

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Márton-Füztergom Városi Kormányhivatal |               |
| Földhivatali Fosztály                  |               |
| Földhivatali Koordinációs Osztály      |               |
| adás id.:                              | 2026. SZEP 14 |
| szám:                                  | 574575        |
| érték:                                 | Melléklet     |
| terület:                               |               |

## TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Dr. Petrán Jánosné**

lakóhelye:

1124 BUDAPEST XII.KER., Mártonhegyi út 41. 1.em.6. ajtó, magyar állampolgár) mint Eladó  
(továbbiakban: Eladó)

**Veres-Fülöp Mónika Mariann**

lakóhely: 2085 Pilisvörösvár Gesztenye u. 13., magyar

állampolgár) mint Vevő

között a mai napon az alábbiak szerint (Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek vagy Szerződő felek) között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. Szerződő felek tényként rögzítik, hogy az Eladó 22/60 arányú tulajdonát képezi a **Nyergesújfalu, Zártkert, 3099 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, szőlő művelési ágú, 860 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan** (minőségi osztály: 5 osztályok, kataszteri jövedelem: 2.84 AK jövedelem).

A Nyergesújfalu, Zártkert, 3099 helyrajzi szám alatti ingatlan a továbbiakban: Ingatlan.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan további 16/60 arányú tulajdoni hányada a Magyar Állam, tulajdonában áll. Vevő kijelenti, hogy ezen tulajdoni hányadot is meg kívánja vásárolni, a vételi ajánlatot az előírt módon már benyújtotta a Magyar Állam részére.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan további 22/60 arányú tulajdoni hányada a Magyarlakai Zoltán tulajdonát képezi, melyből 11/60 arányú tulajdoni hányadra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, további 11/60 arányú tulajdoni hányadára pedig mint elhunyt Magyarlakai László kizárólagos törvényes örököse tulajdonjogi igénye áll fenn, a hagyatéki eljárás még nem került lefolytatásra.

Felek rögzítik, hogy Vevő és Magyarlakai Zoltán megállapodott a 22/60 arányú tulajdoni hányad megvásárlásában.

Az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi teher található, mely nem vonatkozik jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadra:

III. rész 4. pont Bejegyző határozat, érkezési idő: 45987/2/2025.05.08

Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége. A hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésétől számított öt év lejáratainak időpontja: 2030.05.08. Utalás: II/21-22. Név: -Jogosult címe: -

Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanban fennálló tulajdoni hányada per, teher, és igénymentes. Az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.

2. Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlan 22/60 arányú tulajdoni hányadát a Vevőnek eladja, Vevő pedig megveszi azt 500.000,-Ft, azaz ötszázezer forint vételárért.  
Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon félépítmény vagy a föld forgalmi értékét ill. hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.  
Felek rögzítik, hogy a földön ültetvény (ültetvény: 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű bogyós gyümölcsös, valamint az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet) nincs.
3. A vételárát Vevő az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

Dr. Petrán Jánosné  
Eladó

Veres-Fülöp Mónika Mariann  
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

3.1. Vevő egyösszegben megfizeti Eladónak a 3. pontban megjelölt 500.000,-Ft, azaz ötszázezer forint vételárát - Eladó rendelkezése alapján lányának, Petrán Andreának a bankszámlájára - az Banknál vezetett számú bankszámlájára történő átutalással, attól a naptól számított 8 napon belül, hogy az illetékes kormányhivatal/mezőgazdasági igazgatási szerv a felek között létrejött jelen szerződést jóváhagyta, és a kifüggesztést követően a jóváhagyott, záradékolt adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnek megküldésre került.

Ellenjegyző ügyvéd elektronikus úton értesíti Vevőt (Vevő email címe: és Eladót (Eladó email címe: a mezőgazdasági igazgatási szerv döntéséről, melyhez mellékeli a döntés és a záradékolt adásvételi szerződés másolatát.

A vételár akkor minősül megfizetettnek, ha az Eladó által megadott bankszámlán jóváírásra került.

Eladó köteles 3 munkanapon belül emailben nyilatkozni a vételár átvételéről eljáró ügyvéd részére.

Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogát akkor szerzi meg, ha a jelen szerződés szerint megfizette az ingatlan tulajdoni hányad teljes vételárát, azaz összesen 500.000,-Ft-t az Eladónak.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, Felek az adásvételi szerződést az elutasításban kifogásolt oknak megfelelő módosításokkal ismételten aláírják, és azt ismételten benyújtják jóváhagyásra az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek.

4. Eladó jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, külön okiratba foglalt nyilatkozatban (bejegyzési engedélyben) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy - tulajdonjoga egyidejű törlése mellett - az Ingatlan 22/60 arányú tulajdoni hányadára Vevő 22/60 arányú tulajdonjoga a vételár teljes összegének megfizetését követően, adásvétel jogcímén az illetékes földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
5. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg igazolja Vevő részére, hogy a 4. pontban megjelölt tulajdoni hányadára vonatkozó bejegyzési engedélyt tartalmazó okiratot ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal - 5 (öt) db eredeti példányban - letétbe helyezte a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél azzal, hogy felek már most rögzítik, hogy az okiratot a letéteményes ügyvéd csak és kizárólag abban az esetben jogosult és köteles kiadni a letétből a Vevőnek, ill. benyújtani azt az illetékes kormányhivatalhoz, amennyiben a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott összegű, azaz 500.000,-Ft összegű vételár összege Eladó részére hiánytalanul megfizetésre került, és az jelen szerződés szerint igazolásra kerül ellenjegyző ügyvéd részére.

A vételár teljes megfizetését Eladó írásban köteles igazolni a megfizetését követő 3 munkanapon belül az ellenjegyző ügyvéd részére; abban az esetben pedig, ha Eladó az átvételi elismervény kiadását megtagadja, vagy nem teljesíti határidőben, akkor Vevő jogosult az Eladó jelen szerződésben megjelölt bankszámlára vonatkozó, az átutaló banktól származó eredeti átutalást tanúsító bizonylattal is igazolni ellenjegyző ügyvéd részére a vételár megfizetését.

A jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd, mint Letéteményes jelen okirat ellenjegyzésével a letétet elfogadja. A jelen szerződés jelen

Dr. Petrán Jánosné  
Eladó

Veres-Fülöp Mónika Mariann  
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

pontjában foglaltak ügyvédi okirati letéti szerződésnek minősül, ezért külön letéti szerződés megkötésére nem kerül sor.

6. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján jelen szerződés hatályba lépése, jelen szerződés földhivatalhoz történő benyújtása Vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából ill. Vevő ingatlan-nyilvántartásban történő tulajdonjog bejegyzése csak a termőföldre vonatkozó jogszabályi feltételek teljesülése esetén történhet meg. Felek kijelentik, hogy az erre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről (így különösen mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának szükségessége, 30 nap időtartamra történő közzététel, elővásárlási jogosultság) eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak.

Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a termőföldre vonatkozó jogszabályok alapján elővásárlásra jogosult személy a jogszabályi követelményeknek megfelelően elővásárlási jogát gyakorolja, jelen szerződés a felek között nem jön létre, Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be.

7. Felek rögzítik, hogy amennyiben a 3. pont szerint Vevő megfizette a teljes vételárat Eladó részére, és az jelen szerződés szerint igazolásra került ellenjegyző ügyvéd részére, ellenjegyző ügyvéd a jelen – mezőgazdasági igazgatási szerv által záradékolt - adásvételi szerződést a jelen szerződés 4. és 5. pontjában megjelölt bejegyzési engedéllyel együtt nyújtja be Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes földhivatalba.

#### **Ingatlanra, mint termőföldre vonatkozó rendelkezések, nyilatkozatok**

8. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár.

Vevő és Eladó között hozzátartozói viszony nem áll fenn.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 10.§ 2) bekezdése alapján Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személynek minősül, és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt jelen szerződés szerinti ingatlan (föld) területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

(A tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.)

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ 1) bekezdése alapján Vevő jelen adásvételi szerződésben vállalja, hogy az ingatlan (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 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ 1) bekezdése alapján Vevő jelen adásvételi szerződésben ezennel nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ 2) bekezdése alapján Vevő mint szerző fél jelen adásvételi szerződésben ezennel nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nincs harmadik személy használatában, az Ingatlanon nem áll fenn földhasználati szerződés, továbbá nincs a jelen szerződés tárgyát képező földre vonatkozó

Dr. Petrán Jánosné  
Eladó

Véres-Fülöp Mónika Mariann  
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás.

Tulajdonjogot szerző fél, Vevő kijelenti – az Inyvtv. vhr. 42. §-a -ban foglalt rendelkezésre tekintettel - hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése szerinti egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződésnek minősül, amely a feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, továbbá a szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglalja.

Felek rögzítik, hogy nincs hatályban Nyergesújfalu Város Önkormányzatának a helyi önkormányzatok közérkeztetési és közhasználati jogokról szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján alkotott önkormányzati rendelete.

Vevő kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályok szerint az Ingatlanra elővásárlási jog Vevőt nem illeti meg.

Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek.

### Szavatosság

9. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra harmadik személyek a termőföldre vonatkozó jogszabályok szerint rendelkeznek elővásárlási joggal. Eladó kijelenti, hogy a földforgalmi törvényben előírt elővásárlási jogosult jogosultjainak értesítésére vonatkozó szabályokat betartja.

Eladó kijelenti, hogy a termőföldre vonatkozó jogszabályokon kívül harmadik személyek az Ingatlan vonatkozásában nem rendelkeznek előbérleti-, előhasználati- vagy más birtoklást biztosító joggal.

Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlant nem bizalmi vagyongazdálkodóként tulajdonolja.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon közművek nincsenek.

10. Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért és kijelenti, hogy harmadik személynek semmilyen olyan jogot nem engedett, és nem fog engedni, amely Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná.

Felek rögzítik- különösen a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására ill. az elővásárlási jog gyakorlása érdekében történő kifüggesztésre tekintettel - hogy Eladó Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzéséig nem tehet semmit, ami a Vevő tulajdonszerzésre, birtokba lépésre irányuló jogát csorbitja vagy megghiúsítja. Eladó tudomásul veszi, hogy a birtokba adás időpontjáig (ill. mindaddig ameddig a jelen szerződés bármely okból meg nem szűnik vagy meg nem hiúsul) az Ingatlant más – harmadik – személynek bérbe, használatba nem adhatja, azt semmilyen egyéb módon nem hasznosíthatja, idegenítheti el vagy terhelheti meg.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant semmiféle adó- vagy adók módjára behajtható, ill. bármilyen egyéb tartozás nem terheli.

### Birtokba adás

11. Felek megállapodása alapján a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan birtokba adása a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni hányad teljes vételárának megfizetésével egyidejűleg történik.

Dr. Petrán Jánosné  
Eladó

Véres-Fülöp Mónika Mariann  
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

Eladó kijelenti, hogy nincsen az Ingatlanba bejelentkezve. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan gazdasági társaságnak vagy bármilyen más vállalkozásnak, szervezetnek nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe.

#### Illetékfizetési kötelezettség, költségviselés

12. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a jelen ügyletre vonatkozó anyagi és eljárásjogi szabályokról, adó- és illeték jogszabályokról, amely tájékoztatást a Felek megértették és elfogadták. A tulajdonszerzés illetéke, továbbá az átvétel és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vevőt terhelik.

#### Egyéb rendelkezések

13. Eladó és Vevő kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok.
14. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden, a szerződéskötési szándékukkal nem ellentétes nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek a jelen szerződés teljesedésbe menése érdekében.
15. A Felek ezúton meghatalmazzák és megbízzák dr. Pecsuvác Éva egyéni ügyvédet (székhely: 1137 Budapest, Katona József u. 41. 1. emelet 8., KASZ: 36067015), hogy a jelen okiratot elkészítse, ellenjegyezze, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben biztosítottak szerint teljes körűen eljárjon, ideértve különösen az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében eljárjon, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához szükséges eljárásokban eljárjon, ill. jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos bármely eljárás ill. az ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljes körűen képviselje, az adóhatósághoz az illetékkiszabás érdekében a B400e adatlapot benyújtsa. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást és a megbízást elfogadja.
16. A jelen szerződés a Felek ügyleti akaratát helyesen tartalmazza, Szerződő felek az ügylettel kapcsolatban valamennyi tény és körülményt megvizsgáltak, azokat ismerik, a szerződéskötéshez szükséges ügyvédi tájékoztatást megkapták, ezért egybehangzóan kijelentik, hogy olyan tényről vagy körülményről nincs tudomásuk, amely a szerződés semmisségét vagy megtámadhatóságát eredményezné.  
Jelen szerződés a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot teljeskörűen tartalmazza.
17. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján felek adatai vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. Felek adatai az adásvételi szerződésben, mind az arra irányuló szerződésekben rögzítésre kerülnek az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. A Felek kijelentik, hogy a szerződésben feltüntetett adataik a valóságnak és a hatóságok által kiadott érvényes okmányaikban foglaltakkal mindenben megegyeznek, továbbá adataik rögzítéséhez és kezeléséhez hozzájárulnak.
18. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy részükre az eljáró ügyvéd közérthető tájékoztatást nyújtott a személyes adataik kezelését illetően az Európai Unió általános adatvédelmi

Dr. Petrán Jánosné  
Eladó

Veres-Fülöp Mónika Mariann  
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

rendeletének [GDPR, 2016/679 rendelet] szabályairól, így különösen arról, hogy a személyes adatokat dr. Pecsuvác Éva egyéni ügyvéd kizárólag a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a részére szóló meghatalmazás (megbízás) teljesítése érdekében, illetve a törvényben meghatározott ügyvédi kötelezettségek teljesítése érdekében kezeli, az adatokat csak jogszabályban meghatározott szervek és személyek ismerhetik meg, valamint hogy az adatokat az előírt kötelező megőrzési idő elteltével törölni fogja. A tájékoztatás kiterjed továbbá az adataik kezelésével kapcsolatban a feleket megillető jogosultságokra, és az adatkezelésből eredő panasz vagy más jogorvoslat benyújtásával kapcsolatos információkra.

19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a termőföldre vonatkozó jogszabályok és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés példányai közül 1 (egy) példány az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény által előírt okirati kellékekkel rendelkező, az Inyvtv. szerinti jogi képviselőnek az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter által rendszeresített, az e rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) készül el, 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 2. §-ának megfelelően.

Felek a jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megismerték és közös értelmezés után az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt – a teljes körű jogi tájékoztatást (illeték, adózás, stb.) követően – mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, azzal, hogy a jelen okirat ügyvédi megbízásnak is minősül, mivel a szerződő felek a fenti tartalommal történő okirat (szerződés) szerkesztésére adtak megbízást az eljáró ügyvéd részére.

Budapest, 2026. szeptember 7.

Dr. Petrán Jánosné  
Eladó

Veres-Fülöp Mónika Mariann  
Vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. szeptember 7.

Dr. Pecsuvác Éva  
egyéni ügyvéd  
székhely: 1137 Budapest, Katona József u. 41. 1. emelet 8.  
KASZ: 36067015

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:  
2026. év. 10. hó. 20. nap  
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:  
2026. év. 11. hó. 19. nap  
A közlés kezdő dátuma:  
2026. év. 10. hó. 21. nap  
A levétel napja:  
2026. év. .... hó. .... nap  
A jognyilatkozat megtételére szolgáló 30 napos kifüggesztési határidő jogvesztő határidő.

Dr. Petrán Jánosné  
Eladó

Veres-Fülöp Mónika Mariann  
Vevő

ellenjegyző ügyvéd