Kormányzati portálon közzététel napja: 2026.11.06.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő kezdő napja: 2026.11.09.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.07.
Levétel napja: 2026.12.08.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Adásvételi szerződés

ől Szászi László születési neve: Szászi László (

. 2192 Hévízgyörk, József Attila u. 30.

szám alatti lakos, mint eladó /továbbiakban: eladó/
másrészről **Deák Mihályné** s

2173 Kartal, Köztársaság u. 39. szám

alatti lakos, mint vevő /továbbiakban: vevő/ között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

1., Eladó tulajdonát képezi a **kartali 040/96** hrsz.-mal jelölt „SZÁNTÓ" megjelölésű, összesen 1 ha 6991 m2 területű, 53.18 AK értékű külterületi ingatlan ½ tulajdoni illetősége. **Az ingatlan illetőség felek által kölcsönösen kialkudott vételára: 1.274.325 Ft, azaz Egymillió-kétszázhetvennégyezer-háromszázhuszonöt forint.** Az ingatlan vonatkozásában a **vevő földet használó olyan földműves, aki helybenlakónak minősül, tekintettel arra, hogy az ingatlanra bejelentett földhasználó: Deák Mihályné vevő, haszonbérlet jogcímén, kezdete 2026. június 29., lejárata: 2046. június 28., haszonbérleti díj: 80.000 Ft/ha/év.**

1.1.Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a III/1. alatt 2.930 Ft erejéig kötelezettség vállalás került bejegyzésre az FMV. és Vidékfejlesztési Minisztérium Pest Megyei Földművelésügyi Hivatal (1052 Budapest, Városház u. 7.) jogosult javára **(amelynek lejárata: 2003. október 13.),** a III/2. alatt 522 m2 nagyságú területre gázvezetéki szolgalmi jog került bejegyzésre a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.) jogosult javára, a III/3. alatt 386 m2 nagyságú területre vezeték jog került bejegyzésre az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) jogosult javára.

1.2., A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény /továbbiakban: Földforgalmi törvény/ 21. § (1) bekezdése szerint az adás-vételi szerződésbe foglalt, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt a tulajdonosnak (eladónak) - a felek aláírásától számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás (a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat, vagyis a közzétételre alkalmasság vizsgálata) céljából. A szerződés előterjesztésekor fel kell tüntetni, hogy a **felek földforgalmi eljárás lefolytatását** kérik.

1.2.1. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról rendelkező 2013. évi CCXII. törvény /továbbiakban: Fétv./ 17. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez, amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező biztonsági okmányon kiállítottnak kell lennie.

1.2.2. A Fétv. 17. § (2) bekezdése szerint az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.

1.3. A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

1.3.1. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A jegyző értesíti a Nemzeti Földügyi Központot is.

1.4. Amennyiben az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé (Földforgalmi törvény 36.§ és 59. §) az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni.

DR. PÉLI MARGIT
ÜGYVÉD
2193 GALGAHÉVÍZ, FŐ U. 17/1
+36-20/911-0962
drpeli@drpeli.hu
73405023-1-33

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

1.5. Eladó kijelenti, hogy eleget tesz fenti kötelezettségének és a jelen szerződést az aláírástól számított 8 napon belül benyújtja az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez (Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) Eladó a szerződést négy eredeti példányban nyújtja be az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez/az illetékes jegyzőhöz azzal, hogy egy példánynak a Földforgalmi törvény 8.§-a szerinti biztonsági okmányon kiállítottnak kell lennie. A hirdetményi úton történő közlési eljárás díj- és illetékmentes.

1.5.1. Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül közölni nem kell.

2., Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1., pontban körülírt ingatlan-illetőséget a kölcsönösen kialkudott vételárért, melynek összege 1.274.325 Ft, azaz Egymillió-kétszázhetvennégyezer-háromszázhuszonöt forint.

3., Felek megállapodása alapján vevő a teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül fizeti meg az eladónak, **átutalással az eladó által a jelen szerződés 3.1. pontjában megadott számlaszámra.**

3.1. Eladó a részére járó vételárat a saját nevén a számú számlájára kéri utalni. Eladó kijelenti, hogy a fenti számlaszámra utalást (a számlán történő jóváírást) a saját kezeihez való teljesítésnek ismeri el.

3.2. Eladó a vételár fentiek szerinti kiegyenlítéséhez hozzájárul azzal, hogy tulajdonjogát akkor engedi át a vevőnek, ha a teljes vételár kiegyenlítésre került. A vételár kiegyenlítésének napja az a nap, amikor a teljes vételár az eladó számláján jóváírásra kerül. Vevő fentieket tudomásul veszi.

4., Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azt a bejegyzési engedélyt, amelyben **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja ahhoz, hogy a tulajdonjog-változás vevő javára – az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan 1/2 arányban -, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eljáró ügyvéd akkor jogosult a bejegyzési engedély földhivatali felhasználásra történő kiadására, ha az eljárás során nem jelentkezett elővásárlásra jogosult, a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyta és az eladó írásban (e-mailben) nyilatkozott eljáró ügyvéd felé, hogy a teljes vételár kiegyenlítésre került. Amennyiben a teljes kiegyenlítéstől számított 8 munkanapon belül eladó írásban nem nyilatkozik, eljáró ügyvéd jogosult a bejegyzési engedély kiadására a vevő által bemutatott – a teljes vételár kiegyenlítését igazoló – visszavonhatatlan banki átutalási megbízás alapján.

4.1. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését nem kérik, tekintettel arra, hogy a jóváhagyást követően a jelen szerződés és a bejegyzési engedély egyszerre kerül benyújtásra az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjog-változás bejegyzése végett.

5., Eladó – az 1.1. pontban rögzítettek kívül - szavatol az 1., pontban körülírt ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért, mely tényt a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6 (Gödöllő) által kiadott - az EING rendszerből az INYER/TULLAP/20260928/10489. számon lehívott – tulajdoni lap másolattal igazol.

6., Felek mindketten nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá.

7., Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező **kartali 040/96** hrsz.-mal jelölt ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosult, a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdésének b., és bb., pontjában foglaltak alapján** a földet használó olyan földműves, aki **helybenlakónak minősül** (az 5. § 9.a. pontja szerint helybenlakó, az életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik), valamint a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a., pontja alapján is elővásárlásra jogosult, őstermelők családi gazdaságának tagja (**nyilvántartási száma:** OCSG-00064802). A vevő a fentiek alapján kéri az elővásárlási joga megállapítását.

DR. PÉLI MARGIT
ÜGYVÉD
2193 GALGAHÉVÍZ, FŐ UTCA 8.
+36-20/911-0962
drpeli@drpeli.hu
73-105023-1-33

7.1. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, tekintettel arra, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt feltételeknek megfelel. Vevőt a Gödöllői Járási Hivatal Járási Földhivatala 510.214/2015. számon vette földművesként nyilvántartásba. Vevő kijelenti, hogy nem pályakezdő gazdálkodó. **Vevő NAK száma:**

7.2. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező – az 1. pontban körülírt – ingatlan-illetőségre haszonbérleti szerződést kötött az 1., pontban feltüntetettek szerint: a föld **használója (haszonbérlője) a vevő, Deák Mihályné, haszonbérlet jogcímén, kezdete 2026. június 29., lejárata: 2046. június 28., haszonbérleti díj: 80.000 Ft/ha/év.**

7.2.1. Vevő az ingatlan-illetőség birtokában van, viseli a terheket és szedi a hasznokat, az adásvétel hatálybalépését – a tulajdonjog bejegyzését – követően pedig tulajdonosi jogcímen használja az ingatlan-illetőséget.

8., A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltakat vállalja (a fennálló haszonbérlet időtartamát nem hosszabbítja meg, figyelemmel a 7.2.1. pontban foglaltakra is), továbbá kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, vagyis kijelenti, hogy az adásvétel jogcímén megszerzett 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.

8.1. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). (14. § (1) bekezdés)

8.2. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (14. § (2) bekezdés).

8.3. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum, illetve a (2) bekezdés szerinti birtokmaximum szabályainak megfelel, szerzése nem ütközik a hivatkozott rendelkezésekbe, továbbá a (4) és (5) bekezdés rendelkezéseibe sem, vevő nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

9., Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi költség és illeték őt terheli.

9.1. A vevő földműves, őstermelők családi gazdaságának tagja (nyilvántartási száma: OCSG-00064802), kijelenti, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdésének p., pontjában rögzített feltételek teljesítését vállalja - vagyis a földhasználati joggal terhelt ingatlan tekintetében azt, hogy a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja -, erre tekintettel illetékmentesség alkalmazását kéri.

10., Eladó a szerzés évére tekintettel adómentességet élvez.

11., Felek egyezően tudomásul veszik a következőket: A Földforgalmi törvény által meghatározott elővásárlási jogosultak, illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak törvényes határidőn belül beérkező és a vonatkozó jogszabályok által meghatározott tartalmi kellékekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata esetén a vevő helyébe az őt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosult lép. Erre az esetre az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlásra jogosultnak a bejegyzési engedélyt megadja a jelen szerződésben foglalt feltételekkel.

12., Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a közzététel lejártát követő 8 napon belül a jegyző az iratokat megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyás végett, majd a jóváhagyást követően a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladónak küldi meg a záradékkal ellátott szerződést és a jóváhagyásról rendelkező határozatot, a jóváhagyásról a határozat egy példányával értesíti az okiratszerkesztő ügyvédet.

13., Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatálybalépésének napja a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyás (záradékolás) napja.

14., Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jóváhagyó határozatnak, valamint a záradékolt adásvételi szerződések eredeti példányainak átvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb az átvételtől számított 15 napon belül az okiratokat átadja eljáró ügyvéd részére, átvételi elismervény ellenében.

DR. PÉLI MARGIT
ÜGYVÉD
2193 GALGAHÉVÍZ, FŐ ÚT 9.
+36-20/911-0962
drpeli@drpeli.hu
73405023-1-33

15., Felek meghatalmazzák dr. Péli Margit ügyvédet (székhelyiroda: 2193 Galgahévíz, Fő út 195.),hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti (előzetes, illetve végleges) eljárásban, majd a jóváhagyást követően a tulajdonjog-bejegyzésére irányuló – a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6 (Gödöllő) előtti – eljárásban járjon el a felek képviseletében az ügyvédi törvényben foglaltak szerint (nyújtsa be a záradékolt szerződéseket és a jóváhagyó határozatot, valamint a feltételek teljesülése esetén a bejegyzési engedélyt), azzal, hogy a meghatalmazás a B-400E adatlap benyújtására is kiterjed. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

16., Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés tartalma egyben tényvázlatul is szolgál, mely a felek egyező előadásán alapul, továbbá kijelentik, hogy az adó- és illeték-jogszabályokról szóló tájékoztatást tudomásul vették azzal, hogy a kiszabandó adó vagy illeték alapját és mértékét az adóhatóság jogosult megállapítani, e tekintetben eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

17., Szerződő felek tudomásuk veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján eljáró ügyvédet átvilágítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Felek bemutatják eljáró ügyvédnek a személyi igazolványukat, amely a személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 32. § (9) bekezdésében foglaltak szerinti azonosítást (adatigénylést) okiratszerkesztő ügyvéd elvégezte, a feleket az igényelt adatok alapján a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerből (JÜB2) azonosította. Felek tudomásul veszik továbbá az eljáró ügyvéd előzetes tájékoztatását, miszerint eljáró ügyvéd az előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében az elvégzett JÜB2 ellenőrzés alapján a Belügyminisztérium által szolgáltatott személyes adataikat az Európai Parlament és Tanács által elfogadott 679/2016. Rendelet 6. cikk (1) bekezdés b., és c., pontjaiban rögzített jogalap szerint kezeli.

Felek a jelen szerződést hangos felolvasás és együttes értelmezés után megértették és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt előttem, dr. Péli Margit ügyvéd előtt sajátkezűleg aláírták.

Galgahévíz, 2026. október hó 6. napján

Szászi László eladó

Deák Mihályné vevő

ELLENJEGYZEM: Galgahévíz, 2026.10.06. dr. Péli Margit ügyvéd
KASZ: 36067029

DR. PÉLI MARGIT
ÜGYVÉD
2193 GALGAHÉVÍZ, FŐ ÚT 195.
+36-20/911-0962
drpeli@drpeli.hu
73405023-1-33