

TERMŐFÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
amely létrejött egyrészről:

DUHAJ ISTVÁN (születési név: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED] születési helye, ideje: [REDACTED], személyi azonosító: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED] lakik: 2117 Isaszeg, Dombhát utca 3., állampolgársága: magyar) mint Eladó (a továbbiakban **Eladó**),

másrészről:

HEFLER DÁNIEL (született: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED] lakcím: 1132 Budapest, Váci út 8. 2.em.26.a., adóazonosító jele: [REDACTED], szem.szám: [REDACTED] magyar állampolgár) mint vevő1

HEFLER-TASNÁDI DIÁNA (született: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED] lakcím: 1132 Budapest, Váci út 8. 2.em.26.a., adóazonosító jele: [REDACTED], szem.szám: [REDACTED] magyar állampolgár) mint vevő2 (a továbbiakban **Vevő1**, **Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen Vevők**, Eladó és Vevők a továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Az adásvétel tárgya:

1. A felek rögzítik, hogy Duhaj István 1/1 tulajdonát képezi kizárólagosan és tehermentesen az eljáró ügyvéd által 2026. szeptember 12. napján elektronikus úton kiváltott e-hiteles tulajdoni lap másolat szerint a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál felvett

ISASZEG, külterület 0146/300 hrsz. alatt, természetben 2117 Isaszeg, 0146/300 (címképzés alatt), összesen 1234 négyzetméter alapterületű, *szántó művelési ágban* (5 minőségi osztályban, 1,72 AK) nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (a továbbiakban **ingatlan**).

Az ingatlan a tulajdoni lap szerint tehermentes, széljegy nincsen.

2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrésztletre nincs egyéb bejelentett földhasználó.

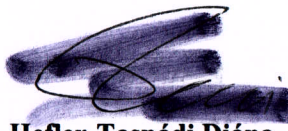
3. Az Eladó szavatolja, hogy a beszerzett tulajdoni lap-másolat tükrözi az ingatlan jelen szerződés Eladó általi aláírása napján fennálló helyzetét, továbbá, hogy nem létezik olyan Eladó által ismert és általa a jelen szerződésben nem közölt jog, kötelezettség és tény, vagy erre vonatkozó bejegyzés, illetve feljegyzés iránti kérelem, amely az ingatlan tulajdoni lap-másolatán felvezetésre nem került. Felek kijelentik, hogy a lekért tulajdoni lap hitelességét, felhasználhatóságát elfogadják.



Duhaj István
eladó



Hefler Dániel
vevő1



Hefler-Tasnádi Diána
vevő2

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026.szeptember 29. napján Dr. Garamhegyi Vera ügyvéd
(Garamhegyi Ügyvédi Iroda, 1114 Budapest, Bartók Béla út 66. 3. em.4., KASZ 36060505)



6.Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a szerződéskötésük a Mező – és Erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá esik. Erre tekintettel tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve a helyi földbizottság jóváhagyó nyilatkozata szükséges.

Tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Magyar Államot a termőföld minőségre tekintettel (képv.: Nemzeti Földalapkezelő Szervezet) első helyi elővásárlási jogosultság illeti meg.

7.Vevők úgy nyilatkoznak, hogy nem minősülnek bejegyzett földművesnek, és a birtokukban álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja** meg az 1 hektárt, így tulajdonszerzésük nem ütközik a Földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdése szerinti szerzési korlátozásba. Vevők személyében nem állnak fenn elővásárlási jog gyakorlása alapjául szolgáló körülmények.

8.Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, a jelen szerződés mindkét fél általi aláírását követő 8 napon belül az ingatlan fekvése szerinti illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez jóváhagyás végett kérelmet nyújt be. A mezőgazdasági igazgatási szerv továbbítja jóváhagyás után a jelen adásvételi szerződést hirdetményi úton történő közlése iránt az illetékes település jegyzőjének.

Az ingatlanok birtokának átruházása:

9.A Felek kijelentik, hogy Vevők az utolsó vételár megfizetésével egyidejűleg jogosultak az ingatlant birtokba venni.

Felek rögzíteni kívánják, hogy a birtokbaadásig a művelési kötelezettség az Eladót terheli.

10. A Felek jelen szerződés teljesítése és az ingatlan birtokának átruházása során együttműködésre kötelesek, és a szerződés teljesítését érintő minden lényeges körülményről tájékoztatják egymást.

A Vevők az ingatlan birtokának átruházása napjától szedik annak hasznait és viselik annak terheit, valamint az esetleges közterheket. Az Ingatlannal kapcsolatos kárveszély a birtokátruházaskor száll át a Vevőkre.

11. A szerződés aláírásával Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per, - igény - és tehermentességéért, továbbá, hogy a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása esetén a Vevők Ingatlan feletti per -, teher - és igénymentes tulajdonszerzése biztosított.

12.Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra földhasználati, haszonbérleti szerződést stb. nem kötött.

Az Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincs semmilyen olyan joga, amely a Vevőket a tulajdonszerzésben, illetve az ingatlan használatában akadályozná, vagy korlátozná.

13. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy


Duhaj István
eladó


Hefler Dániel
vevő1


Hefler-Tasnádi Diána
vevő2

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026.szeptember 29. napján Dr. Garamhegyi Vera ügyvéd
(Garamhegyi Ügyvédi Iroda, 1114 Budapest, Bartók Béla út 66. 3. em.4., KASZ 360605039)



az Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozattal történő jóváhagyása esetére már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevők javára 1/1 egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadra - vétel jogcímén – a Isaszeg, külterület 146/300 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tekintetében hat hónapra az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog átruházását és a Vevők tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatát (Bejegyzési engedély) az Inyvtv. 35. § (1) bekezdés g) pontjában írtak szerinti tartalommal, a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi dr. Garamhegyi Vera ügyvédnél (1114 Budapest, Bartók Béla út 66. 3.em.4., KASZ: 36060505).

Az Eladó köteles haladéktalanul értesíteni a kifizetés (bankszámlán történő jóváírás megtörténte) tényéről a letéteményes ügyvédet. Amennyiben az Eladó ezen értesítési kötelezettségét nem teljesíti 8 napon belül, úgy a letéteményes ügyvéd a kifizetés megtörténtének igazolására köteles elfogadni az átutalást teljesítő bank által kiállított, az ügyvédhez benyújtott átutalási bizonylatot is, amely alátámasztja, hogy a teljes vételár összege az Eladó részére az adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlára átutalásra került.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár kifizetésének igazolását követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely Szerződő Fél részéről a teljes vételár Vevők általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé az ügyvéd által ellenjegyzett hiteles eredeti okirat, vagy a bank által kiállított hiteles eredeti átutalási bizonylat átadásával a jelen szerződésben meghatározott módon igazolást nyer. Amennyiben a teljes vételár az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog Bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésének igazolását követően 5 (öt) munkanapon belül a Bejegyzési engedélyt az illetékes Kormányhivatalhoz papíralapon benyújtja.

Szerződő Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd kizárólag a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt alábbi feltételek teljesülését, valamint a teljes vételár kifizetését követően jogosult és köteles jelen adásvételi szerződést a Kormányhivatal felé benyújtani:

- a) a 2013. évi CXXII. tv. 23.§-a és a hozzá kapcsolódó 0-ai alapján biztosíthatatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem olyan döntést hozott, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról szól, vagy arra irányul és
- b) az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal az arra nyitva álló határidő alatt nem éltek.


Duhaj István
eladó


Heffler Dániel
vevő1


Heffler-Tasnádi Diána
vevő2

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026.szeptember 29. napján Dr. Garamhegyi Vera ügyvéd
(Garamhegyi Ügyvédi Iroda, 1114 Budapest, Bartók Béla út 66. 3. em.4., KASZ 36060505)



14. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlási jog gyakorlására jogosult személy érvényesen elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése alapján a megnevezett elővásárlási jogosulttal jön érvényesen létre.

15. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az illetékfizetés mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. határozza meg. Felek az adó- és illetékszabályokról a részletes tájékoztatást megkapták.

16. Vevők a Földforgalmi tv. alapján, büntetőjogi felelősségük tudatában, az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- Vevők jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy földművesnek nem **minősülő** belföldi természetes személyek, és a birtokukban álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. (10.§ 2.bek)

- Vevők nyilatkoznak, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13 § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

- Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb (földhasználati díj) tartozásuk.

- Vevők a Földforgalmi törvény 14 § (2) bekezdése alapján kijelentik, hogy velük szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

- Vevők nyilatkoznak, hogy nem minősülnek pályakezdő gazdálkodónak, és nem nyilvántartásba vett családi gazdálkodók.

- Vevők a 109/1999. (XII.29) FVM rendelet 68/C.§ szerint nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

A Vevők jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy tulajdonszerzésük nem ütközik szerzési korlátozásba.

Egyéb:

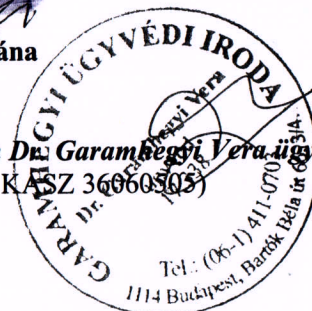
17. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy valamennyien magyar állampolgárok és a felek szerződéskötési és elidegenítési képességük korlátozva, illetőleg kizárva nincs, vagyis szerződéskötésüket a Földforgalmi


Dunaj István
eladó


Hefler Dániel
vevő1


Hefler-Tasnádi Diána
vevő2

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026.szeptember 29. napján Dr. Garamhegyi Vera ügyvéd
(Garamhegyi Ügyvédi Iroda, 1114 Budapest, Bartók Béla út 66. 3. em.4., KASZ 36060505)



törvény hatályos rendelkezésein felül jogszabály nem korlátozza.

18. Szerződő felek megbízzák Dr. Garamhegyi Vera ügyvédet (Garamhegyi Ügyvédi Iroda, 1114 Budapest, Bartók Béla út 66. 3. emelet 4., BÜK 17.338, Budapesti Ügyvédi Kamara 17.338, KASZ 36060505) a fenti szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, hatósági jóváhagyásával, földhivatali eljárásban való képviselőtükkel, továbbá személyüket jelen jogügylet kapcsán az Út-ben meghatározott teljes jogkörrel képviselje. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást elfogadja.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy ez egyben az ügyvédi tényvázlat is.

19. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerült ügyvédi költséget a Vevők, az esetleges tulajdonszerzési illetéket és a földhivatali eljárásban a közigazgatási szolgáltatási díjat (16.600,-Ft) a Vevők viselik.

A szerződést kötő felek a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okirat tartalma az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően, megfelelően tartalmazza, ezért azokat az ügyvédi irodának adott megbízási szerződés tényállási részének tekintik és fogadják el.

20. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az adataikat a személyi okmányaik alapján azonosította, igazolták, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik kezelését az eljáró ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény 32. § szerint kezeli.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződéshez az adatokat ők szolgáltatották, azok a valóságnak megfelelnek és a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, jóváhagyólag aláírták.

Nyilatkoznak továbbá, hogy a vételárként felhasználásra kerülő összeg nem bűncselekményből származik, az nem esik pénzmosásról és terrorizmusról szóló jogszabályokban foglalt rendelkezések hatálya alá.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést – mely kilenc, egymással mindenben megegyező példányban, valamint egy biztonsági okmányon összefűzve készült – felek elolvasás és kölcsönös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá, mellyel egyidejűleg elismerik, hogy ezen okirat egy-egy eredeti példányát átvették.

Budapest, 2026.szeptember 29.

Kifüggesztési záradék

Kifüggesztve: 2026.év.10.hó.29.nap

Levéve: 2026.év.12.hó.01.nap

Isaszeg, 20...év.....hó.....nap

p.h.

Ügyintéző

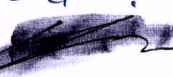
A közlés kezdő napja 2026. 10. 30.

A jognyilatkozat benyújtására a határidő

első napja 2026. 11. 30.

az a határidő jogvesztő!


Duhaj István
eladó


Heffler Dániel
vevő1


Heffler-Tasnádi Diána
vevő2

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2026.szeptember 29. napján Dr. Garamhegyi Vera ügyvéd
(Garamhegyi Ügyvédi Iroda, 1114 Budapest, Bartók Béla út 66. 3. em.4., KASZ 36060505)

