ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I./24-1181/2026

mely létrejött egyrészről

Dr. Juhász Gabriella (születési neve ak napjá . született, anyj 38 Budapest, Hegyláb utca 9. B. ép. fsz. 2. a. szám alatti lakos, személyi azonosító: , adóazonosító jele , személyi igazolvány szám magyar állampolgár), mint **eladó,** másrészről

Erdélyi Györgyné (születési neve aki napján született, anyja: 2300 Ráckeve, Sallai Kornélia utca 12. szám alatti lakos, személyi azonosító: onosító jele: száma magyar állampolgár, agrárkamarai nyilvántartási száma: S230000155858; őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: 13/01681/OCSG-00072491), mint **vevő** között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1.) a) Az eladó ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja, a vevő pedig – minden tehertől mentesen – megvásárolja az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartás szerint a **Ráckeve külterület 0398/84 helyrajzi szám** alatt felvett 9786 m^2 területű, 30,63 Ak értékű, 2. minőségi osztályú szántó művelési ágú ingatlan **1/1** tulajdoni hányadát.

b) A vevő az ingatlant az általa ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg, úgy ahogy az természetben Ráckeve külterületén megtalálható.

c) Vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett **földműves és több, mint egy éve őstermelők családi gazdaságának is tagja** (13/01681/OCSG-00072491). A vevőt a Ráckevei Járási Földhivatal 510012/2/2014.03.17. számon vette nyilvántartásba, mint földművest. A vevő életvitelszerű lakáshasználatának a helye 1982. szeptember 1. óta a Ráckeve, Sallai Kornélia utca 12., így Ráckevén helyben lakónak minősül.

A vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földművesnek minősül, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel szarvasmarha vonatkozásában.

Vevő a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. d) pontja, (2) bekezdés a) ab) és (4) bekezdés a) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal, mint olyan földműves, aki

- helyben lakónak minősül, továbbá

- az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földművesnek minősül, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel szarvasmarha vonatkozásában és

- legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja.

Vevő az állatsűrűséget a jelen szerződés mellékletét képező 2026.10.07. napján kiállított szarvasmarha ENAR-ral igazolja.

2.) a) Az eladó és a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan **vételárát** kölcsönösen **2.700.000,-Ftban,** azaz kétmillió-hétszázezer forintban kötik ki.

b) A vevő a vételárból a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben, egy összegben, banki átutalás útján, foglaló jogcímén megfizetett az eladó részére **270.000,-Ftot**, azaz kétszázhetvenezer forintot az eladó saját tulajdonát képező 2.) c) pontban írt bankszámlájára, mely foglaló vevő általi hiánytalan megfizetését az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

c) A vételárból fennmaradó **2.430.000,-Ft**, azaz kétmillió-négyszázharmincezer forint összegű vételár hátralékot a vevő a tulajdonszerzését jóváhagyó határozat kézhez vételét követő 8 napon belül egy összegben, banki átutalással köteles megfizetni az eladó részére annak saját tulajdonát képező CIB Bank _____ i bankszámlájára, melyre való teljesítést az eladó a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Felek megállapítják, hogy a vételár a helyben szokásos átlagos forgalmi értéket nem haladja meg.

d) A foglaló fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként került sor. Felek kijelentik, hogy a foglaló alábbi Ptk. 6:185. §-a szerinti jogi természetét megismerték és magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

Közzététel napja: 2026 év 11 hó 09 nap
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak számára a jognyilatkozat megtételére nyitva álló jogvesztő határidő első napja: 2026 év 11 hó 10 nap
határidő utolsó napja: 2026 év 12 hó 09 nap
Levétel napja: ..... év ..... hó ..... nap

Dr. Juhász Gabriella Erdélyi [illegible]

Ráckeve, 2026.11.05

P.H.

aláírás

dr. Haraszti Lajos ügyvéd

Ha a szerződést a felek teljesítik, a vételár 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 túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

3.) Az eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

Az eladó szavatolja, hogy az ingatlant nem terheli harmadik személy haszonbérleti joga vagy egyéb használati joga. Az ingatlan bejegyzett földhasználója szívességi földhasználat jogcímén Brezina Tibor, akivel a földhasználati jogviszony 2026. szeptember 11. napjával megszüntetésre került, a földhasználati jog törlése iránti kérelem pedig benyújtásra került a földhivatalhoz.

4.) A felek cselekvőképes magyar állampolgárok, a vevő termőföld ingatlan tulajdonszerzési képességgel rendelkezik. A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földterülettel együttesen sincs a tulajdonában és a haszonélvezetében levő föld területnagyságának a beszámításával 300 hektár földterület, így tulajdonszerzése nem sérti a Földforgalmi tv. 16 § (1) bekezdése szerinti földszerzési maximumot.

Vevő kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld és jelen szerződéssel megszerzett föld együttesen sem haladja meg az 1200 Ha birtokmaximumot.

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 – a Földforgalmi tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13 § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti továbbá, hogy TSZ külön lapon nyilvántartott aranykorona, részaránytulajdon nincs a tulajdonában.

5.) A vevő a teljes vételár megfizetésével egy időben lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, ettől kezdve viseli az azzal kapcsolatos terheket és jogosult annak hasznait szedni és viseli a kárveszélyt.

6.) a) Az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **dr. Haraszti Lajos** szerződés szerkesztő **ügyvéd**nél (2300 Ráckeve, József Attila utca 2.) 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezte a tulajdonjog átruházására vonatkozó, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas tulajdonjog-bejegyzési engedélyét, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy minden további megkérdeztetése nélkül az adásvétel tárgyát képező **Ráckeve külterület 0398/84 hrsz**-ú, szántó művelési ágú ingatlan **1/1** hányada vonatkozásában adásvétel jogcímén a vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát – minden tehertől mentesen – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és egyidejűleg az eladó 1/1 arányú tulajdonjogát töröljék.

b) Letéteményes ügyvéd kizárólag akkor jogosult és egyben köteles is az illetékes földhivatalnál az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét benyújtani, ha a vevő a teljes vételárat hiánytalanul megfizette az eladó részére, és arról a letéteményes ügyvédet bármely fél hitelt érdemlően értesítette. Eladó köteles letéteményes ügyvédet haladéktalanul írásban értesíteni a teljes vételár megfizetéséről a harasztilajos@gmail.com e-mail címen. A vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését igazolni a letét felszabadításához eredeti, cégszerű banki teljesítési igazolással és/vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel.

dr. Juhász Gabriella eladó

Erdélyi Györgyné vevő

dr. Haraszti Lajos ügyvéd

részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.
Jelen adásvételi szerződés egyben okirati letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is minősül. Eladó tudomásul veszi, hogy az okirati letéti szerződést egyoldalúan nem szüntetheti meg.
c) Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező **Ráckeve külterület 0398/84 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az ingatlan teherlapjára a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét** a vevő javára bejegyezzék.

7.) a) Jelen adásvételi szerződés ügyvédi munkadíja, földhivatali szolgáltatási díja (10.600,-Ft) és esetleges illetékköltsége (forgalmi érték 4%-a) a vevőt terheli.
b) A vevő földműves, aki vállalja, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig – az Itv. 26 § (18) bekezdésében foglaltak kivételével – nem idegeníti el azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földet mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő erre tekintettel igénybe kívánja venni az Itv. 26 § (1) bekezdés p) pontja szerinti teljes illetékmentességet.

8.) Jelen adásvételi szerződés egymással szó szerint megegyező 8 (nyolc) példányban készült.

9.) Felek meghatalmazzák **dr. Haraszti Lajos ügyvédet** (2300 Ráckeve, József Attila utca 2.; KASZ: 36061245), hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckeve) előtti föld tulajdonjogának átruházásra irányuló szerződés benyújtása ténye bejegyzési és tulajdonjog bejegyzési eljárásokban és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárásban, a kifüggesztési és a helyi földbizottság előtti eljárásban teljes jogú képviseletüket ellássa. A meghatalmazás kiterjed a NAV B400E nyomtatvány jogi képviselő általi benyújtására is. Meghatalmazott ügyvéd kijelenti, hogy a megbízást elfogadja.
Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdése és 85 §. (2) bekezdése alapján – az ügyben keletkezett érdemi (bejegyző/törlő) határozatot **számukra közvetlenül kézbesíteni szíveskedjen**.
A szerződő felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy minden további megkérdeztetésük nélkül bármilyen név-, cím-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának megváltoztatása nélkül.

10.) Jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik érvényessé.

11.) A felek megállapítják, hogy a tulajdon átruházás nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá.

12.) Felek megállapítják, hogy Ráckeve Város Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely a jelen ügyletre kihatással lehetne.

Jelen adásvételi szerződést a felek ügyvéd általi felolvasás, elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

A jelen adásvételi szerződéssel nem érintett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a Földforgalmi törvény és kapcsolódó jogszabályai rendelkezései az irányadók.

Ráckeve, 2026. október 7.

dr. Juhász Gabriella eladó

.....
Erdélyi Györgyné vevő

Ráckevén, 2026. október 7. napján készítettem és ellenjegyzem:
dr. Haraszti Lajos ügyvéd, 2300 Ráckeve, József Attila utca 2.
KASZ: 36061245