A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Kor
Iktatás id.: 2026. OKT. 22
Ügyirat szám: 521716
Mellékletek:
Ügyintéző:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MEGERŐSÍTÉSE

termőföld tulajdonának átruházására

mely létrejött egyrészről

Pápai Missziós Művek (székhely: 1223 Budapest, Jókai Mór utca 14., Magyar Katolikus Egyház mint bevett egyház belső egyházi jogi személye, belső egyházi jogi személy nyilvántartás nyilvántartja: Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium, adó statisztikai számje , képviseli: Tete Remis igazgató önállóan, születési neve: , lakcíme: 9730 Kőszeg, Park utca 1.) mint 1/1 arányú eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Kőhalmi László sz. Kőhalmi László (születési neve: Kőhalmi László, anyja neve: születési helye, ideje , lakcíme: 2500 Esztergom, Budapesti utca 38/A., szig. szár személyi azonosítója: adóazonosítója: magyar állampolgár) mint 1/2 arányú vevő (a továbbiakban: **Vevő1**),

Vági Ágnes Csilla sz. Vági Ágnes Csilla (születési neve: Vági Ágnes Csilla, anyja nev születési helye, ideje: , lakcíme: 2903 Komárom, Rizling utca 6., szig. száma: , személyi azonosítója: adóazonosítója magyar állampolgár) mint 1/2 arányú vevő (a továbbiakban: **Vevő2**, Eladó és Vevők a továbbiakban együttesen: **Felek**)

között az alulírott napon és feltételek mellett:

1. **Eladó 1/1 arányú** tulajdonát képezi az **Esztergom zártkert, 7633/1 hrsz. alatt nyilvántartott, 2402 m² alapterületű, *„szántó / és gazdasági épület”* besorolású, 7. minőségi osztályú, 1,59 kataszteri jövedelmű (AK) ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), mely a tulajdoni lap alapján természetbeni címmel nem rendelkezik. Az Ingatlan a tulajdoni lap alapján, valamint a valóságban is per-, teher- és igénymentes, melyért Eladó korlátlan szavatosságot vállal.** Eladó kötelezi magát arra, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét megőrzi mindaddig, míg arra a Vevők tulajdonjoga bejegyzésre nem kerül. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, vagy követelése, amely a Vevők jogszerzését korlátozná, vagy megakadályozná.

2. Az ingatlan tulajdonságai: az Ingatlan termőföld, 7. minőségi osztályú szántó, területén 1 db hitéleti célokat is szolgáló felépítmény (továbbiakban: **Felépítmény**) található. A jelen pontban felsoroltakon felül felépítmény, ültetvény, valamint az értékét növelő agrotechnikai létesítmény nem található az Ingatlanon.

3. A fentiek alapján és ismeretében a felek adásvételi szerződést kötnek egymással akként, hogy az **Eladó eladja, Vevők pedig 1/2-ed – 1/2-ed arányban, adásvétel jogcímén** megvásárolják a jelen szerződés **1. pontjában körülírt Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát** megtekintett és megismert állapotban. **Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés keretében Vevők vállalják a Felépítmény karbantartását és céljának megfelelő szintű gondozását, mely kötelezettség megsértése súlyos szerződésszegést jelent, és Eladó részéről elállási jogot keletkeztet.**

4. A felek megállapítják, hogy az Ingatlan besorolására és művelési ágára tekintettel az Ingatlan, illetve az Ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzési szabályok *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló* 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) hatálya alá tartoznak.

5. Vevők a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján úgy nyilatkoznak, hogy a birtokukban álló föld nagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld nagyságával együtt sem éri el az 1-1 hektárt.

Vevők a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján kijelentik és vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják. Vevők nyilatkoznak, hogy nem minősülnek elővásárlásra jogosult személynek. Vevők nyilatkoznak, hogy a jelen szerződéssel megvásárolni kívánt tulajdoni hányadon túl termőföldben részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek, valamint semmilyen, a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó terület nincs a tulajdonukban. Vevők nyilatkoznak továbbá, hogy a tulajdonukban és haszonélvezetükben álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének húszszorosa, valamint a már tulajdonukban álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több, mint 6000. Felek nyilatkoznak, hogy nem minősülnek földművesnek.

6. Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, a (2) bekezdés alapján kijelentik továbbá, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

7. A felek a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra vonatkozóan a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot a jelen, egységes okiratba foglalt szerződés tartalmazza.

8. A jelen adásvételi szerződést – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

9. A felek a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezéseinek a figyelembevételével tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés közöttük való hatályosulásának a feltétele, hogy a törvény szerint a nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül az elővásárlásra jogosultak ne tegyenek elfogadó nyilatkozatot és ezt a jegyző igazolja a felek részére, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételt jóváhagyja.

10. A felek Ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogának vételárát a kölcsönösen kialkudott és a felek által reálisnak tartott **1.500.000 Ft-ban** *(azaz egymillió-ötszázezer forintban)* állapítják meg. Felek az Ingatlan vételárát ár-érték arányosnak fogadják el. **Felek** a Földforgalmi tv. 8/A. §-ának (3) bekezdése alapján **a föld értékét 1.050.000 Ft-ban,** azaz **egymillió-ötvenezer forintban,** míg **a felépítmény értékét 450.000 Ft-ban, azaz négyszázötvenezer forintban határozzák meg.**

Vevők a Felek megállapodásának megfelelően az Ingatlan vételárát a következőképpen fizetik meg:

10.1. Vevők a teljes vételárat, tehát **1.500.000 Ft-t, azaz egymillió-ötszázezer forintot 2026. szeptember 7-én, átutalással megfizettek** az Eladónak, **Vevő1 MBH Banknál vezetett, [redacted] bankszámlaszámú bankszámlájáról Eladó CIB Banknál [redacted] bankszámlaszámú bankszámlájára.** Eladó a teljes

vételár megfizetését jelen szerződés aláírásával ismeri el, nyugtázza.

Felek rögzítik, hogy a teljes vételár 10 %-ára a foglaló jogkövetkezményeit rendelik alkalmazni.

11. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak számára biztosított határidő eltelt, és a jogosultak elővásárlási jogukkal nem éltek, továbbá a jóváhagyásra illetékes hivataloktól a záradékolt adásvételi szerződés okiratszerkesztő ügyvéd részére visszaérkezett, az ezek teljesülésétől számított 3 napon belül az Eladó a Vevők által megtekintett, ismert, állapotban a Vevők birtokába adja az Ingatlant, akként, hogy azt az Eladó a Vevők rendelkezésére bocsátja. **Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, köteles megfizetni a teljes vételárat Eladó részére (a fentiekben megjelölt számlaszámára), aki pedig a teljes vételár megfizetésétől számított 3 napon belül köteles visszafizetni a teljes vételárat Vevő1 MBH Banknál vezetett, bankszámlaszámú bankszámlájára. Ez esetben Eladó és az elővásárlási jogát gyakorló jogosult a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a jogosult javára szóló tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély aláírására köteles ellenjegyző ügyvéd előtt. A tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély aláírásától számított 3 napon belül az Eladó az elővásárlási jogát gyakorló jogosult birtokába adja az Ingatlant, akként, hogy azt az Eladó a jogosult rendelkezésére bocsátja.**

12. A felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adás napjáig az Eladó viseli az ingatlan tulajdoni hányaddal kapcsolatos valamennyi költséget és terhet, onnantól pedig a Vevőket terheli valamennyi közteher. A kárveszély a birtokba adással száll át az Eladóról a Vevőkre.

13. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanba az ő jogán nincs senki, semmilyen jogcímen bejelentve, illetve, hogy az Ingatlan nem szolgál gazdasági társaság vagy társadalmi szervezet székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül.

14. Az Eladó és a Vevők a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg, külön okiratban kötelesek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adni ahhoz, hogy az Esztergom zártkert, 7633/1 hrsz. alatti Ingatlan vonatkozásában Vevők 1/2-ed – 1/2-ed arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a Földhivatal bejegyezze, ezzel egyidejűleg pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevők tulajdonjogának a bejegyzésével egyidejűleg Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

15. A felek már jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe teszik az okiratszerkesztő ügyvédnél a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, melynek földhivatali benyújtására az ügyvéd akkor jogosult és köteles, ha az elővásárlásra jogosultak számára biztosított határidő eltelt, és a jogosultak elővásárlási jogukkal nem éltek (és ezt a jegyző igazolja a Felek részére), továbbá a jóváhagyásra illetékes hivataloktól a záradékolt adásvételi szerződés okiratszerkesztő ügyvéd részére visszaérkezett.

16. Eladó nyilatkozik, hogy teljes jogképességgel rendelkező jogi személy, a Magyar Katolikus Egyház mint bevett egyház belső egyházi jogi személye, a képviseletében eljáró személy és a Vevők nyilatkoznak, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú állampolgárok (Eladó képviselője indiai, Vevők magyar), gyámság, vagy gondnokság alatt nem állnak, erre való tekintettel a szerződéskötési képességük nem korlátozott.

17. A felek a szerződés megkötésével kapcsolatosan keletkező adó- és illeték-fizetési kötelezettségről szóló ügyvédi felvilágosítást megértették.

18. A Vevők viselik a visszterhes vagyonátruházási illetéket, az igazgatási szolgáltatási díjat, valamint az ügyvédi munkadíjat.

19. A felek meghatalmazzák a jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal és a hatósági jóváhagyás megadásában illetékes szervek előtti képviselettel **Tósoky Ügyvédi Irodát**

/ **Dr. Tósoky Balázs ügyvédet** (1111 Budapest, Lágymányosi utca 15. mfszt. 5., helyettesítésre jogosultak: a Tósoky Ügyvédi Iroda, a Kosdi Ügyvédi Iroda és a Madarassy Ügyvédi Iroda ügyvédei és jelöltjei). Az ügyvéd meghatalmazása kiterjed a Vevők képviseletében a B400E NAV adatlap kitöltésére és online történő benyújtására, de az illetékkiszabási eljárásra már nem. Az ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

21. A felek kijelentik, hogy a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a szerződéskötéssel kapcsolatos lényeges körülményekről, a felek jogairól és kötelezettségeiről, amely tájékoztatást megértettek és tudomásul vettek. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

22. A felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján – figyelemmel a MÜK 1/2017. (VII.10.) Szabályzatára – elvégezhesse a személyazonosságuk és a személyazonosságuk igazolására bemutatott okirataik azonosítását és ellenőrzését.

A felek a jelen szerződést, amely **4** (négy) számozott, aláírt oldalon, **22** pontot tartalmaz, annak elolvasása és értelmezése után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá. A felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésből egy - egy eredeti példányt átvettek.

Budapest, 2026. október 20.

Budapest Fővárosi Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Kormányportálon közzétéve 30 napra, az alábbiak szerint:
Közzététel napja: 2026. 11. 10.
Nyilatkozattételi határidő első napja: 2026. 11. 11.
Nyilatkozattételi határidő utolsó napja: 2026. 12. 10.
mely határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 12. 11.
P.H. aláírás

.....
Pápai Missziós Művek
képv.: Tete Remis igazgató
1/1 arányú Eladó

.....
Kőhalmi László sz. Kőhalmi László
1/2 arányú Vevő1

.....
Vági Ágnes Csilla sz. Vági Ágnes Csilla
1/2 arányú Vevő2

Készítettem és ellenjegyzem (Tósoky Ügyvédi Iroda, eljáró ügyvéd: Dr. Tósoky Balázs, KASZ: 36070324),
Budapest, 2026. október 20.

TÓSOKY ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tósoky Balázs
Lág...
Asz.: 18255384-...3 / Kasz: 3...0324