

IKTATVA: 2026 OKT. 26

SZÁM: F(1862-1) 2026

ELŐIRAT:

ELŐIRAT:

OL: Bnc 206 Ingatlan adásvételi szerződés

2026 OKT 20.

59018

A közzététel napja: 2026. 10. 29.
Nyilatkozattételi határidő kezdő napja:
Nyilatkozattételi határidő vége: 2026. 12. 01.
Ez a határidő jogvesztő.
A levélnap: 2026. 12. 01.
Az elektronikus közzététel megtörtént.

amely létrejött egyrészről

Magyar Györgyi (születési név: **Magyar Györgyi**), született: **Magyar Györgyi**, anyja neve: **Magyar Györgyi**

lakóhely: 8087 Alcsútdoboz, Szőlőhegy 1703/1., személyi azonosító jel: **Magyar Györgyi**

mint eladó (továbbiakban: Eladó), másrészről

Molnár Ádám Bence (születési név: **Molnár Ádám Bence**), született: **Molnár Ádám Bence**, anyja neve: **Molnár Ádám Bence**

lakóhely: 2064 Csabdi. Béke utca 33., személyi azonosító:

NAK azonosító: **Molnár Ádám Bence**, mint vevő (továbbiakban Vevő1) és

Molnár-Kántor Regina Krisztina (születési név: **Molnár-Kántor Regina Krisztina**), született: **Molnár-Kántor Regina Krisztina**, anyja neve: **Molnár-Kántor Regina Krisztina**

lakóhely: 8087 Alcsútdoboz, Szabadság utca 284., személyi azonosító:

adóazonosító jel: **Molnár-Kántor Regina Krisztina**

mint vevő (továbbiakban: Vevő2, Eladó és Vevők együttesen: Felek) között az alulírott helyen és időben, az alább rögzített feltételek szerint.

- Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az **Alcsútdoboz, Zártkert, 1703/1 helyrajzi számú**, gyümölcsös művelési ágú és gazdasági épület megnevezésű 1521 m2 nagyságú, 4,09 AK kataszteri jövedelmű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).
- Az Ingatlan tulajdoni lap másolatán teher bejegyzések nem találhatók, Eladó szavatolja az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy az Ingatlanon egy 33 m2 nagyságú gazdasági épület található, az Ingatlan elektromos közművel rendelkezik, azon fűtő kút található, amely jelenleg nem rendelkezik vízzel, továbbá egy 3 m3 nagyságú emésztő került kialakításra.
- Eladó eladja, Vevők megvásárolják az Ingatlan 1/1 tulajdonjogát egymásközt egyenlő 1/2-1/2 arányban per-, teher és igénymentesen a megtekintett állapotban.
- Felek megállapítják, hogy a kölcsönösen kialakított vételár 14.000.000,- Ft, azaz tizennégy millió forint, amely Eladót illeti meg. Felek megállapítják, hogy a vételárból 8.900.000,- Ft a gazdasági épület, 5.000.000,- Ft a telek és 100.000,- Ft a gyümölcsös értéke, a fűtő kút víz hiányában nem képvisel értéket, ezért a Felek azt 0,- Ft értékben fogadják el.
- Felek előtt ismert, hogy szerződésüket az Fftv 21 § (1) bekezdése alapján az aláírástól számított 8 napon meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jóváhagyást, akkor az elővásárlásra jogosultak miatt megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát – ez még nem minősül jóváhagyásnak – és elrendeli a szerződés közzétételét a települési jegyző útján, aki 30 napra a szerződés kifüggesztését és elektronikus közzétételét teljesíti. E határidőt követően kerül a jegyző részéről az iratjegyzék visszaküldésre a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, aki a szerződés jóváhagyásáról dönt (továbbiakban határozat), amely eljárás keretei között a helyi földbizottság állásfoglalását is beszerzi.
- Vevő1 földszerzési jogosultsága, az Fftv 18 § (1) e) pontján alapul, belföldi természetes személy, földműves, az életvitelszerű lakáshasználata helye (Biatorbágy)-legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, NAK tagsági azonosító szám:
- Vevő2 kijelenti, hogy az Fftv. 18 § -a alapján nem elővásárlásra jogosult. Vevő2 földszerzési jogosultsága, a 10 § (2) bekezdése alapul, belföldi természetes személy, földművesnek nem minősül, és 1 ha-nál kisebb területet szerez.
- Vevők nyilatkozzák, hogy a Fftv 16. § (1) bekezdésében írt 300 ha földszerzési és (2) bekezdés szerinti 1200 ha birtok maximumot nem éri el az általuk tulajdonolt és birtokolt föld, a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan területét is ideértve, továbbá részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.
- Vevők nyilatkozzák, hogy vállalják, hogy a jelen jogügylettel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek földhasznosítási kötelezettségüknek és a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a földet más célra nem hasznosítják.
- Vevők nyilatkozzák, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatl kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.
- Vevők nyilatkozzák, hogy a velük szemben a szerzés megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- Felek előtt ismert, hogy a Földforg. tv. 22. § (1) bekezdése alapján jelen szerződésüket a kifüggesztést követő 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a jegyző megküldi jóváhagyás céljából, aki a helyi földbizottság állásfoglalását kéri, ez utóbbi szerv további 15 napon belül jár el. Ezt követően kerülhet sor a

Magyar Györgyi
Eladó

Molnár Ádám Bence
Vevő1

Molnár-Kántor Regina Krisztina
Vevő2

Dr. Matuz Péter Károly
ügyvéd

törvényi feltételek teljesülése esetén jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyó záradékolására és határozathozatalra.

13. Vevők a szerződés aláírásának napján **3.000.000, - Ft** összeget átutalással teljesít, Eladó **Elvezetett számú bankszámlájára** (továbbiakban: Eladói Bankszámla). Felek az összegből **1.400.000, - Ft összeget foglalonak tekintik**. Felek a foglalo jogi természetével tisztában vannak, azaz a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt viszont kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár.
14. A Felek megállapodnak abban, hogy a foglalt a jelen szerződés mindkét fél általi teljesítése esetén a Vételárba beleszámít Vevők a vételárból **11.000.000, - Ft összeget az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül kötelesek** Eladói Bankszámlára átutalással teljesíteni. Eladó a vételár jelen pont szerint teljesítését a saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.
15. Felek megállapodnak, hogy Eladó vételár megfizetését követő napon köteles az Ingatlan birtokát Vevőkre átruházni, ez időpontban száll át a birtokjog. Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadást megelőző időpontra vonatkozó minden közteher, közüzemi költség Eladót, a birtokbaadást követően pedig Vevőket terheli.
16. Felek nyilatkoznak, hogy nagykorú, magyar állampolgárok jogügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek.
17. Eladó és Vevők kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó a tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le, azaz az Eladó az Ingatlanat a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.
18. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják azonban ahhoz, hogy az Ingatlanra nézve, a Vevők javára, hat hónapig tartó határozott időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
19. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyez 4 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában egymásközt egyenlő $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
20. Felek rögzítik, hogy Eladó a teljes vételár megfizetéséről haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet az office@matuzlegal.hu címen. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat az utalást követően 5 munkanapon belül 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 igazolást nyer.
21. Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésére és a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásra meghatalmazzák Dr. Matuz Péter Károly (székhely: 2051 Biatorbágy, Tópart utca 8., KASZ: 36075654) ügyvédet. A meghatalmazás jelen szerződés az adásvételi szerződés jóváhagyásával kapcsolatos hatósági eljárásokra és a hatósági jóváhagyás iránti kérelem aláírására és a NAV részére történő B400 adatlap benyújtására is kiterjed, az illetékkiszabással kapcsolatos adóhatósági eljárásra azonban nem terjed ki. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást kifejezetten elfogadja.
- Felek az okiratot elolvasták, közösen értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Biatorbágy, 2026. október 12.

Magyar Györgyi
Eladó

Molnár Ádám Bence
Vevő1

Molnár-Kántor Regina Krisztina
Vevő2

Készítettem és ellenjegyzem, Biatorbágy, 2026. október 12.


Dr. Matuz Péter Károly
ügyvéd
KASZ: 36075654
2051 Biatorbágy
Tópart u. 8.