

Gh/2216/2026.

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Fehérné Dallos Erzsébet Eszter** születési neve: **Dallos Erzsébet Eszter** (sz.: , szem.sz.: , an.: , adóaz.: , szig.sz.:) 1133 Budapest, Pannónia u. 91. 1/4. szám alatti lakos, mint eladó /továbbiakban: eladó/
másrészről **Mikusné Fábián Ildikó** születési neve: **Fábián Ildikó** (sz.: , szem.sz.: , an.: , adóaz.: , szig.sz.:) 2193 Galgahévíz, Dobó István u. 13. szám alatti lakos, mint vevő /továbbiakban: vevő/ között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

1., Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **galgahévízi 2630 hrsz.-mal jelölt „SZÖLŐ”** megjelölésű, összesen 1004 m² területű 1,26 AK értékű zártkerti ingatlan (vétélára: 400.000 Ft, azaz Négysszázezer forint). Az ingatlan per-, igény- és tehermentes. Az ingatlan vonatkozásában a **vevő helybenlakó.**

1.1., A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény /továbbiakban: Földforgalmi törvény/ 21. § (1) bekezdése szerint az adás-vételi szerződésbe foglalt, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt a tulajdonosnak (eladónak) - a felek aláírásától számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás (a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat, vagyis a közzétételre alkalmasság vizsgálata) céljából. A szerződés előterjesztésekor fel kell tüntetni, hogy a **felek földforgalmi eljárás lefolytatását** kérik.

1.1.1. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról rendelkező 2013. évi CCXII. törvény /továbbiakban: Fétv./ 17. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez, amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező biztonsági okmányon kiállítottaknak kell lennie.

1.1.2. A Fétv. 17. § (2) bekezdése szerint az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.

1.2. A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést 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.

1.2.1. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - 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 az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A jegyző értesíti a Nemzeti Földügyi Központot is.

1.3. Amennyiben az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé (Földforgalmi törvény 36.§ és 59. §) az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

1.4. Eladó kijelenti, hogy eleget tesz fenti kötelezettségének és a jelen szerződést az aláírástól számított 8 napon belül – okiratszerkesztő ügyvéd útján – benyújtja az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez (Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 1135 Budapest, Lehel u. 43-47.). Eladó a szerződést négy eredeti példányban nyújtja be az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez / az illetékes jegyzőhöz azzal,

hogy egy példánynak a Földforgalmi törvény 8.§-a szerinti biztonsági okmányon kiállítottak kell lennie. A hirdetményi úton történő közlési eljárás díj- és illetékmentes.

1.5. Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül közölni nem kell.

2., Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított vételárért, melynek összege összesen 400.000 Ft, azaz Négyszázezer forint.

3., Felek a vételár kiegyenlítése tekintetében az alábbiakban állapodnak meg:

3.1. Vevő a 2., pontban rögzített teljes vételárat a jelen szerződés hatálybalépését – a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását – követő 15 munkanapon belül fizeti meg az eladónak akként, hogy azt átutalással teljesíti az eladó által a jelen szerződés 3.5. pontjában megadott számlaszámra.

3.4. Eladó a vételár fentiek szerinti kiegyenlítéséhez hozzájárul azzal, hogy tulajdonjogát akkor engedi át a vevőnek, ha a teljes vételár kiegyenlítésre került. Vevő fentieket tudomásul veszi.

3.5. Eladó a saját nevében az OTP Banknál vezetett bankszámlájára kéri utalni az őt megillető vételárat, amely számlaszámot a jóváhagyást követően 3 napon belül megad a vevőnek. Eladó kijelenti, hogy a fenti számlára utalást a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

4., Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azt a bejegyzési engedélyt, amelyben **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja ahhoz, hogy a tulajdonjog-változás vevő javára – 1/1 arányban -, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eljáró ügyvéd akkor jogosult a bejegyzési engedély földhivatali felhasználásra történő kiadására, ha az eljárás során nem jelentkezett elővásárlásra jogosult, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyta és ha az eladó írásban (e-mailben) nyilatkozik eljáró ügyvéd felé, hogy a teljes vételár kiegyenlítésre került. Amennyiben a teljes kiegyenlítéstől számított 8 munkanapon belül eladó írásban nem nyilatkozik, eljáró ügyvéd jogosult a bejegyzési engedély kiadására a vevő által bemutatott eredeti, visszavonhatatlan banki átutalási megbízás alapján.

4.1. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését nem kéri, tekintettel arra, hogy a jóváhagyott adásvételi szerződés és a bejegyzési engedély egyszerre kerül benyújtásra az illetékes földhivatalba.

5., Eladó szavatol az 1. pontban körülírt ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért, mely tény a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6 (Gödöllő) által kiadott - az E-ING rendszerből INYER/TULLAP/20260923/21126 számon lehívott - tulajdoni lap másolattal igazol.

6., Felek mindketten nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá.

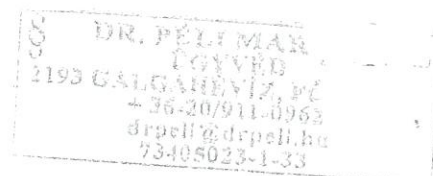
7., Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező

- **galgahévízi 2630 hrsz.-mal jelölt zártkerti ingatlan** tekintetében elővásárlásra jogosult, olyan földműves, aki a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének d., pontjában **foglaltak alapján helyben lakónak minősül**. Vevő megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 9., pontjában foglaltaknak, olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik. A vevő a fenti jogszabályhelyek alapján kéri az elővásárlási joga megállapítását.

7.1. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, tekintettel arra, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt feltételeknek megfelel. Vevőt a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6 (Gödöllő) **537945/2026.** számon vette földművesként nyilvántartásba. Vevő kijelenti, hogy nem pályakezdő gazdálkodó. **Vevő NAK száma: S219300508508.**

7.2. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a saját használatában van, azt nem adta harmadik személy használatába, haszonbérleti szerződést nem kötött.

8., Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja, vagyis kijelenti, hogy az adásvétel jogcímén megszerzett 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 más célra nem hasznosítja.

8.1. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

8.2. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8.3. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum, illetve a (2) bekezdés szerinti birtokmaximum szabályainak megfelel, szerzése nem ütközik a hivatkozott rendelkezésekbe, továbbá a (4) és (5) bekezdés rendelkezéseibe sem, vevő nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

8.4. Felek megállapodása szerint vevő a teljes vételár kiegyenlítése napján lép birtokba, attól a naptól kezdve viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait.

9., Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi költség – kivéve a tulajdoni lap(ok) díját, melyet az eladó visel – és vagyonszerzési illeték őt terheli.

9.1. A vevő földműves, kijelenti, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdésének p., pontjában rögzített feltételek teljesítését vállalja – vagyis a földhasználati joggal terhelt ingatlan tekintetében azt, hogy a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja -, erre tekintettel illetékmentesség alkalmazását kéri.

10., Eladó tudomásul veszi, hogy a szerzés évére figyelemmel adóbevallási kötelezettsége van, melynek eleget tesz a törvényes határidőn belül.

11., Felek egyezően tudomásul veszik a következőket: A Földforgalmi törvény által meghatározott elővásárlásra jogosultak, illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak törvényes határidőn belül beérkező és a vonatkozó jogszabályok által meghatározott tartalmi és alaki kellékekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata esetén a vevő helyébe az őt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosult lép. Erre az esetre az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt az elővásárlásra jogosultnak megadja a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint, figyelemmel arra, hogy az elővásárlásra jogosult a szerződés teljes tartalmát köteles elfogadni. Ebben az esetben a felek a jelen szerződést felbontják és visszaállítják az eredeti állapotot.

11.1. Eladó már most kijelenti, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdésében foglaltak következnek be – miszerint több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén a vevő helyébe az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép – a jelen szerződésben szereplő vevőt választja, a szerződés ebben az esetben az eladó és a jelen szerződés vevője között jön létre.

12., Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a közzététel lejártát követő 8 napon belül a jegyző az iratokat megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyás végett, majd a jóváhagyást követően a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladónak küldi meg a záradékkal ellátott szerződést és a jóváhagyásról rendelkező határozatot, a jóváhagyásról a határozat egy példányával értesíti az okírszerkesztő ügyvédet.

13., Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatálybalépésének napja a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyás (záradékolás) napja.

14., Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jóváhagyó határozatnak, valamint a záradékolt adásvételi szerződések eredeti példányainak átvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb az átvételtől számított 15 napon belül az okiratokat átadja eljáró ügyvéd részére, átvételi elismervény ellenében.

15., Felek meghatalmazzák dr. Péli Margit ügyvédet (székhelyiroda: 2193 Galgahévíz, Fő út 195.), hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti (előzetes, illetve végleges) eljárásban, majd a jóváhagyást követően a tulajdonjog-bejegyzésére irányuló – a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6 (Gödöllő) előtti – eljárásban járjon el a felek képviselőtében az ügyvédi törvényben foglaltak szerint (nyújtsa be a záradékolt szerződéseket és a jóváhagyó határozatot, valamint a feltételek teljesülése esetén a



bejegyzési engedélyt), azzal, hogy a meghatalmazás a B-400E adatlap beadására is kiterjed. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

16., Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés tartalma egyben tényvázlatul is szolgál, mely a felek egyező előadásán alapul, továbbá kijelentik, hogy az adó- és illeték-jogszabályokról szóló tájékoztatást tudomásul vették azzal, hogy a kiszabandó adó, vagy illeték alapját és mértékét az adóhatóság jogosult megállapítani, e tekintetben eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

17., Szerződő felek tudomásuk veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján eljáró ügyvédet átvilágítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Felek bemutatják eljáró ügyvédnek a személyi igazolványukat, amely a személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 32. § (9) bekezdésében foglaltak szerinti azonosítást (adatigénylést) okiratszerkesztő ügyvéd elvégezte, a feleket az igényelt adatok alapján a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerből (JÜB2) azonosította. Felek tudomásul veszik továbbá az eljáró ügyvéd előzetes tájékoztatását, miszerint eljáró ügyvéd az előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében az elvégzett JÜB2 ellenőrzés alapján a Belügyminisztérium által szolgáltatott személyes adataikat az Európai Parlament és Tanács által elfogadott 679/2016. Rendelet 6. cikk (1) bekezdés b., és c., pontjaiban rögzített jogalap szerint kezeli.

Felek a jelen szerződést hangos felolvasás és együttes értelmezés után megértették és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt előttem, dr. Péli Margit ügyvéd előtt sajátkezüleg aláírták.

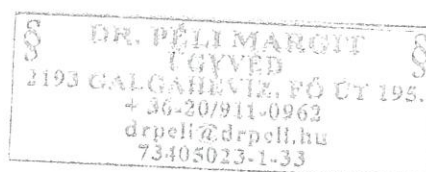
Galgahévíz, 2026. szeptember hó 23. napján

Fehérné Dallos Erzsébet Eszter eladó

Mikusné Fábíán Ildikó vevő

ELLENJEGYZEM: Galgahévíz, 2026.09.23.
KASZ: 36067029

Dr. Péli Margit ügyvéd



Jogosult jognyilatkozat megtételének kezdő napja:

2026. 10. 20.

A jognyilatkozat tételre nyitva álló határidő utolsó napja:

2026. 11. 18.

A határidő jogvesztő.

Kifüggesztés napja: 2026. 10. 19.

Levételi napja: 2026. 11. 19.