

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Vági Péterné, születési családi és utóneve: _____, születési helye, ideje: _____, anyja születési neve: _____, személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar, lakcíme: 2040 Budaörs Budafoki utca 49/A., mint **eladó** a továbbiakban Eladó

másrészről

Horváth Zsolt, születési családi és utóneve: _____, születési helye, ideje: _____, anyja születési neve: _____, személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar, lakcíme: 1237 Budapest Borona utca 28. 4. a. mint **vevő** a továbbiakban Vevő

mint szerződő felek, a továbbiakban Felek között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Az Eladó **126/1212 arányú tulajdonjoggal** rendelkezik a **Szigetszentmiklós külterület 0131/5** helyrajzi számon nyilvántartott, 2310 Szigetszentmiklós, Tündérrózsa utca 3. címen található, **szántó** művelési ágú, 4 minőségi osztályba sorolt, 1212 m² területű, 2.00 AK értékű (kataszteri tiszta jövedelmű) ingatlanban, amit igazol az okiratszerkesztő ügyvéd által a mai napon lekért e-hiteles ügyleti tulajdoni lap teljes másolat. Az Eladó tulajdonjoga a tulajdoni lap II. részére 70. sorszám alatt került bejegyzésre az ingatlan 126/1212 tulajdoni hányada vonatkozásában. Az ingatlan tulajdoni lapjának I. részén 2. sorszám alatt „Jogi jelleg: Védőterület, Hidrogeológiai „B” védőövezet” szöveges bejegyzés látható. A Felek tájékoztatást kaptak a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmáról, különösen „A védőidommal, a védőterülettel, a védősávval, érintett ingatlan használata és a védelem érdekében szükséges használati korlátozások” szabályairól. A tulajdoni lap III. részén nincs olyan terhelő bejegyzés, ami az Eladó tulajdoni hányadát terheli. A tulajdoni lap széljegyzőkén nincs elintézetlen kérelem.

2. Az 1. pontban rögzített ingatlan közös tulajdonban áll. Az Eladó kijelenti, hogy a tulajdonostársak között nincs írásbeli használati megállapodás, a tulajdonostársak a tulajdoni hányad arányában jogosultak a föld használatára. A föld a szigetszentmiklói Tündérrózsa utcáról közvetlen útkapcsolattal rendelkezik.

3. Az ingatlan művelési ága külterületi szántó. Az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozó **termőföldnek minősül** (a továbbiakban ingatlan vagy föld). Az ingatlannak nincs földhasználati lapja. Az Eladó szavatolja, hogy nem kötött a tulajdoni illetőségére földhasználati megállapodást.

4. Az Eladó jelen szerződéssel eladja (**adásvétel jogcímén átruházza**) a Vevő részére az 1. pontban rögzített szántó **126/1212 tulajdoni illetőségét**, a Vevő megvásárolja az Eladótól az 1. pontban rögzített szántó 126/1212 tulajdoni illetőségét.

5. A Vevő kijelenti, hogy ismeri a föld állagát. A Vevő az Eladó tulajdoni illetőségét a föld megtekintett és megismert állapotában vásárolja. Az Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása a föld olyan rejtett hibájáról, ami nem ismerhető fel a szokásos megtekintés során. Az Eladó tájékoztatta a Vevőt, hogy a föld közművekkel és fűtőközzel nem rendelkezik. A Felek kijelentik, hogy a földön nem folyik mezőgazdasági művelés, a föld jelenleg nem művelt terület. A földön nincs ültetvény, és nincs olyan agrotechnikai létesítmény sem, ami a tulajdoni illetőség forgalmi értékét, illetve hasznait növeli, ami a föld forgalmi értékét, illetve hasznait növeli.

6. A Földforgalmi törvény alapján a jelen szerződéshez a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása** szükséges, valamint annak előfeltételeként a helyi földbizottság támogató állásfoglalása. A jóváhagyás érdekében a Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- 6.1. A Vevő kijelenti, hogy **földművesnek nem minősülő** természetes személy, magyar állampolgár. A Vevő nem őstermelő és nem tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának (Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara).
- 6.2. A Földforgalmi törvény alapján a földre elővásárlási jog illeti meg a Vevővel szemben a 18.§ (1) bekezdésében foglalt jogosultakat. A Vevő kijelenti, hogy tájékozódott az elővásárlásra jogosultak köréről, a tulajdonszerzése jogszabályi feltételeiről és az eljárás menetéről. A Vevő kijelenti, hogy **nincs elővásárlási joga** a földre.
- 6.3. A Vevő kijelenti, hogy a most szerzett és a már tulajdonában, valamint a hasznélvezetében lévő földek összes területnagysága **nem haladja meg a nem földművesekre irányadó földszerzési maximum** mértékét, és nem haladja meg a **birtokmaximum** mértékét, vagyis a tulajdonában és birtokában álló összes föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 6.4. A Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**nincs földhasználati díjtartozása**).
- 6.5. A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**.
- 6.6. A Vevő kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**.
- 6.7. A Vevő kijelenti, hogy a termőföld tulajdonjogának megszerzése a Földforgalmi törvény alapján jogi akadályba nem ütközik, vele szemben földszerzést kizáró ok vagy tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn. A Vevő kijelenti, hogy nem közeli hozzátartozója az Eladó. A Vevő kijelenti, hogy **rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges ismerettel és rendelkezik mezőgazdasági termelőeszközökkel**.
- 6.8. A Vevő vállalja, hogy **a föld használatát másnak nem engedi át**, azt maga használja, és ennek során **eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek**, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig** - a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítja**.

7. A Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy 8 napon belül küldje meg az adásvételi szerződést előzetes jóváhagyás és azt követő végleges jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére és az eljárás során teljeskörűen képviselje a Feleket. A jelen pontban rögzített meghatalmazás kiterjed nyilatkozattételre, a kérelem előterjesztésre és a kérelem aláírására, valamint az eljárás során keletkezett iratok átvételére. A megbízást és meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen adásvételi szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

8. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan **vételára 700.000 Ft**, azaz hétszázezer forint. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a fenti körülmények alapján a tulajdoni illetőség és a tulajdoni illetőség vételára nem minősül gazdaságtalanul hosszú megtérülési időt eredményező ellenértéknek. A Felek a jelen szerződéssel kapcsolatban nem hivatkozhatnak értékaránytalanságra és az erre alapított szerződés megtámadási jogot a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kizárják.

Rögzítik a Felek, hogy az árképzésnél figyelembe vették a föld állapotát, a művelési ágát és rendeltetését, valamint a fekvését. A Felek az ármegállapodás során értéknövelő körülményként mérlegelték, hogy a föld szomszédos azzal a földdel (0131/4), amiben a Vevőnek már van tulajdonjoga. A Felek az ármegállapodás során értéknövelő tényezőként vették számításba, hogy a föld közepesen jó minőségű, 4. minőségi osztályba sorolt terület, a földrész alakja a használhatóság és művelhetőség szempontjából előnyös, kedvező a föld fekvése, az elhelyezkedése és a benapozottsága (egész nap benapozott) és kedvező – sík – a domborzata, könnyen megközelíthető közúton.

9. A Vevő vállalja, hogy **a jelen adásvételi szerződés megkötésekor elindított átutalással önrőből megfizeti** az Eladó részére a teljes vételárat. Az Eladó a vételárat az vezetett számlájára kéri teljesíteni „**Szigetszentmiklós 0131/5 hrsz vételár**” vagy más hasonló azonosító közlemény feltüntetésével. Az Eladó kijelenti, hogy ellenőrizte a jelen pontban rögzített számlaszámot. Az Eladó elfogadja a fenti számlára történő teljesítést a saját javára és saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként. Az **Eladó elismeri, hogy megtörtént a fenti számlán a teljes vételár jóváírása.**

10. A teljes vételár maradéktalan megfizetésére tekintettel a Felek a jelen szerződés aláírásával az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése alapján **közösen kérik, egyidejűleg az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét adja** ahhoz, hogy a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckeve) adásvétel jogcímén bejegyezze a Vevők tulajdonjogát a Szigetszentmiklós külterület 0131/5 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára, a föld 126/1212 tulajdoni hányada vonatkozásában és egyidejűleg törölje az Eladó 126/1212 tulajdonjogát a tulajdoni lap II/70. sorszáma alól.**

11. A Felek közösen kérik azt, és az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét adja ahhoz, hogy a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckeve) bejegyezze a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét** a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresése útján a föld tulajdoni lapjára, **jogosultként feltüntetve a Vevőt.** A feljegyzést követően további jogokat csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni.

12. Ha a bármely elővásárlásra jogosult él az elővásárlás jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosult javára jóváhagyja, arra az esetre az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárat visszafizeti a Vevő javára arra a bankszámlára, amiről hozzá az utalás érkezett és egyben kötelezettséget vállal arra is, hogy kiadja a bejegyzési engedélyt az elővásárlásra jogosult javára, a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg.

13. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával átruházza az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján feljogosító földrész birtokát a Vevő részére (**birtokátruházás**). Az átruházott tulajdoni illetőséggel kapcsolatban a mai napig keletkezett mindennemű költség és a tárgyévi közterhek az Eladót terheli, ezekért helytállási kötelezettséggel tartozik. A szerzett illetőség költségei és terhei és a művelési kötelezettség a mai naptól már a tulajdonjogot megszerzőt terheli. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést elővásárlásra jogosult javára jóváhagyja, a föld birtokát a teljes vételár visszafizetésekor visszaadja az Eladó javára. A tulajdoni illetőség haszna addig (a mai naptól) a Vevőt illeti.

14. A föld tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, a vagyonszerzési illeték és ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja a Vevőt terheli. A Vevő tudomással bír arról, hogy a földrésznek az adásvételi szerződéssel történő megszerzése visszerthes vagyónátruházási illeték alá esik, melynek mértéke a föld terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A Felek a földrész forgalmi értékét az egybefoglalt vételárral egyező értékben jelentik be a Nemzeti Adó és Vámhivatal (NAV) részére, és kérik annak elfogadását. A Vevő tudomással bír arról, hogy a NAV jogosult a föld forgalmi értékének vételártól eltérő megállapítására, ami magasabb illetékfizetési kötelezettséget eredményezhet.

15. Az Eladó a hidrogeológiai védőövezeten túl, valamint a Földforgalmi törvény és a Ptk. szerinti elővásárlási jogon túl szavatol az átruházott tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentességéért, továbbá szavatol azért, hogy a Földforgalmi törvényben és a Ptk-ban meghatározott elővásárlási jogosultak körén túl más személynek nincs semmilyen joga az ingatlanra vonatkozóan, szavatol azért, hogy az ingatlan nem tartozik házastársi vagy élettársi vagyontörségbe és nem létezik más ingatlan-nyilvántartáson kívüli jog vagy igény sem, ami korlátozná, vagy akadályozná a Vevő tulajdonszerzését vagy az ingatlan használatát.

16. A szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, a szerzési, illetve elidegenítési képességük nem korlátozott és nincs tudomásuk jelen szerződés megkötésének törvényi akadályáról.

17. A szerződő felek **közösen meghatalmazzák** a szerződés okiratszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízott dr. Nagy Anita ügyvédet (2310 Szigetszentmiklós, Tökölí út 46. fsz. 9. KASZ: 36065828) arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban valamennyi eljárás során (beleértve a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó minden eljárást) nevükben és képviselőtükbén eljárjon így beleértve, hogy teljes jogkörrel eljárjon az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckeve)** előtt, továbbá eljárjon a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtt**, mint a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, valamint eljárjon az ingatlan fekvése szerinti **helyi földbizottság** és a **Nemzeti Agrárgazdasági Kamara** előtt. A meghatalmazás kiterjed arra, hogy a jelen szerződéshez kapcsolódó valamennyi eljárás során a meghatalmazott ügyvéd eljárási nyilatkozatot tegyen, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatban keletkező vagy a szerződést érintő valamennyi iratot átvegye, továbbá a teljes eljárás során az ügyben érintett hivataloktól és hatóságoktól tájékoztatás kérjen és az iratokba betekintsen. A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy a meghatalmazott ügyvéd a NAV B400E adatbejelentő nyomtatványt kitöltse és a Felek képviselőtüben beküldje/benyújtsa Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (ONYA) útján. Az okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződés aláírásával és ellenjegyzésével **elfogadja** a Felek megbízását és meghatalmazását.

18. Az Eladó kijelenti, hogy látáskárosult, olvasni képes, de nehezen, és kijelenti, hogy aláírásra képes. A Ptk. 6:7.§ alapján írásbeli jognyilatkozata abban az esetben érvényes, ha azt olyan teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmazza, amelyen ügyvéd ellenjegyzéssel igazolja, hogy a nyilatkozó fél a nem általa írt okiratot előtte írta alá. A Felek kijelentik és Eladó megerősíti, hogy a szerződést az aláírást hitelesítő személy (ellenjegyző ügyvéd) felolvasta, a tartalmát megmagyarázta, a magyarázatot megértette.

19. Írni nem tudó vagy nem képes személy írásbeli jognyilatkozata abban az esetben érvényes, ha azt közokirat vagy olyan teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmazza, amelyen a nyilatkozó fél aláírását vagy kézjegyét bíróság vagy közjegyző hitelesíti, vagy amelyen ügyvéd ellenjegyzéssel vagy két tanú aláírással igazolja, hogy a nyilatkozó fél a nem általa írt okiratot előttük írta alá vagy látta el kézjegyével, vagy az okiraton lévő aláírást vagy kézjegyet előttük saját aláírásának vagy kézjegyének ismerte el. Az olvasni nem tudó, továbbá az olyan személy esetén, aki nem érti azt a nyelvet, amelyen az írásbeli nyilatkozatát tartalmazó okirat készült, az írásbeli jognyilatkozat érvényességének további feltétele, hogy magából az okiratból kitűnjön, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta.

20. Az ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződés közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat, ezért az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján az okiratszerkesztésre és bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviseletre megbízott ügyvédet ügyfél-azonosítási és ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli a Felek személyes adatai, valamint a személyazonosításra alkalmas okmányaik vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és a Felek által bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas eredeti okmányok alapján. Az ügyvéd a személyi adatoknak a nyilvántartott adatokkal való egyezősége és a bemutatott okmányoknak az érvényessége ellenőrzése érdekében elektronikus úton köteles a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból, a járművezetőiengedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból a bemutatott okmányokra vonatkozó, a Pmt. szerinti adatokat igényelni. A Felek adatait az információk önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti az ügyvéd.

21. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényen (Földforgalmi törvény) és a 2013. évi V. törvény, a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szabályai, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló Vhr.) és az egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók. A Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben rögzített valamennyi pont jogszabályi háttéréről, a vonatkozó jogszabályokról és a jogügylet lehetséges kockázati tényezőiről részletes tájékoztatást kaptak, és úgy nyilatkoznak, hogy azt megértették.

Az Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően az adójogszabályokról tájékozódott.

22. A Felek felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy a jelen okirat a megállapodásaikat tartalmazza, az ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba, és az okiratba foglalt kijelentéseik a valóságnak mindenben megfelelnek. A Felek a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlat részének is tekintik. E szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, felolvasást és értelmezést követő elolvasás után jóváhagyólag írták alá az okiratszerkesztő ügyvéd előtt.

Kelt: Szigetszentmiklóson, 2026. szeptember 16. napján

.....
V á g i P é t e r n é
Eladó

.....
H o r v á t h Z s o l t
Vevő

Ellenjegyzem: Szigetszentmiklóson, 2026. szeptember 16. napján dr. Nagy Anita ügyvéd
(2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 46. fsz. 9. KASZ: 36065828)

Záradék:

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.10.28
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló

30 napos határidő első napja: 2026.10.29

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló

30 napos határidő utolsó napja: 2026.11.27

E határidő jogvesztő

dr. NAGY ANITA ÜGYVÉL
2310 Szigetszentmiklós,
Tököli út 46. fsz. 9.
adószám: 58561229-2-33
0700512-50576511-51100005
Tel.: 06-30/55-29-378
KASZ: 36065828

