingatlant köz- vagy egyéb tartozás nem terheli, az Ingatlan házassági vagyontöredékbe nem tartozik.

Az Eladók szavatolnak továbbá azért, hogy az Ingatlant egyéb hitelezői igény, valamint ingatlan-nyilvántartáson kívüli egyéb igény nem terheli. Az Eladók felelősséget vállalnak a birtokátruházásig keletkezett valamennyi kár, adófizetési, vagy az Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb fizetési kötelezettség teljesítéséért.

Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlannak nincs olyan hibája vagy hiányossága, melyről tudnak, vagy kellő gondosság mellett tudniuk és arról a Vevőt tájékoztatniuk kellene.

Az Eladók vállalják, hogy a birtokátruházáskor sem terheli majd az Ingatlant az e pontban megjelöltek egyike sem.

18. A jelen adásvételi szerződés módosítása, az azzal kapcsolatos bármilyen jognyilatkozat megtétele kizárólag írásban érvényes.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos bármely nyilatkozataikat postai tértivevényes küldeményként kötelesek a másik Fél jelen szerződésben megjelölt lakcímére megküldeni. A címek megváltozását a Felek kötelesek 3 napon belül írásban bejelenteni a másik Fél számára, ennek elmaradása esetén a Felek jelen szerződésben meghatározott címre küldött nyilatkozatok átvételének elmaradására mentesülésük érdekében nem hivatkozhatnak. A nyilatkozat hatályosságának időpontja a postai tértivevényen rögzített átvétel időpontja, átvétel hiányában a feladás napját követő tizedik nap.

19. Szerződő Felek adó- és illetékfizetési kötelezettségeikről – külön okiratba foglalt ügyvédi megbízás és tényvázlatban – tájékoztatást kaptak, melynek megtörténtét és tudomásulvételét a jelen szerződés aláírásával is elismerik. A Vevő az illeték-kiszabáshoz szükséges, kitöltött B400E NAV adatlapot – az eljáró ügyvéd útján – az állami adóhatósághoz elektronikus úton benyújtja.

20. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján az eljáró ügyvéd köteles a Felek adatait azonosítani. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosító okmányaikról fénymásolatokat készítsen, és adataikat kezelje. Az eljáró ügyvéd a Szerződő Felek személyes adatait a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent írt jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. E hatóságok részére az esetleg szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez a Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Dr. Németh Zoltán
ügyvéd

2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 64.
Adószám: 73570138-1-33

Eladó:
Csabainé Csatlós Magdolna

Eladó:
Trója Lászlóné

Vevő:
Kulai Dániel

21. Szerződő Felek teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességüket jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, és nem korlátozzák.
22. Az Eladók és a Vevő megbízzák dr. Németh Zoltán ügyvédet (2100 Gödöllő, Dózsa György út 64., ügyvédi igazolvány száma: Ü-107489, Pest Megyei Ügyvédi Kamarai nyilvántartási szám: 13-015334, kamarai azonosító szám: 36066254) a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá meghatalmazzák azzal, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban, továbbá a jelen szerződés kapcsán fennálló elővásárlási jogokkal és az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásával kapcsolatos valamennyi ügyben a képviselőjükben eljárjon.
- A Vevő a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a 19. pont szerinti B400E NAV adatlapot a képviselőjében kitöltse és az állami adóhatóságnak elektronikus úton benyújtsa.
- Az eljáró ügyvéd a megbízást, illetve meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a Polgári Törvénykönyv, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő Felek a jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett, jóváhagyólag, saját kezűleg írták alá.

Gödöllő, 2026. szeptember 18.

Eladó:

Eladó:

Vevő:

.....
Csabainé Csatlós Magdolna

.....
Trója Lászlóné

.....
Kulai Dániel

Ezt a szerződést alulírott, dr. Németh Zoltán ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36066254) szerkesztettem; tanúsítom, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel; a Felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak; az okiratban megjelölt Felek azonosítását elvégeztem; az okiratot a Felek előttem írták alá,

Ellenjegyzem:

Gödöllő, 2026. szeptember 18.

Dr. Németh Zoltán
ügyvéd
2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 64.
Adószám: 73570138-1-33

Nyilvántartási szám: H/1243/2026
Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 15.
Közlés kezdőnapja: 2026. 10. 16.
Jognyilatkozat megjelölésére nyitva álló határidő utolsó napja 2026. 11. 16.
Felhívom a figyelmet, hogy a fenti határidő jogvesztő!
Levétel időpontja: 2026. 11. 17.

