

Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 29.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 30.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026. 11. 30.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 01.

1

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

AMELY LÉTREJÖTT EGYRÉSZRŐL

Patacsits Sándor (születési név: ; anyja neve: ; születési helye,
ideje: ; személyi azonosító jele: személyi igazolvány száma:
lakcím: 2713 Csemő, Labát dűlő 8.; adószáma: állampolgársága: magyar),
mint eladó

- a továbbiakban: „Eladó”

MÁSRÉSZRŐL

Légrádi Richárd László (születési név: ; anyja neve: ;
születési helye, ideje: ; személyi azonosító jele: ; személyi
igazolvány száma: lakcímkártya száma: ; lakcím: 1119 Budapest, Petzvál
József utca 9/A. 1. emelet 8. a.; adószáma: , állampolgársága: magyar), mint vevő

- a továbbiakban: „Vevő”

(az Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen, mint „az, mint „Felek”, külön-külön pedig, mint „Fél”, a jelen szerződés pedig, mint „Szerződés” is szerepelhetnek)

KÖZÖTT AZ ALULÍROTT HELYEN ÉS NAPON, AZ ALÁBBI FELTÉTELEKKEL:

1.§ Az Adásvétel tárgya

(1) Eladó kizárólagos 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal által Csemő, külterület 035/2. helyrajzi számon feltüntetett, természetben 2713 Csemő, Labát dűlő 8. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett tanya” és „szántó” megjelölésű, 3931 m² alapterületű ingatlan, amely 0.27AK jövedelmű, valamint 0 (kivett tanya) és 8 (szántó) minőségi osztályú területekből áll (a továbbiakban: „Ingatlan”). A kivett tanya 2372 m², míg a szántó 1559 m² alapterületű. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon található egy 11 m² alapterületű, illetve egy 27 m² alapterületű tároló, valamint egy 74 m² alapterületű lakóépület. A 11 m² alapterületű tároló értéke 200.000,- Ft, a 27 m² alapterületű tároló értéke 500.000,- Ft, a 74 m² alapterületű lakóépület pedig 35.000.000,- Ft értékű. A szántó értéke 300.000,- Ft.

(2) Eladó tulajdonjogának az igazolására a Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg beszerezték az Ingatlan e-ING programon keresztül lekért tulajdoni lap másolatát. A tulajdoni lap másolat tanúsága szerint elintézetlen széljegy nincs, a tulajdoni lap III. részén bejegyzés nem szerepel.

(3) A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a Vevőnek eladja, a Vevő pedig az Eladótól megvásárolja az (1) bekezdésben meghatározott Ingatlant 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén, a 2. §-ban meghatározott vételárért.

2.§ A Vételár

(1) A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételára 36.000.000,- Ft, azaz harminchatmillió forint (a továbbiakban: „Vételár”), melynek megfizetése a (2)-(8) bekezdésekben foglaltak szerint történik.

(2) Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételára az Ingatlan valós forgalmi értékét tükrözik, azt közösen, az Ingatlan jelenlegi állapotát megismerve, azt figyelembe véve állapították meg, így a Vételár az Ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, a Felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el.

Felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják (Ptk. 6:98.§ (2) bekezdés).

(3) A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Eladó részére átutalás útján megfizetett 200.000,- Ft, azaz kétszázezer forint összeget (a továbbiakban: „**Első Vételár részlet**”) 2026. szeptember 22. napján az Eladó tulajdonában álló, _____ által vezetett _____ számú bankszámlára, mely összeg átvételét az Eladó a jelen Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

(4) A Felek rögzítik, hogy Vevő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Eladónak 3.400.000,- Ft, azaz hárommillió-négyezer forint összeget (a továbbiakban: „**Második Vételár részlet**”) a jelen Szerződés 2. § (3) bekezdésében rögzített számlaszámára, mely összeg átutalásáról banki tranzakciós igazolás átvételét az Eladó a jelen Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

(5) A Felek megállapodnak abban, hogy az Első és Második Vételár részlet foglalonak minősül (a továbbiakban: „**Foglaló**”). A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd Foglalommal kapcsolatos tájékoztatását tudomásul vették, a Foglalom jogi természetét megértették, miszerint ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a Szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A foglaló a Vételár részét képezi.

(6) Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Vevő a vételár fennmarad részét, azaz 32.400.000,- Ft, azaz harminckettőmillió-négyezer forint összeget (a továbbiakban: „**Harmadik Vételár részlet**”) szabadfelhasználású jelzáloghitelből fizeti meg az Eladó részére legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen Szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 15 napon belül banki átutalás útján az alábbiak szerint az Eladó jelen Szerződés 2. § (3) bekezdésében rögzített számlaszámára, melyre történő teljesítéshez az Eladó hozzájárul, azt kifejezetten elfogadja és saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

(7) Felek megállapodnak abban, hogy korábbi időpontban történő fizetés, illetve birtokbaadás lehetséges, de nem kötelező egyik Félnak sem elfogadnia. A Felek erre vonatkozó szándékukat 3 munkanappal korábban kötelesek jelezni a másik Fél felé.

(8) Felek megállapodnak abban, hogy a Vételár maradéktalan megfizetését követően az Eladó az eljáró ügyvéd rendelkezésére bocsátja patarcsitssandor@gmail.com email címről a teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatát arról, hogy a Vételár megfizetése megtörtént és a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme a letétből kiadható és az illetékes Földhivatal felé benyújtható.

3.§ Szavatosság

(1) Eladó szavatol az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy azt adó és adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlannal kapcsolatban harmadik személynek nem áll fenn semmilyen olyan, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, bejegyzés alatt álló, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli, illetve más egyéb joga, amely a Vevő tulajdonszerzését kizárja, vagy korlátozza, avagy a tulajdonjog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba lehetetlenné teszi. Az Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlannak nincs általa ismert rejtett hibája, az Ingatlan házassági vagyonközösség részét nem képezi.

(2) Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintett állapotára tekintettel vásárolja meg.

4.§. Birtokbaadás, birtokátruházás

(1) A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlant az Eladó legkésőbb 2027. március 31. napjáig köteles a Vevő birtokába adni. A birtokbaadás feltétele a teljes Vételár megfizetése.

(2) Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanból a birtokbaadást követő 1 hónapon belül kijelentkezik. Eladó kijelenti, hogy más természetes személy az Ingatlanba bejelentkezve nincs, az sem egyéni vállalkozásnak, sem gazdasági társaságnak, sem pedig egyéb szervezetnek székhelyül, telephelyül, vagy fióktelepként nem szolgál.

(3) Az Ingatlannal összefüggésben a birtokba adás időpontjáig felmerülő víz, villany és egyéb költségek megfizetésének a kötelezettsége az Eladót terheli. A Felek a birtokba adásig felmerült költségek megfizetésének igazolásáról és a mérőórák állásáról a birtokbaadáskor jegyzőkönyvet vesznek fel. Az Eladó vállalja, hogy érvényes és minden műszaki előírásnak megfelelő villanyórával adja át az Ingatlant.

(4) Az Eladó a jelen Szerződés aláírásának napján a Vevő részére átadja az Ingatlanra vonatkozóan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet által szabályozott Energetikai Tanúsítványt, amelynek száma: HET-1026-7523.

(5) A Vevő a birtokba lépés időpontjától használja az Ingatlant, élvezi annak hasznait, és viseli a terheit.

5.§. A tulajdonjog átszállása

(1) Az Eladó a jelen Szerződés aláírásakor a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi azon nyilatkozatát, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vételár maradéktalan megfizetése esetén a Vevő tulajdonjoga a jelen Szerződés alapján az Ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban adás-vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen (a továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély**”), míg Eladó tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban törlésre kerüljön, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezik, hogy Fent meghatározott ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Az okirati letétről külön íven szövegezett Letéti Szerződés készül, melynek alapján a letéteményes a Vételár maradéktalan megfizetésének bármelyik fél részéről történő igazolását követően jogosult és köteles a Bejegyzési Engedélyt az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtás érdekében Vevő képviselőjében a Földhivatalhoz benyújtani.

6.§. Földtörvényi rendelkezések, nyilatkozatok

(1) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az egy hektárt.

Vevő úgy nyilatkozik, hogy a tájékoztatást tudomásul vette és az általa megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az egy hektárt a tulajdonában lévő területek nagysága. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

(2) A Vevő 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 más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

(3) Vevő úgy nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs.

(4) Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

(5) Vevő nyilatkozik és szavatolja, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal. Arra az esetre, ha Vevő részaránytulajdonnal is rendelkezne, Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

(6) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés hatályosulásának feltétele, hogy a helyi földbizottság a szerződést jóváhagyja, amennyiben bármely oknál fogva nem hagyja jóvá, vagy amennyiben bármilyen elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával a megfizetett vételárrészeket visszajárna 5 napon belül Vevő részére átutalással a Vevő OTP Bank Nyrt. által vezetett 11773384-03692705 számú bankszámlájára. Abban az esetben, ha a teljes Vételár kifizetésre került, az elővásárlásra jogosult a Vételarat a Vevő bankszámlájára köteles teljesíteni.

(7) Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdés szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladónak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - mezőgazdasági igazgatási szerv részére - a fenti törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - meg kell küldeni a 2013. évi CXXII. törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival való, hirdetmény útján történő közlés érdekében.

7.§. Egyéb rendelkezések

(1) A Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok. A szerződő Felek egyike esetében sem áll fenn olyan, a személyében rejlő ok, amely a jelen Szerződés megkötését kizárná, s a Szerződés megkötéséhez a részükről hatósági engedélyre van szükség, melyet a Felek a jelen Szerződés aláírásával tudomásul vesznek.

(2) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

(3) A szerződő Felek a jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével dr. Fülöp Edina ügyvédet (székhely: 1122 Budapest, Városmajor u. 33. I. emelet 1., lajstromszám: 19924, Kasz szám: 36060284) bízzák meg azzal, hogy a jelen Szerződés egyben tényvázlatnak is minősül. A Vevő és Eladó meghatalmazást adnak az ellenjegyző jogi képviselőnek a Vevő képviselőre a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban, az esetleges jogorvoslati eljárásokat is beleértve. A Felek meghatalmazást adnak az Eljáró Ügyvédnek, hogy jelen Szerződés közzétételére irányuló közzétételi formanyomtatványt helyettük aláírja, továbbá jelen Szerződést a kormányhivatal részére postai úton kézbesítse, valamint a jegyző, a kormányhivatal és a földbizottság és az illetékes hegyközség hegybírója előtt teljes körűen eljárjon. A meghatalmazás kiterjed az esetleges elírások javítására is. Az eljáró ügyvéd a Szerződés ellenjegyzésével a megbízást és a meghatalmazást a Felektől elfogadja. Felek rögzítik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a Felek közös képviselőjében járt el, a Felekkel előzetesen közösen egyeztetett.

(4) A jelen Szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket a Vevő viseli, beleértve a földhivatali eljárás költségeit is.

(5) A Felek tudomásul veszik a jelen Szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást.

(6) A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésbe foglalt tények, adatok tényszerűen lettek rögzítve, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési

akarataikat annak megfelelően a jelen Szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak.

(7) A Felek engedélyezik, hogy a jelen Szerződést szerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. A Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

(8) A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződést szerkesztő ügyvéd a Feleket szakszerűen, pontosan és megfelelő részletességgel a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta a jogügyletre vonatkozóan. Az eljáró ügyvéd az esetlegesen alkalmazható valamennyi jogszabályi rendelkezésről, továbbá az Eladót külön kioktatta az Ingatlan értékesítés hatályos SZJA, míg a Vevőt az illeték törvény vonatkozó rendelkezéseiről, és a Vevő rendelkezésére bocsátotta a NAV vonatkozó adatlapját.

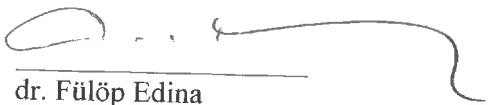
A JELEN SZERZŐDÉST A FELEK ELOLVASTÁK, MEGÉRTETTÉK ÉS MINT AKARATUKKAL EGYEZŐT, HELYBENHAGYÓLAG ALÁÍRTÁK 7 eredeti példányban, melyből 1 példány biztonsági okmányra készült.

Keltezés helye, ideje: Budapest, 2026. október 6.

Eladó
Patarcsits Sándor

Vevő
Légrádi Richárd László

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 6. napján:


dr. Fülöp Edina
ügyvéd- lajstromszám: 19924;
Kasz szám: 36060284
1122 Budapest, Városmajor utca 33. I/1.

dr. Fülöp Edina
Ingatlan jogaimi szakjogász
ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor u. 33. I/1
Tel.: 06-30-363-17-27

