955.

Kifüggesztés időpontja: 2026 NOV 09.

Közlés kezdő napja: 2026 NOV 10.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026 DEC 09.

A fenti határidő jogvesztő! 2026 DEC 10.

Levétel napja:

Elővásárlási jognyilatkozat leadható a Bp. Főv. XI. Ker. Újbudai Polgármesteri Hivatalnál, 1113 Bp. Bocskai út 39-41. I. em. 134. irodában, ügyfélfogadási időben, hétfőn 8⁰⁰-16³⁰ között.

Budapest Főváros Kormányhivatala
1149 Budapest, Bosnyák tér 5.
Ügyirat száma: 590562/26
Érkezés ideje: 2026 OKT 22.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről:

Kovács Krisztina szül.: (szül. hely, idő: , an: , személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: , 1135 Budapest, Frangepán utca 84/C. 4/2. sz. alatti lakos), mint **eladó 1**

Kovács Lajos szül.: (szül. hely, idő: ., an:] , személyi azonosító jel: adóazonosító jel: , 1139 Budapest, Üteg utca 24. X/63. sz. alatti lakos), mint **eladó 2 -** a továbbiakban **Eladók -,**

Kovács Lajosné szül. (szül. hely, idő: an: , személyazonosító jel: , adóazonosító jel: , 1139 Budapest, Üteg utca 24. X/63. sz. alatti lakos), mint **Haszonélvezeti jog jogosultja,** másrészről

Eperjesi Tibor szül: (szül, hely, idő: ., an: , személyazonosító jel: , adóazonosító jele: , 3508 Miskolc, Almáskert utca 6. szám alatti lakos, földműves nyilvántartási sz.: földműves nyilvántartási szám: ., NAK azonosító: , mint vevő – a továbbiakban: **Vevő** – az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

1./ 1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Vevő vételi ajánlatot tett az Eladók részére az Eladóknak a **Budapest zártkert 1146/2 hrsz.** alatt felvett **1 Ha 0700 m²** területű, **42,31** értékű, **„kivett lakóház, kert és gazdasági épület"** művelési ágú ingatlanban fennálló **800/4760-ad** tulajdoni aránya **(eladó 1 600/4760-ad, eladó 2 200/4760-ad)** megvásárlására.

1.2./Az ingatlant terheli a 2013. október hónap 31. napján aláírt ingatlan-hányadra vonatkozó haszonélvezeti jog alapításáról szóló megállapodás alapján, valamint a tulajdoni lap szerint az ingatlan nyilvántartásban III/29. sorszám alatt 161289/1/2013/13.11.06 számú határozattal Kovács Lajosné jogosult javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog, valamint a III/31. sorszám alatt 131961/2/2014/14.07.28 számú határozattal bejegyzett 20 éves időtartamra haszonélvezeti jog. Felek rögzítik, hogy a Vevő tehermentes tulajdonjogot kíván szerezni, amelyre tekintettel, Holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja a jelen szerződés aláírásával, a Vevő tulajdonszerzésének feltételével, a Kovács Krisztina Eladó javára lemond. Az 1./ pontban jelölt ingatlant terheli még a tulajdoni lap szerint az ingatlan nyilvántartásba III/1. sorszám alatt 20516/1968./VII.1./ számú határozattal a Fővárosi Gázművek jogosult javára bejegyzett átjárási szolgalmi jog, a III/5. sorszám alatt 28696/3/1980./IX.3./ számú határozattal a Délbudai Keserűvízkutak Középdunavölgyi Vízügyi Ig. javára bejegyzett védőövezet, vízvédelmi besorolás, a III/16. sorszám alatt 31220/1995/I.4./ számú határozattal a Fővárosi Illetékhivatal javára 18.030, aza tizennyolcezer-harminc Forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog, a III/25. sorszám alatt 125535/2/2011/10.11.29 számú határozattal az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett, az ingatlan 212 m2 nagyságú területére vezetékjog, a III/26 sorszám alatt 61976/1/2013/12.04.19 számú határozattal az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett, az ingatlan 177 m2 nagyságú területére (7103/535/2011, 7103/537/2011, 7103/536/2011) vezetékjog, a III/30. sorszám alatt 57365/1/2014/13.11.18 számú határozattal a FGSZ Földgázszállító Zrt. javára bejegyzett bányaszolgalmi jog, a III/33. sorszám alatt 170960/2/2019/19.11.29 számú határozattal a Tiszántúli Gázszolgáltató és Szerelő Vállalat javára bejegyzett vezetékjog, a III/36. sorszáma alatt a 63469/1/2022/22.02.21 számú határozattal a TIGÁZ Földgázelosztó Zrt. javára bejegyzett bányaszolgalmi jog. Eladók szavatolják, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan a fentieken túlmenően **per-, teher- és igénymentes** azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik és a vételár teljes kiegyenlítéséig sem terhelik meg, és azokon harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevők ingatlanszerzését és birtoklását akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Eladók szavatolják továbbá, hogy az ingatlan jogi helyzetének, valamint az ingatlan jogszabályoknak, valamint a felek megállapodásának megfelelő átruházásáért is jogszavatosságot vállalnak.

2./2.1./ Felek rögzítik, hogy Eladók a vételi ajánlatot elfogadták és erre figyelemmel kötik meg az adásvételi szerződést, melynek keretében Eladók eladják, Vevő megveszi az Eladók tulajdonát képező, 1./ pont szerinti ingatlant.
2.2./ Szerződő felek az 1.1./ pontban rögzített ingatlan vételárát **40.000.000,-Ft,** azaz **Negyvenmillió forint összegben állapítják meg (kivett lakóház: 15.000.000,-Ft, kert: 23.000.000,-Ft, gazdasági épület: 2.000.000,-Ft).**

3./ Vevő kijelenti, hogy a jelen ügylet vonatkozásában alkalmazandó *a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény)* alapján elővásárlási jog nem áll fenn.

Budapest, 2026. évi október hó 21. napján

Kovács Krisztina	**Kovács Lajos**	**Kovács Lajosné**	**Eperjesi Tibor**
- Eladó 1 -	- Eladó 2 -	*–Haszonélvezeti jog jogosultja–*	- Vevő -

RAKACZKI ÜGYVÉDI IRODA
3526 Miskolc, Arany János tér 1. I. ház 1. em.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Dr. Rakaczki Tamás ügyvéd (Rakaczki Ügyvédi Iroda tagja, 3526 Miskolc, Arany János tér 1. „I" lph. 1. em., B.-A.-Z. Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ szám.: 36067639), Budapest, 2026. évi október hó 21. napján:

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés 4 példányát, valamint a közzétételi kérelmet Eladóknak be kell nyújtani a mezőgazdasági igazgatási szerv részére (Eladók azonban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazást adnak Vevőnek a közzétételi kérelem benyújtására). A mezőgazdasági igazgatási szerv a 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 végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. 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 ezt követően hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A hirdetményi úton történő közlés az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg.

4./4.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően **önerőből** megfizetett **4.000.000,-Ft**, azaz **Négymillió Forint** összegű vételárrészt és foglalót Kovács Lajos -nél vezetett bankszámlájának javára, melyet az Eladók saját kezeikhez történő teljesítésként fogadnak el. készpénzben megfizetett az Eladók kezeihez. Eladók az első vételárrész és foglaló megfizetését jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismerik és nyugtázzák. A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló definícióját és lehetséges jogkövetkezményeit ismerik, azaz tisztában vannak azon jogszabályi körülménnyel, hogy a megkötendő szerződés meghiúsulása esetén – a felróhatóságtól függően – az adott foglaló elvész, a kapott foglalót pedig kétszeres összegben kell visszafizetni. A szerződés teljesülése esetén az adott foglaló a vételárba beszámít.
Amennyiben a szerződés nem az adásvételi szerződésben foglalt vevővel jön létre úgy Eladók vállalják, hogy a foglaló összegét a 4.000.000 forint a vevőnek 8 napon belül visszafizetik.

4.2./ Vevő a **36.000.000,-Ft, azaz Harminchatmillió Forint vételárhátralékot** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXIII. törvény szerinti hatósági jóváhagyó határozat jogerőre emelkedésétől számított 8 napon belül köteles Kovács Krisztina -nél vezetett bankszámlájának javára 27.000.000,-Ft-ot, valamint Kovács Lajos -nél vezetett bankszámlájának javára 9.000.000,-Ft-ot átutalással teljesíteni, melyet az Eladók saját kezeikhez történő teljesítésként fogadnak el. Eladók a teljes vételár megfizetését külön teljes bizonyító erejű magánokiratban kötelesek elismerni.

5./Az Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Vevő nyilatkozik, hogy a megvásárolandó ingatlan megtekintett állapota megegyezik a számára átadott térképvázlat szerinti ingatlannal. Eladók kijelentik, hogy az 1.1. pontban rögzített ingatlan haszonbérlettel nem terhelt. Felek kijelentik, hogy az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.

6./ 6.1./ Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **Eperjesi Tibor** Vevő tulajdonjoga **800/4760**-ad tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba **„adásvétel"** jogcímén bejegyzésre kerüljön a III/16. sorszám alatt 31220/1995/I.4./ számú határozattal a Fővárosi Illetékhivatal javára 18.030, aza tizennyolcezer-harminc Forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjoggal terhelten. Az Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **800/4760-ad (eladó 1 600/4760-ad, eladó 2 200/4760-ad)** arányú tulajdonjoguk törlésre kerüljön. Vevő szintén kéri a tulajdonjogának bejegyzését jelzálogjoggal terhelten.
6.2./ Eladók kötelezettséget vállalnak rá, valamint eljáró ügyvéd köteles gondoskodni arról, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlanrész vonatkozásában az Eladók tulajdonjog átruházó nyilatkozata (bejegyzési engedélye) a teljes vételár jelen szerződés szerinti Vevő részéről az Eladók részére történő megfizetését követően benyújtásra kerüljön az illetékes Földhivatalhoz.
6.3./ **Kovács Lajosné** Jogosult a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy minden további megkérdezése nélkül feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az ingatlan nyilvántartásban III/29. sorszám alatt 161289/1/2013/13.11.06 számú határozattal bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog, valamint a III/31. sorszám alatt 131961/2/2014/14.07.28 számú határozattal bejegyzett 20 éves időtartamra haszonélvezeti jog törlésre kerüljön.

Budapest, 2026. évi október hó 21. napján

Kovács Krisztina	**Kovács Lajos**	**Kovács Lajosné**	**Eperjesi Tibor**
- Eladó 1 -	- Eladó 2 -	*–Haszonélvezeti jog jogosultja–*	- Vevő -

Szerkesztettem és ellenjegyzem Dr. Rakaczki Tamás ügyvéd (Rakaczki Ügyvédi Iroda tagja, 3526 Miskolc, Arany János tér 1. „I" lph. 1. em., B.-A.-Z. Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ szám.: 36067639), Budapest, 2026. évi október hó 21. napján:

7./ Vevő kijelenti, hogy megfelel a *Földforgalmi törvény* 5. § 7. pont szerinti „földműves" kategóriának, mivel a törvény 5. § 7. pontja szerint, valamint a 504/2013. (XII. 29.) Korm. rendeletben meghatározott aranykalászos gazda, mezőgazdasági szakképesítéssel rendelkezik, mely tényt a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara által vezetett földműves nyilvántartásban nyilvántartanak.

8./ A Vevő, mint földműves – *Földforgalmi törvény* 16. §-ában foglaltakra hivatkozva kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, a termőföld vevő általi használata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti, tehát a Vevőnek, valamint a *Földforgalmi törvény* 5. § 13. pontja szerinti közeli hozzátartozójának, a – haszonélvezetében lévő föld beszámításával – és e megállapodással megszerezni kívánt termőföldekkel együtt nincs tulajdonában 300 ha nagyságú termőföld vagy bármilyen jogcímen a birtokában 1200 ha nagyságú termőföld (a földszerzési maximumot nem éri el). A Vevő továbbá kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

9./9.1./ A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú, magyar állampolgárok, valamint ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva.
9.2./ A Vevő vállalja, hogy földhasználati jogviszony megszűntét követően a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, továbbá 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.
9.3./ A Vevő kijelenti, hogy bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása **(földhasználati díjtartozása) nem áll fenn.**
9.4./ Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10./ A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a vagyonszerzési illeték, illetve személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség tekintetében. Az adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonjog megszerzésével és bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

11./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyletükhöz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. E jogkört a tárgyi szerződés tekintetében a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály gyakorolja. Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása alapján dönt a szerződés jóváhagyásáról vagy annak megtagadásáról. Felek tudomásul veszik, hogy jóváhagyás esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el.

12./ Felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a jelen jogügylettel érintett jog vagy tény bejegyzése és/vagy azok törlésével kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására és az illetékes Földhivatal és NAV előtti képviselettel Dr. Rakaczki Tamás ügyvédet (Rakaczki Ügyvédi iroda tagja, 3526 Miskolc, Arany János tér 1. „I" lph. 1. em.) bízzák és hatalmazzák meg. A megbízott a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja. Vevő köteles a szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül az eljáró ügyvéd részére 800.000,-Ft + áfa ügyvédi munkadíjat megfizetni. Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket, hogy Eladók és Vevő adatainak vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. Eljáró ügyvéd az azonosítást a szerződő felek által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok vizsgálatával elvégezte. Tulajdonosok tulajdonjogát a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által 2026. évi október hó 19. napján lekért tulajdoni lappal (megrendelés száma: INYER/TULLAP/20261019/1900) igazolta, melyet az eljáró ügyvéd a Szerződő Feleknek bemutatott, annak tartalmát ismertette.

A felek a szerződésből eredő jogvitáikat tárgyalásos úton rendezik, ennek eredménytelensége esetére jogvitáik eldöntésére a Miskolci Járásbíróság, illetve a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv adásvételre vonatkozó, az ingatlan – nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021 évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet, valamint az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, *a Földforgalmi törvény,* valamint a *474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet* szabályai az irányadóak.
Budapest, 2026. évi október hó 21. napján

Kovács Krisztina	**Kovács Lajos**	**Kovács Lajosné**	**Eperjési Tibor**
- Eladó 1 -	- Eladó 2 -	*–Haszonélvezeti jog jogosultja–*	- Vevő -

Szerkesztettem és ellenjegyzem Dr. Rakaczki Tamás ügyvéd (Rakaczki Ügyvédi Iroda tagja, 3526 Miskolc, Arany János tér 1. „I" lph. 1. em., B.-A.-Z. Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ szám.: 36067639), Budapest, 2026. évi október hó 21. napján: