Kifüggesztés napja: 2026. 11. 12.
Közzététel első napja: 2026. 11. 13.
Jegyzői határidő: 2026. 12. 14.
Levétel napja: 2026. 12. 15.

I/1169-1/2026

VERŐCEI POLGÁRMESTERI HIVATAL 3.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELÉRE VONATKOZÓ SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Fábián Szilvia Réka (születési név: Fábián Szilvia Réka, születési hely, idő: [redacted] anyja neve: [redacted], magyar szem. azonosító: [redacted] adóazonosító: [redacted] lakcím: [redacted] állampolgár) ***mint eladó*** - a továbbiakban, mint Eladó

és másrészről

Csongrádi Péter (születési név: Csongrádi Péter, születési hely, idő: [redacted] szem. azonosító jele: [redacted] anyja neve: [redacted], lakcíme: [redacted] adóazonosító: [redacted] magyar állampolgár) ***mint vevő,*** - a továbbiakban Vevő

alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

Szerződés tárgya:

1.) Eladó tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásában **Verőce, külterület 09/33 helyrajzi szám** alatt felvett, összesen 2675 m2 alapterületű, 755 m2 kert, 1920 m2 gyümölcsös megjelölésű, minőségi osztályú, 5,41 kat. jövedelmű (AK) ingatlan. Felek rögzítik, hogy az ingatlan körbe van kerítve, azon egy 25 m2 egy 2m2 alapterületű felépítmény található, melyek több mint húsz éve az ingatlanon állnak, továbbá az ingatlanon található egy ásott gyűrűs kút.

Szerződés tartalma, felek akaratnyilatkozata:

2.) Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát ismert, megtekintett állapotban, kölcsönösen megállapított **13.500.000,- Ft (azaz tizenhárommillió-ötszázezer forint) vételáron.** Felek rögzítik, hogy a vételárat kifejezetten az ingatlan településen belüli elhelyezkedésére tekintettel állapították meg, és figyelembe vették azt, hogy azon felépítmények és ásott gyűrűskút található, valamint szilárd burkolatú közútról megközelíthető, és az áramot és a vizet az ingatlanba be lehet vezetni.

3.) Felek megállapodása alapján Vevő a 13.500.000.- azaz tizenhárommillió-ötszázezer forint vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

a.) Eladó jelen okirat aláírásával egy időben átutal **1.500.000,-Ft-ot az egymillió-ötszázezer forintot** foglaló gyanánt közvetlenül az Eladónak a [redacted] vezetett [redacted] számú bankszámlájára történő teljesítéssel. Felek az eljáró ügyved vonatkozó jogszabályok tekintetében adott tajekoztatását követően kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, a tájékoztatást megértették. Eladó a foglaló átvételét jelen okirat aláírásával nyugtázza és elismeri.

b.) Fele megállapodása szerint Vevő a fennmaradó **12.000.000,-Ft (azaz tizenkettőmillió forint)** vételárhátralékot az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására vonatkozó határozatának az átvételét **követő öt (5)** napon belül köteles megfizetni átutalással közvetlenül az Eladó [redacted]nál vezetett [redacted] számú bankszámlájára történő teljesítéssel.

4.) Eladó az előadottakra tekintettel jelen okirat aláírásával a teljes vételár kifizetését megelőzően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezi azzal a kikötéssel, hogy letétkezelő ügyvéd a letétként kezelt nyilatkozatot csak akkor adhatja ki, ha a teljes vételár részére hiánytalanul megfizetésre került azaz a számláján jóvá lett írva. Eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély 5 eredeti példányát letétbe vette, és azt a teljes vételár megfizetését követően adja ki az illetékes Hivatal részére. A szerződés megszűnése esetén a letett okiratok a Letevő Eladó részére visszajár. A teljes vételár megfizetését Eladó köteles bejelenteni eljáró ügyvéd részére haladéktalanul, de legkésőbb 3 napon belül elektronikus úton a drbethlen@gmail.com címre küldött levél útján. A teljes vételár megfizetését Vevő is jogosult igazolni eredeti teljes bizonyító

5.) Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII törvény szerint elővásárlásra jogosultak élhetnek elővásárlási jogukkal, illetve jelen jogügylet ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

6.) Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a 2013. évi CXXII. törvény 18§ feltüntetett elővásárlásra jogosultak közül valaki él ezen jogával, úgy az a Vevő helyébe lép a törvény rendelkezései szerint.

7.) Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a jogügylet ingatlan-nyilvántartáson történő átvételéhez szükséges mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem történik meg, úgy a jogügylet nem jöhet létre, ezért felek megállapodnak abban, hogy a jóváhagyás megtagadása esetén a szerződés automatikusan felbontottnak minősül, és a kapott vételár teljes egészében visszajár a Vevő részére. Eladó ez esetben a 1.500.000,-Ft foglalót köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést megtagadó határozatának kézhezvételétől számított öt (5) napon belül banki átutalás útján visszafizetni, vagy megfizetni Vevő kezeihez készpénzben egyösszegben átadni.

Birtokba lépés:

8.) Vevő az ingatlan birtokába a felek megállapodása szerint **a teljes vételár megfizetését követő napon lép.** Ezen időpontban Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan szerződéssel érintett részét megtekintett állapotban tartozik Vevő birtokába bocsátani. Eladó szavatol a vonatkozásban, hogy az ingatlant terhelő bármely adó, egyéb díj, bármely kötelezettség a birtokbaadás napjáig kifizetésre került. Eladó a birtokbaadás napjáig jogosul húzni az ingatlan hasznait, s megfizetni tartozik annak terheit. A birtokbaadás napján ezen jogok és kötelezettségek Vevőre szállnak át.

Szavatosság:

9.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad per-, teher- és igénymentessége felől. Elad szavatolja továbbá, hogy az ingatlan – a Földforgalmi törvény rendelkezésién túl - harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklási jogának a gyakorlását akadályozná, illetve megnehezítené, kivéve a törvény szerint elővásárlásra jogosult személyeket.

Szerződő felek kézjegyei:

[redacted]
2600 [redacted]
Tel.: 06 7[redacted]
e-mail: drbethle[redacted]
[redacted]
[redacted]ail.com

Földhivatali rendelkezések, ügyvédi meghatalmazás:

10.) **Felek megállapodnak, hogy Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, az Eladók külön nyilatkozata alapján válik jogosulttá arra, hogy Eladó bejegyzett tulajdonjoga törlésre és a tulajdonjog - *adásvétel jogcímén* - az ingatlan-nyilvántartásba a Vevő javára bejegyzésre kerüljön a Földhivatal által Verőce, külterület 09/33 ingatlan tekintetében Vevő vonatkozásában 1/1-ed tulajdoni arányban.**

11.) **A Felek megállapodnak és közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 6 hónap időtartamra történő bejegyzését az ingatlanra. Eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. Eladó az őt illető tulajdonjog törléséhez, valamint a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön íven szerkesztett tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.**

12.) **Eladó véglegesen, feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz és a Felek közösen kérik, hogy Vevő javára, 6 hónap időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba Verőce, külterület 09/33 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 1/1-ed tulajdoni hányad arányában.**

Ügyvédi meghatalmazás:

13.) **Vevő jelen okirat aláírásával** az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatali eljárásra, az iratok benyújtására, azaz **a Verőce, külterület 09/33 helyrajzi szám** alatt felvett **ingatlan tekintetében** tulajdonjog fenntartással történt eladáshoz fűződő vevői jog továbbá az adásvétel jogcímén 1/1-ed tulajdoni arányú tulajdonjogának a bejegyzése ügyében **dr. Bethlen Dávid ügyvédnek** (2600 Vác, Köztársaság út 7. 1. em., KASZ: 36057589) **ad meghatalmazást.** Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

14.) **Eladó jelen okirat aláírásával** az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatali eljárásra, az iratok benyújtására, azaz **Verőce, külterület 09/33 helyrajzi** szám alatt felvett **ingatlan tekintetében** Vevő tulajdonjog fenntartáshoz fűződő vevői jog és Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogának az adásvétel jogcímén történő bejegyzése, és saját tulajdonjoguk a törlése ügyében **dr. Bethlen Dávid ügyvédnek** (2600 Vác, Köztársaság út 7. 1. em., KASZ: 36057589) **ad meghatalmazást.** Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Egyéb nyilatkozatok:

15.) A Vevő 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C § írt rendelkezést figyelembe véve **kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

16.) Felek egyezően rögzítik, hogy az elővásárlási jogok tekintetében előírt kifüggesztés és tájékoztatás céljából jelen okirat négy eredeti példányát aláírástól számított 8 napon belül **eljuttatják** az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához. Vevő nyilatkozik a vonatkozásban, hogy a birtokában és tulajdonában álló földterületek **nagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt.**

17.) Vevő a **2013. évi CXXII. törvény** rendelkezéseinek (13. § és 14§) eleget téve kijelenti, 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 más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti továbbá , hogy vele szemben nem áll fenn a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás. Vevő nyilatkozik továbbá a vonatkozásban, hogy a vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

18.) Vevő - a vonatkozó jogszabályokról történő ügyvédi tájékoztatást követően - kijelenti, hogy nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá.

19.) Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek. Vevő kijelenti, hogy sem a Földforgalmi törvény, sem a Ptk. alapján nem rendelkezik elővásárlási joggal.

Záró rendelkezések:

20.) Szerződő felek belföldön élő magyar állampolgárok. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük korlátozva nincsen. Jelen szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerülő és a tulajdonváltozással összefüggő mindennemű díj és illeték Vevőt terheli.

21.) Szerződő felek tudomására szolgál az eljáró ügyvéd - vonatkozó hatályos jogszabályokról (Itv., Szja tv., hatályos Ptk. 2013. évi CXXII. törvény) szóló - tájékoztatása. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül. Szerződő Felek kijelentik és elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédekről szóló törvény alapján az okirat elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket a személyazonosság központi nyilvántartások által történő ellenőrzésének lehetőségéről. A tájékoztatás kiterjedt az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről szóló tájékoztatásra. Jelen szerződéskötésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos Polgári Törvénykönyv és a 2013. évi CXXII. törvény, vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen ingatlan adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték, és azt – mint akaratukkal mindenben egyezőt – jóváhagyólag aláírták. Felek kijelentik, hogy jelen okirat 1 példányban biztonsági papíron, és 6 példányban normál papíron készült.

Vác, 2026. október 16.

dr. Bethlen Dávid ügyvéd
2600 Vác, Köztársaság út 7. 1. em.
Tel.: 06 70 432 40 99
e-mail: drbethlen@gmail.com

Fábián Szilvia Réka eladó

Csongrádi Péter vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Vác, 2026. október 16. napján dr. Bethlen Dávid- ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 7. 1. em. KASZ: 36057589)

Szerződő felek kézjegyei: