



Közzététel időpontja: 2026.10.27. 1



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.10.28.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.11.26.

E határidő jogvesztő!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(módosításokkal egységes szerkezetben)

amely létrejött egyrészről

Horváth Istvánné (születési név:

, anyja neve:

, születési

hely, idő:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

állampolgársága: magyar) 1145 Budapest, Róna u. 189. 1/2.

szám alatti lakos, mint Eladó1 és

Takács Viktória Mariann (születési neve:

, anyja neve:

, születési hely, idő:

, személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

laptopolgársága: magyar) 1147 Budapest, Fűrés u. 111/A

fszt. 14. szám alatti lakos, mint Eladó2 (együtt: **Eladók**),

másrészről pedig

Karaba Gabriella (születési neve:

anyja neve:

születési

hely, idő:

, személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

állampolgársága: magyar, kamarai tagság azonosító száma (NAK):

P000000900701, földműves regisztráció iktatószáma: TAG-00375780-2/2026, földműves

regisztráció bejegyző határozat száma: 510115/1/2026) 1162 Budapest, Párta u. 13. szám

alatti lakos, mint **Vevő**

(Eladók és Vevő együttesen: „**Felek**”) között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

Preambulum:

Felek rögzítik, hogy egymással 2022. november 23. napján adásvételi előszerződést, 2023. március 08. és 2025. július 08. napján előszerződés módosítást, 2026. július 28. napján adásvételi szerződést kötöttek a Budapest XVI. ker., zártkert, 118312/1 hrsz. alatt bejegyzett „kert és egyéb épület” művelési ágban nyilvántartott, a Budapest XVI. ker., zártkert, 118312/2 hrsz. alatt bejegyzett „kert” művelési ágban nyilvántartott és a Budapest XVI. ker., zártkert, 118311 hrsz. alatt bejegyzett „kert” művelési ágban nyilvántartott ingatlanok tárgyában.

Felek – figyelemmel a Budapest Főváros Kormányhivatala 590434/1/2026 számú határozatára az adásvételi szerződést módosítják, a hivatkozott szerződés VI. fejezetének 2. pontját törölték és szerződésüket egységes szerkezetbe foglalták, majd figyelemmel a Budapest Főváros Kormányhivatala 590500/1/2026 számú határozatára is ismét egységes szerkezetbe foglalták.

I.

Az adásvételi szerződés tárgyai

1. Eladó1 3/4 arányú, Eladó2 1/4 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest XVI. ker., zártkert, 118312/1 hrsz.** alatt bejegyzett „kert és egyéb épület” művelési ágban nyilvántartott, 6. minőségi osztályú, 568 nm terület nagyságú, 1.93 kat.t.jöv. k.fill. értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**).

Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy az ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára, 1 nm területnagyságra vonatkozó vezetékJog terheli. (BH: 85303/2/2012)

2. Eladó1 1/2 arányú tulajdonát képezi a **Budapest XVI. ker., zártkert, 118312/2 hrsz.** alatt bejegyzett „kert” művelési ágban nyilvántartott, 6. minőségi osztályú, 16 nm terület

Horváth Istvánné
Eladó1

Takács Viktória Mariann
Eladó2

Karaba Gabriella
Vevő

nagyságú, 0.05 kat.t.jöv. k.fill. értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**). A fennmaradó 1/2 arányú tulajdoni hányad a Magyar Államot illeti, melyre figyelemmel elővásárlási jog illeti meg.

3. Eladó1 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest XVI. ker., zártkert, 118311 hrsz.** alatt bejegyzett „kert” művelési ágban nyilvántartott, 6. minőségi osztályú, 856 nm terület nagyságú, 2.90 kat.t.jöv. k.fill. értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**).

Eladó1 tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára, 2 nm területnagyságra vonatkozó vezetékJog terheli. (BH: 85303/2/2012)

4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a tulajdoni lapok a kiállítását megelőző napig tanúsítják a benne foglalt tények valóságát. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján rögzített állapot megegyezik az Ingatlanok mai valós állapotával, abban semmilyen változás nem történt.

5. Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy a jelen szerződés 1-3. pontjaiban részletesen meghatározott Ingatlanok e-tulajdoni lapját Szerződő Felek együttesen áttanulmányozták. A fenti, a szerződés tárgyát képező Ingatlan és Ingatlanrészek a továbbiakban együtt: Ingatlanok.

II.

Az adásvétel

1. Jelen adásvételi szerződéssel Eladó1 és Eladó2 eladják, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlanokat és ingatlanrészt.

2. A Szerződő Felek által az Ingatlan1 1/1 arányú tulajdoni hányada, az Ingatlan3 1/1 arányú tulajdoni hányada és Ingatlan2 1/2 arányú tulajdoni hányada tekintetében megállapított teljes, együttes vételár **11.500.000,- Ft, azaz Tizenegymillió-ötszázezer forint**. Eladókat a fenti vételár 50-50%-ban illeti meg tekintettel arra is, hogy Eladó2 az örökréséről lemondott.

3. Felek rögzítik, hogy az I/1 és I/3 szám alatt írt Ingatlanokat és az I/2 alatt írt ingatlanrészt Eladóknak eladni, Vevőnek megvásárolni csak együtt áll érdekükben és szándékukban (dologösszesség).

4. Felek a fentiek és a 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a vételárból a Budapest XVI. ker., zártkert, 118312/1 hrsz. alatti ingatlan tekintetében a „kert” forgalmi értéke: 4.000.000,- Ft, azaz Négymillió forint, az „egyéb épület” (felépítmény) forgalmi értéke: 800.000,- Ft, azaz Nyolcszázezer forint. A Budapest XVI. ker., zártkert, 118312/2 hrsz. alatt bejegyzett „kert” ½ tulajdoni hányad forgalmi értéke: 200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint. A Budapest XVI. ker., zártkert, 118311 hrsz. alatt bejegyzett „kert” forgalmi értéke: 6.500.000,- Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forint.

Felek a 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanokon jelenleg a fenti „egyéb épületen” kívül egyéb felépítmény, ültetvény, agrotechnikai létesítmény nem található, így az a vételárból értéket nem képvisel.

Felek rögzítik, hogy a fenti vételár kialakítása során figyelembe vették az Ingatlanok állapotát és a helyben szokásos vételárakat, a vételár az Ingatlanok valós forgalmi értékét tükrözi, azt

közösen állapították meg, így a vételár az Ingatlanok helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt Felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el. A Felek a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tekintik.

Fentiekre is tekintettel Felek kifejezetten és visszavonhatatlanul úgy nyilatkoznak, hogy a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésére tekintettel egymással szemben kizárják a jelen szerződésnek a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján, a vételár feltűnő értékaránytalanságának jogcímére alapított megtámadásának jogát.

III.

A vételár megfizetése

Vevő a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 8.§ bekezdése értelmében banki átutalással fizette meg Eladók részére a fenti vételárat.

Vevő a fenti vételárból összesen 2.500.000,-Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer összeget eljáró ügyvéd számú letéti számlájára teljesített, 4.000.000,-Ft, azaz Négymillió forint összeget Eladó1 meghatalmazottja, Rosenberg Róbert bankszámlájára teljesített, míg 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint összeget Eladó2 számú bankszámlájára teljesített.
Eladók a teljes vételár megfizetését jelen okirat aláírásával is elismerik.

Felek a fenti vételárból 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint vételárrész összeget egyben foglalónak tekintenek. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló fogalmával és a Polgári Törvénykönyvben leírt szabályaival és jogkövetkezményeivel teljes egészében tisztában vannak, így azzal is, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesítése a foglalót adó fél hibájából hiúsul meg, úgy a foglalót elveszíti, ha pedig a foglalót kapó fél hibájából hiúsul meg, akkor a foglaló összegének kétszeresét köteles visszafizetni, a szerződés teljesítése esetén pedig a foglaló összege a vételárba beszámít.

IV.

Birtok átruházása

1. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megismerte, megtekintette. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok rejtett hibájáról tudomásuk nincsen.
2. Eladók a tulajdonukat képező, I. pontban megjelölt Ingatlanokat a teljes vételár megfizetésére tekintettel Vevő birtokába átruházták.

V.

Nyilatkozatok

1. Eladók szavatosságot vállalnak az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá azért, hogy az Ingatlanokon nincs harmadik személynek olyan – jelen szerződésben nem említett elővásárlási, vagy más joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg korlátozná, és ezen állapotot a Vevő tulajdonszerzéséig fenn is tartja. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá azért, hogy az Ingatlanok állapotáról semmilyen információt nem titkolnak el, az Ingatlanok rejtett hibájáról

nem tudnak, és engedély nélkül semmilyen bontási, átalakítási, építési vagy környezetvédelmi szempontból káros munkát nem végeztek.

2. Eladók és Vevő kijelentik, hogy magyar állampolgárok, nagykorú személyek. Felek cselekvőképessége korlátozva vagy kizárva nincs, érvényes jognyilatkozat tételében nem korlátozottak, az Ingatlan elidegenítési, illetve szerzési képességük nincs korlátozva.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanok mező-, illetve erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek.

4. **Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5.§ 7. és 9. pontja alapján helyben lakó földművesnek minősül.** A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13. § (2) bekezdése alapján Vevő rögzíti, hogy **tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (NAK)**, tagsági azonosító számát a jelen szerződés eleje tartalmazza, a Vevő adatai között.

5. A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 10. § (1) bekezdése alapján jogosult az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlant megszerezni. Vevő kijelenti, hogy Földforgalmi tv. 16.§ (1)-(2) bekezdés értelmében az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában, illetve birtokában lévő termőföld nagysága nem haladja meg Földforgalmi tv.-ben rögzített földszerzési maximumot (300 hektár) és birtokmaximumot (1200 hektár).

6. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földterületek harmadik személy használatában nem állnak.

7. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42 §-a alapján Vevő akként nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8. Vevő a 2013. évi CCXII. törvény (átmeneti szabályok) 13.§ (3) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy mint helyben lakó földműves maga is a CXXII törvény 18§ alapján törvényen fennálló elővásárlási joggal rendelkezik, az ott meghatározott sorrend 18§ 1(bek) d) pontban meghatározott ranghelyen.

9. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvényben rögzített elővásárlási jog a Földforgalmi törvény 18. §-a alapján fennáll.

Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 23. §-a alapján jelen adásvételi szerződéshez szükséges hatósági jóváhagyás.

Felek kijelentik, hogy amennyiben a jóváhagyást az illetékes Kormányhivatal megtagadja, az erről szóló határozat kézhezvételétől számított 5 napon belül Eladók a már átvett vételárrészt visszafizetik Vevő részére, az eredeti állapot helyreáll, melyből eredően a Felek elszámolnak egymással és a jelen adásvételi szerződést felbontják.

10. Vevő – a Földforgalmi törvény 14. § (1) illetve (2) bekezdésében foglaltak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. Vevő akként nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

VI.

Tulajdonjog bejegyzés

1. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga a szerződés tárgyát képező Ingatlanok és ingatlanrész tekintetében adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

2. Felek együttesen kérik, és Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró illetékes Kormányhivatal (Földhivatal) a 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42 §-a alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az Ingatlanok tulajdoni lapjára feljegyzésre kerüljön.

3. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok haszonbérleti szerződés, vagy más szerződés alapján nem állnak harmadik személy használatában.

VII.

Egyéb rendelkezések

1. Szerződő Felek az adásvétel során a jóhiszeműség elve alapján járnak el.

2. Szerződő Felek az adásvételi előszerződés teljesítése során szoros együttműködésben kötelesek eljárni, ennek során a felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek. Minden értesítést, egyéb közlést, amely jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként felek jelen szerződésben megjelölt címre küldték el.

3. Az itt meghatározott feltételek szerint az elküldött értesítés, levél a kézbesítés második megkísérlésétől számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” vagy „ismeretlen címzett” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

4. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő vitás kérdéseket kölcsönös egyeztetés útján kívánják elrendezni. Amennyiben az egyeztetéssel közöttük megállapodás nem jön létre, akkor esetleges jogi vitájukra kikötik a jelen Szerződés megkötésének helye szerint illetékes, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.

5. Felek az adásvételi szerződéssel kapcsolatos illeték- és adó jogszabályi rendelkezésekről eljáró ügyvédtől tájékoztatást kaptak. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlási

jogosult szabályszerűen jelentkezik, és elővásárlási jogát a Kormányhivatal határozata jóváhagyta, úgy kötelesek közreműködni abban, hogy vele az adásvételi szerződés megköthető legyen. Ennek során a Vevő által megfizetett vételár teljes egészében visszafizetésre kerül, a foglaló jogkövetkezményeit nem alkalmazzák.

6. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok. Feleknek ingatlan szerzési- és elidegenítési képességük nem korlátozott.

7. A jelen szerződést készítő ügyvéd a Vevő, illetve az Eladók személyazonosságát az általuk bemutatott személyazonosító irataik alapján állapította meg és ennek figyelembevételével a jelen szerződést ellenjegyzi. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pénzmostv. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. 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 Pénzmostv.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

8. Szerződő felek a fenti tartalmú adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az illetékes Földhivatal, előtti eljárásra, valamint NAV adatlap kitöltésére, aláírására és benyújtására, továbbá a jelen szerződés teljesülése érdekében más hatóság, területileg illetékes polgármesteri hivatal, Kormányhivatal és jegyző előtti eljárásra **dr. Lehoczky Dávid ügyvéd** (1061 Budapest, Andrássy út 17. I/8., kamarai azonosító szám: 36064474, e-mail: drlehoczky@e-lawyer.hu, telefonszám: +3620/9425-486) részére adtak megbízást, aki azt jelen okirat aláírásával elfogadja, és amely szándékuknak mindenben megfelel, egyben ügyvédi tényvázlatul is szolgál.

Budapest, 2026. 10. 06.

.....
Horváth Istvánné
Eladó1

.....
Takács Viktória Mariann
Eladó2

.....
Karaba Gabriella
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. 10. 06. napján.
Kamarai azonosító szám: 36064474



Horváth Istvánné
Eladó1

Takács Viktória Mariann
Eladó2

Karaba Gabriella
Vevő

Dr. Lehoczky Dávid ügyvéd
1061 B Andrássy út 17. I/8.
Tel/fax: +36-1-321-6733
Mobil: +36-20-9425-486