Közzététel napja: 2026. 11. 02.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. 11. 03.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja, mely jogvesztő 2026. 12. 02.

Levétel napja: 2026. 12. 03.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött **egyrészről:**

Faludi Krisztián /születési név: Faludi Krisztián, születési hely és idő: Budapest, [illegible] édesanyja neve: [illegible], személyi azonosító jel: [illegible], adóazonosító jel: [illegible] szig.sz.: [illegible], állampolgársága: magyar / 2142 Nagytarcsa Vadvirág utca 19-21. szám alatti lakos, mint Eladó / a továbbiakban: **Eladó** /,

másrészről:

Gaál Roland / születési név: Gaál Roland, születési hely és idő: [illegible], édesanyja neve: [illegible], személyi azonosító jel: [illegible], adóazonosító jel: [illegible], szig.sz.: [illegible] állampolgársága: magyar / 1239 Budapest, Felsőbüki Nagy Pál utca 43. szam alatti lakos, mint Vevő / a továbbiakban: **Vevő**/ Eladó és Vevő együttesen Felek/szerződő felek között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 arányban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán (Földhivatali Osztály 6.) **Nagytarcsa, külterület 058/2. hrsz.** alatt felvett, 2 ha 0185 m² összesen területű, szántó megnevezésű (minőségi osztály: 6., AK érték: 14,13) ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes, illetve az Ingatlant terhelő, a tulajdoni lapon feltüntetett valamennyi jogról és tényről a Vevőt tájékoztatta.

A felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó földnek minősül.

Eladó szavatol azért, hogy a Kormányhivataltól lekért tulajdoni lap tükrözi az Ingatlannak a jelen szerződés aláírásának napján fennálló helyzetét, továbbá, hogy nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzés iránti kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon felvezetésre nem kerültek. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapot megtekintették, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételük nincs.

Az Eladó nyilatkozik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatban az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet az ingatlanra nem vonatkozik.

2./ Az Eladó a mai nappal eladja, a Vevő pedig 1/1 arányban – adásvétel jogcímen – megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant a jelen szerződésben meghatározott vételárért, az abban foglalt feltételekkel.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. alapján földművesnek minősül, és földtulajdon-szerzési képessége fennáll.

Vevő kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv.-ben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba, és a jelen szerződéssel történő tulajdonszerzés nem eredményezi a Földforgalmi tv.-ben meghatározott földszerzési maximum, illetve birtokmaximum megsértését.

Faludi Krisztián Eladó | Gaál Roland Vevő | Dr. Zsélyi Edit ügyvéd

DR. ZSELYI EDIT
EGYÉNI ÜGYVÉD
1016 BUDAPEST, ERDŐSOR ÚT 2
ADÓSZÁM: 41459188-1-41
KASZ:36071750

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv.-ben előírt, a tulajdonszerzéshez szükséges nyilatkozatokat a jelen szerződésben megteszi, és azok tartalma a valóságnak megfelel. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzés a Földforgalmi tv. szerinti hatósági jóváhagyási eljárás eredményétől függ.

Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan harmadik személy használatában nincs, arra vonatkozóan haszonbérleti, felesbérleti, részesművelési, szívességi földhasználati vagy egyéb, harmadik személy javára használati jogosultságot keletkeztető szerződés nincs hatályban, és az Ingatlan használatára harmadik személy jogcímet nem szerzett.

3./ Az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vételára 4.000.000.-Ft, azaz Négymillió forint. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan Vételára az Ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuk alapján került megállapításra. Figyelembe vették, hogy a terület dombos, nehezebb gépekkel megmunkálni.
A vételár megfizetésére az alábbi módon kerül sor:
A Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 5 banki napon belül, az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg fizeti meg az Eladónak átutalással az Eladó MBH Bankál vezetett 65100259-15690858. számú bankszámlaszámára.
Az Eladó a fenti számlaszámra történő teljesítést a saját kezéhez érkező szerződésszerű teljesítésként fogadja el. Az Eladó kijelenti, hogy a bankszámlaszámot ellenőrizte és helyénvalónak találta, tudomásul veszi, hogy a téves bankszámla megadásából származó bárminemű kárért a Vevőt, illetőleg az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.
Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy amennyiben a vételár a részére a fentiek szerint kifizetésre kerül, úgy a Vevővel szemben jelen szerződésből kifolyólag a továbbiakban semmilyen jogcímen követelése nincs. Szerződő felek jelen okirat aláírásával a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Felek előadják, hogy jelen szerződéssel egyidejűleg külön adásvételi szerződés jön létre az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán (Földhivatali Osztály 6.) Nagytarcsa, külterület 058/2. hrsz. alatt felvett, 2 ha 0185 m² összesen területű, szántó megnevezésű (minőségi osztály: 6., AK érték: 14,13) ingatlanra 4.000.000.-Ft, azaz Négymillió forint vételáron. Felek előadása szerint a két ingatlan egyidejű értékesítése gazdasági szempontból indokolt, mert a nagyobb értékű ingatlan kedvezőbb adottságai kompenzálják a kisebb értékű, illetve kedvezőtlenebb adottságú ingatlan értékét és forgalmi szempontból kevésbé kedvező tulajdonságait ellensúlyozzák.

4./ Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. számú törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. §-ában meghatározott **földművesként vásárolja meg (Agrárkamarai tag (NAK) azonosító száma: P000000900609.). A Földműves nyilvántartásba vétel bejegyző határozat száma: 540228/1/2026.**

5./ A Vevő kijelenti nyilatkozza hogy az ingatlan megszerzésével, a tulajdonában és haszonélvezetében lévő termőföld nagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), valamint a már birtokában lévő föld területnagysága az 1200 hektárt (birtokmaximum), továbbá kijelenti, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása nincs, továbbá kijelenti, hogy a szerzett 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 – a 2013.évi CXXII. tv. 13.§(3) bekezdésében meghatározottak kivételével - nem hasznosítja, valamint kijelenti, hogy az elmúlt 5 évben nem állapították meg, hogy szerzési korlátozás megkerülése alá eső jogügyletet kötött volna, továbbá kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal (109/1999.(XII.29.) FVM rend. 68/C.§).

Faludi Krisztián Eladó Gaál Roland Vevő Dr. Zsélyi Edit ügyved

6./ A felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a Földforgalmi tv. rendelkezései szerint elővásárlási joggal érintett, ezért a jelen szerződés a Földforgalmi tv.-ben meghatározott hatósági és hirdetményi eljárás alá tartozik.

A felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlásra jogosult a Földforgalmi tv.-ben meghatározott feltételek szerint, a jogszabályban előírt határidőben és alakszerűséggel tehet elfogadó jognyilatkozatot.

A felek rögzítik, hogy érvényes elővásárlási joggyakorlás esetén az elővásárlásra jogosult a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) rendelkezései szerint a Vevő helyébe lép.

A felek különösen tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén a Fétv. 13/A. §-ának rendelkezései irányadóak, és az elővásárlásra jogosult a szerződés szerinti Vevő helyébe lép.

Amennyiben elővásárlási jogosult a Vevő helyébe lép, a felek az eredeti Vevő által teljesített vételárrésszel és foglalóval a Földforgalmi tv. és a Fétv. rendelkezéseivel összhangban kötelesek elszámolni.

A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:
a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
b) a földet használó olyan földművest,
ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 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;
c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja 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.

7./ A felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatósági jóváhagyására, valamint az elővásárlási jog gyakorlására a Földforgalmi tv., a Fétv. és az azok végrehajtására kiadott jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezései irányadók.

8./ Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlanra ezen szerződésben foglaltakon túlmenően, annak tulajdonára, használatára, megterhelésére vonatkozó szerződést nem kötött és nem köt, valamint szavatolja, hogy az ingatlanra nincs folyamatban kisajátítási, földvédelmi, telekalakítási vagy használati vita.

9./ Felek megállapodnak, Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyása esetén a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül külön nyilatkozatban feltétlen kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanról tulajdonjoga törlésre, Vevő tulajdonjoga pedig 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásban. A nyilatkozat megnevezése : bejegyzési engedély.

10./ Vevő az 1. pontban körülírt Ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokba és a birtokbavétel napjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak minden terhét. A kárveszély is ekkor száll át a Vevőre.

Faludi Krisztián Eladó ..... Gaál Roland Vevő ..... Dr. Zsélyi Edit ügyvéd

Az Eladó az Ingatlan birtokba adásakor is igazolni köteles, hogy addig az időpontig az ingatlanra minden költség, díj / pld. adó, stb. / befizetésre került.
A felek a birtokbaadásról külön birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel.
Amennyiben Eladó a vételár teljes kifizetése ellenére a birtokbaadási kötelezettsége teljesítésével késedelembe esne, úgy köteles a késedelem minden napjára 10.000.- Ft, azaz Tízezer forint összeget kötbér címén Vevő részére megfizetni. Eladó a késedelmi kötbér kifizetésére abban az időpontban köteles, amikor az Ingatlan birtokbaadását Vevő számára lehetővé teszi.

11./ Felek kijelentik, hogy magyarul írni és olvasni tudó, nagykorú magyar állampolgárok és a jelen szerződés megkötésének részükről sem törvényi, sem egyéb akadálya nincs, a jelen szerződést cselekvő, és belátási képességük teljes birtokában, tiszta fejjel, szabad és befolyásolástól mentes akaratukból írták alá.

12./ A jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségeket, így az ügyvédi munkadíjat, valamint a Földhivatal részére fizetendő 10.600.-Ft összegű földhivatali szolgáltatási díjat a Vevő viseli, s ő köteles a jelen szerződést a hatósági jóváhagyást követően a földhivatalhoz benyújtani eljáró ügyvéd útján.

13./A **Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását az adó és illetékkötelezettségeikről. Illeték- és adóügyekben a Szerződő felek személyesen kötelesek eljárni, ezekre az ügyvédi megbízás nem terjed ki.**

14./ A szerződő Felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák Dr. Zsélyi Edit 1046 Budapest, Erdősor u. 2. szám (KASZ 36071750 Budapesti Ügyvédi Kamara) alatti ügyvédet a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes ügyintézésben – beleértve az illetékes szakhatóság, földhivatal előtti eljárást is – a Feleket teljes jogkörrel képviselje. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja. Felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy az eljáró ügyvédtől előzetesen teljes körű tájékoztatást kaptak a jelen jogügyletükre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezésekről, így különösen, de nem kizárólag az adóhatóság által megállapításra kerülő forgalmi érték és az ahhoz igazodó jövedelemadó- és illetékfizetés, a tulajdonjog, a birtok, a szerződésszegés, az ingatlan-nyilvántartási eljárás, stb. szabályairól, továbbá minden feltett kérdésükre választ kaptak, a jogi tájékoztatást és az ügyvédi válaszokat megértették és elfogadják. Az eljáró ügyvéd az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba. Az okiratban foglalt tényelőadásokért és nyilatkozatokért kizárólagosan a felek tartoznak felelősséggel, akik az aláírásukkal kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől a jelen adásvételi szerződésük tartalmára, végleges jellegére a teljes körű jogi felvilágosítást megkapták, kijelentik továbbá, hogy esetükben tévedés, megtévesztés, fenyegetés vagy értékaránytalanság nem áll fenn, és a jelen szerződés az akaratukat a megbízásuk szerint mindenben megfelelően és teljes körűen tartalmazza.

15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a vonatkozó egyéb hatályos magyar jog szabályai az irányadóak.

16./ Szerződő Felek személyazonosságukat az ellenjegyző ügyvéd előtt személyi okmányukkal igazolták. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltötték és aláírták „A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról" szóló 2017. évi LIII. Törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti azonosítási adatlapot és nyilatkozatot a tényleges tulajdonosra vonatkozóan és hozzájárultak, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. szerint az ügyfél-átvilágítást elvégezze és az ennek során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, s adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Ellenjegyző ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint.

Faludi Krisztián Eladó Gaál Roland Vevő Dr. Zsélyi Edit ügyvéd

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

17/ A Vevő ezúton hozzájárul ahhoz, hogy fentebb megjelölt személyes adatait a jelen szerződés és mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe jelen szerződés a Vevő tulajdonjogának, ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából kerül.

18./ A jelen szerződés elkészítésének alapját az a tulajdoni lap képezte, mellyel kapcsolatban Eladó nyilatkozza, hogy az abban foglaltak a valóságnak jelenleg is megfelelnek, és az abban foglaltakon túl senki másnak nincs folyamatban olyan igényének elbírálása, amely a bejegyzett adatokon és jogokon túl további terhekkel járna az Ingatlanra.

19./ Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen ügylettel kapcsolatban a későbbiekben tudomásukra jutott információkról az eljáró ügyvédet haladéktalanul tájékoztatják, az ennek elmaradása miatt őket ért károkért eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.
Felek a jelen szerződésben rögzített személyi adataik, valamint az Ingatlanra vonatkozó adatok helyességét ellenőrizték, a rögzített adatokat helyénvalónak találták, a rögzített adatok helyességéért felelősséget vállalnak. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen ügylettel kapcsolatban a későbbiekben tudomásukra jutott információkról az eljáró ügyvédet haladéktalanul tájékoztatják, az ennek elmaradása miatt őket ért károkért eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkozzák, hogy az adásvételi szerződés 1 eredeti példányát átvették.

A jelen Szerződést a Szerződő felek elolvasták, a Szerződő felek az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták és ezért, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, mint ügyvédi tényvázlatot is, jóváhagyólag aláírták.

Kelt, Budapesten, 2026. október 01. napján.

Faludi Krisztián Eladó ..... **Gaál Roland Vevő**

Ellenjegyzem: Budapesten, 2026. október 01. napján:

Dr. Zsélyi Edit ügyvéd
KASZ.: 36071750. Budapesti Ügyvédi Kamara

DR. ZSÉLYI EDIT
EGYÉNI ÜGYVÉD

Faludi Krisztián Eladó ..... Gaál Roland Vevő ..... Dr. Zsélyi Edit ügyvéd