A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

BI/2721-1/2026
Ikt.: 2026.10.10

BAGI POLGÁRMESTERI HIVATAL * 5. *

megtételére nyitva álló határidő: 2026.12.14.
Figyelem! A határidő elmulasztása jogvesztő.
Levétel: 2026.12.15.

BAGI POLGÁRMESTERI HIVATAL * 5. *

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Katona István** (születéskori név: [redacted] születési hely, idő: [redacted] anyja neve: [redacted] személyazonosító jele: [redacted], lakcím: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]), magyar állampolgár, mint Eladó - továbbiakban **Eladó**

másrészről **Pintér Evelin** (születéskori név: [redacted], születési hely, idő: Budapest, [redacted], anyja neve: [redacted] személyazonosító jele: [redacted], lakcím: [redacted], tartózkodási helye: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] földműveskénti nyilvántartásba vételi szám: Pest Megyei Kormányhivatal [redacted] Agrárkamarai azonosító: [redacted] **földműves**, magyar állampolgár, mint Vevő- a továbbiakban **Vevő** - a továbbiakban **Vevő**
között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

1.
1.1 Felek rögzítik, hogy **Eladónak** az ingatlan-nyilvántartásba II/86 szám alatt bejegyzett **36/3008 arányú tulajdonát képezi** a ***Bag, külterület, 060/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 2706 m2 alapterületű, 3.76 kat.t. jövedelmű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan*** - mely természetben Bag, 060/3 szám alatt található („Ingatlan I."). Az Ingatlan I. INYER/TULLAP/20260611/11145 számú E-hiteles tulajdoni lapja Eladó vonatkozásában tehermentes és széljegy-mentes. Az Ingatlan I-nek NINCS bejegyzett földhasználója.

1.2 Felek rögzítik, hogy **Eladónak** az ingatlan-nyilvántartásba II/30 szám alatt bejegyzett **592/52456 arányú tulajdonát képezi** a ***Bag, külterület, 060/17 helyrajzi számon nyilvántartott, 1.8141 ha alapterületű, 3.81 kat.t. jövedelmű, erdő megnevezésű külterületi ingatlan*** - mely természetben Bag, 060/17 hrsz alatt található („Ingatlan II.").
Az Ingatlan II. INYER/TULLAP/20260611/12247 számú E-hiteles tulajdoni lapja Eladó vonatkozásában tehermentes és széljegy-mentes. Az Ingatlan II-nek NINCS bejegyzett földhasználója.

1.3 Felek rögzítik, hogy **Eladónak** az ingatlan-nyilvántartásba II/24 szám alatt bejegyzett **552/38400 arányú tulajdonát képezi** a ***Bag, külterület, 060/21 helyrajzi számon nyilvántartott, 3.2659 ha alapterületű, 16.00 kat.t. jövedelmű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan*** - mely természetben Bag, 060/21 hrsz alatt található („Ingatlan III.").
Az Ingatlan III. INYER/TULLAP/20260611/12231 számú E-hiteles tulajdoni lapja Eladó vonatkozásában tehermentes és széljegy-mentes. Az Ingatlan III-nak NINCS bejegyzett földhasználója.

1.4 Felek rögzítik, hogy **Eladónak** az ingatlan-nyilvántartásba II/22 szám alatt bejegyzett **1296/80856 arányú tulajdonát képezi** a ***Bag, külterület, 060/29 helyrajzi számon nyilvántartott, 5.0068 ha alapterületű, 33.69 kat.t. jövedelmű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan*** - mely természetben Bag, 060/29 szám alatt található („Ingatlan IV."). Az Ingatlan IV. INYER/TULLAP/20260611/12384 számú E-hiteles tulajdoni lapja Eladó vonatkozásában tehermentes és széljegy-mentes. Az Ingatlan IV-nek NINCS bejegyzett földhasználója.

1.5 Felek rögzítik, hogy **Eladónak** az ingatlan-nyilvántartásba INYER/2026/1100359 számú határozattal bejegyzett **1113/12213 arányú tulajdonát képezi** a ***Bag, külterület, 033/11 helyrajzi számon nyilvántartott, 7.3349 ha alapterületű, 122.16 kat.t. jövedelmű, a)rét b)szántó megnevezésű külterületi ingatlan*** - mely természetben Bag, 033/11 szám alatt található („Ingatlan V."). Az Ingatlan V-nek NINCS bejegyzett földhasználója.

[redacted]
Katona István
Eladó

[redacted]
Pintér Evelin
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem"
Kartalon, 2026.10.07-én:

DR. GYÖNGY MÓNIKA
ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42
office@drgyongy.hu
Mobil: +36-30-490-4864
KASZ: 36060958
Adó: [redacted]

1.6 Felek rögzítik, hogy **Eladónak** az ingatlan-nyilvántartásba II/18 szám alatt bejegyzett **47/1925 arányú tulajdonát képezi a *Bag, külterület, 060/26 helyrajzi számon nyilvántartott, 3.9283 ha alapterületű, 19.25 kat.t. jövedelmű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan*** - mely természetben Bag, 060/26 szám alatt található („Ingatlan VI."). Az Ingatlan VI. INYER/TULLAP/20260225/95717 számú E-hiteles tulajdoni lapja Eladó vonatkozásában tehermentes és széljegy-mentes. Az Ingatlan VI-nak NINCS bejegyzett földhasználója.

1.7 Felek rögzítik, hogy **Eladónak** az ingatlan-nyilvántartásba II/18 szám alatt bejegyzett **95/4121 arányú tulajdonát képezi a *Bag, külterület, 053/15 helyrajzi számon nyilvántartott, 9.5216 ha alapterületű, 41.21 kat.t. jövedelmű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan*** - mely természetben Bag, 053/15 szám alatt található („Ingatlan VII."). Az Ingatlan VII. INYER/TULLAP/20260225/96568 számú E-hiteles tulajdoni lapja Eladó vonatkozásában tehermentes és széljegy-mentes. Az Ingatlan VII-nek NINCS bejegyzett földhasználója.

Az **Eladó** kijelenti, hogy nem tett olyan jognyilatkozatot, amely az Ingatlanok fent ismertetett tulajdonjogi, vagy terheltségi állapotán változtatott, vagy változtathatott volna. A **Vevő** a fentieket tudomásul vette.

2. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladó** eladja, a **Vevő** megveszi a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt:
Ingatlan I. Eladó tulajdonát képező 36/3008 tulajdoni hányadát
Ingatlan II. Eladó tulajdonát képező 592/52456 tulajdoni hányadát
Ingatlan III. Eladó tulajdonát képező 552/38400 tulajdoni hányadát
Ingatlan IV. Eladó tulajdonát képező 1296/80856 tulajdoni hányadát
Ingatlan V. Eladó tulajdonát képező 1113/12213 tulajdoni hányadát
Ingatlan VI. Eladó tulajdonát képező 47/1925 tulajdoni hányadát
Ingatlan VII. Eladó tulajdonát képező 95/4121 tulajdoni hányadát
tehermentesen, tartozékaival és alkotórészeivel együtt az általa megtekintett, ismert állapotban.

3.A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt:

- Ingatlan I. adásvétel tárgyát képező **36/3008** tulajdoni illetőségének vételárát 3.200,- *Ft, azaz háromezer-kétszáz forint* összegben,
- az Ingatlan II. adásvétel tárgyát képező **592/52456** tulajdoni illetőségének vételárát 26.650,- Ft, azaz huszonhatezer-hatszázötven forint összegben
- az Ingatlan III. adásvétel tárgyát képező **552/38400** tulajdoni illetőségének vételárát 61.100,- Ft, azaz hatvanegyezer-száz forint összegben
- Ingatlan IV. adásvétel tárgyát képező **1296/80856** tulajdoni illetőségének vételárát 80.300,- *Ft, azaz nyolcvanezer-háromszáz forint* összegben
- Ingatlan V. adásvétel tárgyát képező **1113/12213** tulajdoni illetőségének vételárát 1.002.600,- *Ft, azaz egymillió-kétezer-hatszáz forint* összegben
- Ingatlan VI. adásvétel tárgyát képező **47/1925**tulajdoni illetőségének vételárát 143.850,- *Ft, azaz százegyvenháromezer-nyolcszázötven forint* összegben
- Ingatlan VII. adásvétel tárgyát képező **95/4121** tulajdoni illetőségének vételárát 329.250,- *Ft, azaz háromszázhuszonkilencezer-kétszázötven forint* összegben határozzák meg.

Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárat a jelen szerződésre alapított tulajdonszerzésének mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyását követő 5 napon belül banki utalással fizeti meg az Eladó részére Eladó nevén az OTP bankban vezetett, **11773425-90752452** számú bankszámlára utalással, melyet az Eladó saját kezéhez történő teljesítésnek fogad el.

Katona István
Eladó

Pintér Evelin
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem"
Kartalon, 2026.10.07-én:

DR. GYÖNGY MÓNIKA
ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42
office@drgyongy.hu
Mobil: +36-30-490-4864
KASZ: 38060958

Eladó a teljes vételár megfizetéséről a megfizetést követő 3 napon belül nyilatkozatot tesz, melyet eljáró ügyvédnek megküldeni köteles.

4. A teljes vételár megfizetésének napjától az Ingatlanhányadok hasznai és terhei a **Vevőt** illetik, illetve terhelik, és e naptól száll át rá a kárveszély.

5. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladó** az Ingatlanokon fennálló tulajdonjogról a teljes vételár megfizetésekor mond le.
A tulajdonjog bejegyzési engedélyt **5 eredeti példányban Eladó** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi. Eljáró ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a kifüggesztett vételi adásvételi szerződésnek az okiratot készítő ügyvéd részére történő visszaérkezése, valamint az ez alapján kiállított mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított, jelen szerződést jóváhagyó határozat kézhezvétele után (a teljes vételár megfizetésének igazolása esetén) az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

6. Az **Eladó** szavatosságot vállal az Ingatlanhányadainak per- teher- és igénymentességéért. Az **Eladó** szavatol, hogy az Ingatlanhányadait adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli. Az **Eladó** feltétlen szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy az Ingatlanhányadai nem képezik végrehajtás tárgyát, illetve nem állnak bírói zárlat alatt.

Az **Eladó** kijelenti, hogy semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, ami a **Vevő** tulajdonszerzését, birtokba lépését, illetve az Ingatlanok rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy hátrányosan befolyásolná. **Eladó** jótáll azért, hogy az Ingatlanhányadain nem áll fenn harmadik személy(ek)nek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely a **Vevő** birtokba lépését, és/vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná, különösen, de nem kizárólag az Ingatlan házastársi vagyonközösség részét nem képezik, vagy volt házastársának, élettársának, vagy volt élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

7. A **Szerződő felek** kijelentik, hogy teljes cselekvőképes nagykorú **magyar állampolgárok** és szerződéskötési és ingatlan elidegenítési, illetve ingatlanszerzési képességük korlátozás alá nem esik. Felek ezúton hozzájárulnak, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a JÜB személy-és okmányellenőrzést elvégezze.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a Földforg tv. 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján - mint az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van - elővásárlásra jogosult, földműveskénti nyilvántartásba vételi határozat másolata a kérelemhez csatolásra kerül.

Vevő vállalja és kijelenti, hogy

a) az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja

b) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása,

Katona István
Eladó

Pintér Evelin
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem"
Kartalon, 2026.10.07-én:

DR. GYÖNGY MÓNIKA
ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42
office@drgyongy.hu
Mobil: +36-30/490-4864
KASZ: 38860958

c) az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot

d) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pontban foglalt nyilatkozatának valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Uniós támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után

e) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött

f) amennyiben a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében az Ingatlanok a g) pontban megjelöltek szerint érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terheltek, harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony i) időtartamát nem hosszabbítja meg, és ii.) a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

g) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik vagy részarány tulajdonnal (is) rendelkezik és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

8. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes Földhivatal, valamint mezőgazdasági igazgatási szerv és egyéb hatóságok előtti eljárással **dr. Gyöngy Mónika ügyvédet** (2173 Kartal, Rákóczi út 42., PMÜK: 13-XII/1183, KASZ: 36060958.) bízzák meg, aki e megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadta.
A szerződő felek rögzítik, a jelen szerződésre vonatkozó adó- és illetékjogszabályokat ismerik, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kérnek.

9. **Eladók** kijelentik és vállalják, hogy jelen adásvételi szerződés szerinti vételi ajánlatot jelen szerződés aláírásától számított **8 napon belül előzetes vizsgálat céljára megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, ezt követően a felek intézkednek a hirdetményi kifüggesztés iránt.**

10. Vevő a B400E sz. NAV nyomtatvány kitöltésére és benyújtására felhatalmazza eljáró ügyvédet, illetékmentességet kér. **Eladó** tudomással bír arról, hogy a tárgyi jogügylet kapcsán SZJA fizetési kötelezettsége vizsgálandó, melyet maga végez el. A **Szerződő felek** jelen szerződés aláírásával elismerik és igazolják, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a szerződés jogi természetéről, annak tartalmi elemeiről, az ügylet kockázatairól, az illeték és adó fizetési kötelezettségükről, az eljárás költségeiről. **Szerződő felek** kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették, és tudomásul vették.

11. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforg. tv. és a Fétv. vonatkozó szabályai az irányadóak. Jelen szerződést a **Szerződő felek** egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

12. Felek kifejezetten meghatalmazzuk eljáró ügyvédet, hogy az adásvételi szerződésben esetlegesen előforduló hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, más hasonló elírás vagy helytelen megjelölés kijavítása során helyettünk és nevünkben is eljárjon, és a javítást az érintett okiraton saját kézjegyével ellátva és a javítás tényét feltüntetve javítson, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag saját kezűleg írták alá.
Kartal, 2026.10.07.

Katona István
Eladó

Pinter Evelin
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem"
Kartalon, 2026.10.07-én:

dr. Gyöngy Mónika
Ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42
office@dr-gyongy.hu
Mobil: +36 [illegible]-490-4864
KASZ: [illegible]