Közzététel időpontja: 2026. 11. 12
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 14.
E határidő jogvesztő!

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Gégény Tibor Zoltán** (születési név: születési hely, idő: ., anyja neve: , lakcím: ., személyi azonosító: , adóazonosító jel: állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó1**)
és
Gégény Éva Erzsébet (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: akcím: ., személyi azonosító: adóazonosító jel: ., állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**)

másrészről **Gyöngyösi Laios** (születési neve: , anyja neve: születési helye, ideje: ., személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: lampolgársága: magyar, lakóhelye: földműves nyilvántartási száma: 510226/2014, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai azonosító: S116200445846) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen felek (a továbbiakban: **Felek**) között a mai napon az alábbi feltételekkel (a továbbiakban: **Szerződés**).

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek megállapítják és rögzítik, hogy **Eladók 280/6720 arányú (Eladó1 140/6720 és Eladó2 140/6720) kizárólagos tulajdonát** képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott **Budapest XVI. ker. zártkert 118126** helyrajzi szám alatt felvett 6434 m^2 területű, „szántó" művelési ágú, 13,45 kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**; a 280/6720 tulajdoni hányad továbbiakban: **Ingatlanrész**).

2. Felek rögzítik, hogy az e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlanrészt érintő széljegy és teher nem szerepel, ide nem értve az Ingatlan tulajdoni lapjára:

- III/2. sorszám alatt bejegyzett vezetékjogot az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. jogosult javára (bejegyző határozat: 49239/2/2010/10.04.28);
- III/3. sorszám alatt bejegyzett bányaszolgalmi jogot az FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. jogosult javára (bejegyző határozat: 130628/2/2012/12.11.13).

Felek rögzítik, hogy a fenti terheket nem tekintik a jelen jogügyletet befolyásoló tényezőnek, az jelen jogügylettől függetlenül változatlan tartalommal fennmarad.

3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban **Földforgalmi törvény**) 5. §. 17. pontja alapján **termőföldnek minősül**.

4. Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az Ingatlanrész per-, teher- és igénymentes (ide nem értve a 2. pontban rögzítetteket), harmadik személynek vagy személyeknek az Ingatlanrészre nincs olyan joga, vagy egyéb más igénye, amely a Vevő korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná vagy kizárná, illetőleg az Ingatlanrészre vonatkozóan a jelen

szerződéskötés időpontjáig harmadik személyek sem perben, sem peren kívül semmilyen igényt nem érvényesítettek. Eladók kijelentik továbbá és szavatolnak azért, hogy az Ingatlanrészt adó, illetve adók módjára behajtható köztartozás, illetve közüzemi díjtartozás nem terheli. Eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy a birtokbaadás időpontjáig az Ingatlanrészt el nem idegenítik, harmadik személy használatába nem adják, biztosítékul nem kötik le és egyéb módon sem terhelik meg. Eladók tudomásul veszik, hogy a Vevő kizárólag tehermentes tulajdont kívánnak szerezni.

5. Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az e-hiteles tulajdoni lap másolaton (ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261020/101792026.10.20) megjelölt adatok megfelelnek a valóságnak.

II. VEVŐ SZERZŐDÉSES NYILATKOZATAI

1. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban **Földforgalmi törvény**) 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül, a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozat számát a jelen szerződés tartalmazza. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében írtak szerint az Ingatlanrész tulajdonjogának általa történő megszerzésével együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő föld területnagysága a 300 hektárt, valamint a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében írtak szerint a birtokában lévő föld mennyisége a jelen okirattal megszerzett Ingatlanrésszel együtt sem haladja meg az 1200 hektárt.

2. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére figyelemmel jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlanrész használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanrészt a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Eladók a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltakra való tekintettel kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlanrész nem áll harmadik személy használatában.

3. Vevő a jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdéseire figyelemmel kijelenti, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásai teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincsen, valamint vele szemben az Ingatlanrész megszerzését megelőző 5 éven belül a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet megkötésének ténye nem került megállapításra. Vevő a jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdése ba) pontjában foglaltakra való figyelemmel kijelenti továbbá, hogy a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, illetve a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés közlését megelőző 5 éven belül vele szemben véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, valamint a Földforgalmi törvény 27.§ (2) bekezdése bc) pontjában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés közlését megelőző 5 éven belül vele szemben véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.

4. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

5. Vevő kijelenti továbbá, hogy a magyar állampolgár, amelyre és a Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel belföldi természetes személynek minősül.

6. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. C. törvény. törvény végrehajtására kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra való tekintettel kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

III. AZ INGATLANRÉSZ TULAJDONJOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

1. Eladók eladják a Vevő pedig megtekintett és elfogadott állapotban megvásárolja az Ingatlanrészt, azaz a **Budapest XVI. ker. zártkert 118126** helyrajzi szám alatt felvett ingatlan Eladókat megillető **280/6720 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímen** a Felek által kölcsönösen kialkudott és a jelen szerződés V. fejezetében rögzített vételár ellenében.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdése szerinti bejegyzési engedélyt (a vételár elővásárlásra jogosult általi maradéktalan megfizetésének esetén) az esetlegesen jelentkező, a földbizottság által kijelölt elővásárlásra jogosult nevére is kiállítják abban az esetben, ha a földbizottság az ő tulajdonszerzését hagyja jóvá. Eladók a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a kifüggesztés ideje alatt olyan elővásárlásra jogosulttól érkezik érvényes elfogadó nyilatkozat, aki jelen adásvételi szerződés vevőjével egy rangsorban áll az elővásárlásra jogosultság sorrendjében, akkor a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdés utolsó fordulata alapján biztosított jogukkal élve a jelen adásvételi szerződés vevőjét választják, akinek értékesíteni kívánják az Ingatlanrészt.

IV. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG ÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS

1. **Felek rögzítik, hogy Vevő a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja értelmében elővásárlásra jogosult, tekintettel arra, hogy Vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.**

2. Felek tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 23-30. §-aiban foglaltakat is, melynek értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül a 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, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv e döntését közli a Felekkel, valamint annak egy másolati példányát megküldi az illetékes ingatlanügyi hatóságnak. A Felek tudomásul veszik továbbá a Földforgalmi tv. 21. §-ában, valamint mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 17. §-ában foglaltakat. A szakigazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítását követően hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és megküldi az illetékes jegyző részére 30 napra történő közzététel érdekében.

3. **Felek jelen szerződés aláírásával kérik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a Földforgalmi törvény 23/A. § (1a) bekezdése alapján keresse meg a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg keresse meg az**

illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

4. Eladók a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **Dr. Kiss Norbert ügyvédet** (1136 Budapest, Raoul Wallenberg utca 5. III/2.), hogy keresse meg az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet és a szerződés jóváhagyásához szükséges intézkedéseket, így különösen az adásvételi szerződés 4 példányának benyújtását Eladók nevében és helyettük megtegye és az ezzel kapcsolatos eljárás során az Eladók helyett és nevében teljes jogkörrel eljárjon, továbbá Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet azzal, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése és Eladók tulajdonjogának törlése érdekében az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt korlátozás nélkül eljárjon, továbbá **a Feleket az ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljes jogkörrel képviselje**. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

5. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának bármely okból történő megtagadását nem a Vevő érdekkörében felmerült körülménynek tekintik. Eladók a hatósági jóváhagyás megtagadásának esetére kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevő által bármely jogcímen megfizetett összeget a megtagadásról szóló döntésről történő értesülést követő 2 (kettő) napon belül Vevő részére visszafizetik.

V. A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

1. Felek az Ingatlanrész kölcsönösen kialkudott vételárát **350.000,- Ft**, azaz **háromszázötvenezer forint** összegben határozzák meg (a továbbiakban: **Vételár**). Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészen ültetvény, felépítmény vagy a forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Felek kijelentik, hogy a Vételár kialakításánál figyelembe vették az Ingatlanrész természeti adottságait, valamint a helyi ingatlanforgalmi viszonyokat.

2. Felek kijelentik továbbá, hogy a Vételárat az Ingatlanrész értékére és állapotára tekintettel arányosnak tekintik, ezért a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadás jogát a jelen szerződés aláírásával kizárják.

Vevő a **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg** megfizeti a teljes vételárat Eladók részére akként, hogy

- **175.000,- Ft**, azaz **százhetvenötezer forint** összeget az Eladó1 OTP Bank Nyrt. előtt vezetett számú pénzforgalmi számlájára történő átutalás útján teljesíti, továbbá
- **175.000,- Ft**, azaz **százhetvenötezer forint** összeget az Eladó2 K&H Bank Zrt. előtt vezetett számú pénzforgalmi számlájára történő átutalás útján teljesíti

Eladók kijelentik, hogy a Vételár fentiek szerinti megfizetését saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el, továbbá a teljes Vételár kézhezvételét és jóváírását az Eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, egyúttal kijelentik, hogy a jelen bekezdésben rögzített pénzforgalmi számlára történő átutalást maguk kéri.

VI. AZ INGATLAN TULAJDONJOGA

1. **Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják, egyben a Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kérik az eljáró illetékes Kormányhivatalt, hogy a Budapest XVI. ker. zártkert 118126 helyrajzi szám alatt felvett Ingatlan 280/6720 tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő 280/6720 tulajdoni hányada az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre, és ezzel egyidejűleg Eladók Ingatlan vonatkozásában bejegyzett 280/6720 tulajdoni hányada törlésre kerüljön.**

VII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Vevő és Eladó kijelentik és szavatolják, hogy cselekvőképes, belátási és az ügyeik intézéséhez szükséges képességgel rendelkező, írni-olvasni tudó **magyar állampolgárok.** Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanrész feletti rendelkezési joga nem áll semmiféle korlátozás alatt.

2. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a hatályos adó- és illetékszabályokról felvilágosítást adott. Felek egyezően rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján az adásvétel tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat nem vezetett be az adásvétel tárgyát képező Ingatlant érintő jogvédelmi eszközt.

3. Felek a jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az okiratot ellenjegyző ügyvédet a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Pmt.**) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában, melyeket a jogszabályban megjelölt feltételek és cél szerint köteles kezelni, és köteles a bejelentési kötelezettségének a jogszabályban foglalt feltételek fennállása esetén eleget tenni.

4. Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy aláírásukat ellenjegyző ügyvéd az ügyfélazonosításhoz szükséges adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és a jogügylet biztonsági ellenőrzését elvégezze.

5. Felek hozzájárulnak továbbá, hogy személyes adataikat az aláírásukat ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi titoktartásra vonatkozó rendelkezések megtartása mellett, valamint az Európai Parlament és a Tanács természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2016/679 Rendelete, illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek figyelembevételével kezelje a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében.

6. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

7. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésbe foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazzák – egyebet előadni nem kívánnak –, és úgy nyilatkoznak, hogy a Szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az Ellenjegyző Ügyvéd akaratuknak megfelelően foglalta írásba és őket megfelelően tájékoztatta.

Eljáró ügyvéd a szerződés eredeti példányait azok aláírását megelőzően külön-külön az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyenek megbontható.

Felek a Szerződést átolvasás és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el

Budapest, 2026. október 20.

Gégény Tibor Zoltán	**Gégény Éva Erzsébet**	**Gyöngyösi Lajos**
Eladó1	**Eladó2**	**Vevő**

A jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 20. napján:

DR. KISS NORBERT LL.M.
ügyvéd
1136 Budapest, Raoul Wallenberg u. 5. III/2
KASZ: 36081165

Dr. Kiss Norbert
ügyvéd
1136 Budapest, Raoul Wallenberg utca 5. III/2.
KASZ: 36081165