A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.
Közlés kezdő napja: 2026.11.13.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.12.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Vinciczkiné Hegedűs Erzsébet (születési neve: születési helye, ideje: anyja neve: személyi azonosító jele: , személyi igazolvány száma: , adóazonosító jele: lakcím: 2 irgy . em . alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó – továbbiakban **Eladó és**
Babiczné Vinciczki Szilvia (születési neve: , születési helye, ideje: , anyja neve: személyi azonosító jele: személyi igazolvány száma: , adóazonosító jele: lakcím: ti út alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó – továbbiakban **Eladó**
másrészről
Béres Attila (születési neve: születési helye, ideje: anyja neve: va, személyi azonosító jele: személyi igazolvány száma: adóazonosító jele: lakcím: . alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő – továbbiakban **Vevő** - eladó és vevő együttesen: **szerződő felek** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. AZ INGATLANOK

1.1)A szerződő felek rögzítik, hogy **Eladók ¼ - ¼ arányú tulajdonosai a Mogyoród, külterület 0348/37 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 3018 m2 alapterületű 1,27 kataszteri jövedelem (AK) 7 minőségi osztályú szántó megnevezésű ingatlannak (továbbiakban **Ingatlan.)** Az ingatlan nem rendelkezik közművekkel.

Az ingatlan tulajdoni lapján szerepel:
Önálló szöveges bejegyzés: Terület kiigazítás
Önálló szöveges bejegyzés: A 8/5128 és a 8/5129 részarány terhére.
Vezetékjog 617 m2 területre a VMB-133/2009 engedélyszámú (2038) DUKE-FÓT (D)-EP 20 kV-os vezeték javára az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára. Jogosult címe: 1117 Budapest, Hengermalom út 18.
Vezetékjog 52 m2 területre a VMB-125/2011 engedélyszámú FÓT 0,4 kV-os 1. sz. vezetékrendszer (20321) javára az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára. Jogosult címe: 1117 Budapest, Hengermalom út 18.

Az ingatlan osztatlan közös tulajdoni jellegére tekintettel az ingatlan tulajdonostársát elővásárlási jog illeti meg.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlannak nincs földhasználója.

1.2) Eladó tulajdonjogát a Földhivatal Online rendszerből lehívott tulajdoni lap szemle másolattal igazolja és kijelenti, hogy ezen tulajdoni lap tartalma teljes körű és valódi. Az Eladó nyilatkozik és szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.
Eladónak az Ingatlan vonatkozásában rejtett hibáról nincs tudomása. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant a szerződés megkötését megelőzően megtekintette, állapotát alaposan felmérte, azokat a megtekintett, szerződéskötéskori állapotban szerzi meg.

A kifüggesztés nem minősül joghatályos közlésnek.

Vinciczkiné Hegedűs Erzsébet
Eladó

Babiczné Vinciczki Szilvia
Eladó

Béres Attila
Vevő

Ellenjegyzem Fóton, 2026. október 19. napján:
Dr. Szeberényi Lívia ügyvéd, KASZ: 36069286

Dr. Szeberényi Lívia
ügyvéd
2151 Fót, Bajcsy-Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30-2021-579

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan fizikai, műszaki, avultsági állapotát, közmű-ellátottságát, felszereltségét megismerte és ezen tények, valamint az Ingatlan állapotának ismeretében köti meg jelen adásvételi szerződést.

1.3) Felek rögzítik, hogy Ingatlannak nincs földhasználója.

1.4) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik.
A Földforgalmi törvény 18. § (1) alapján az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:
a) az államot
b) a földet használó olyan földművest,
ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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;
c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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.

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján **földművesnek nem minősül és** kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt az **1 hektárt nem haladja meg**.

A Földforgalmi törvény 23. § (1) bek. szerint a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából meg kell küldeni. A mezőgazdasági igazgatási szerv 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 - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés jóváhagyásának.
A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, vevővel, 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 jogosultjainak.
Felek tudomásul veszik, hogy Vevő tulajdonszerzésének feltétele, hogy elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal ne éljenek és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyásra kerüljön, záradékolásra kerüljön. Abban az esetben, amennyiben valamelyik elővásárlásra jogosult e jogával él és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja úgy Eladó köteles e tényről Vevőt 5 napon belül írásban értesíteni és köteles az átvett foglaló és vételár összegét a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül

.....
Vinciczkiné Hegedűs Erzsébet
Eladó

.....
Babiczné Vinciczki Szilvia
Eladó

.....
Béres Attila
Vevő

Ellenjegyzem Fóton, 2026. október 19. napján:
Dr. Szeberényi Lívia ügyvéd, KASZ: 36069286

Dr. Szeberényi Lívia
ügyvéd
2151 Fót, Bajcsy-Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30/2021-579

visszafizetni Vevő részére. Ez esetben a felek egymás között haladéktalanul visszaállítják a jelen szerződés megkötése előtti eredeti állapotot.

2. ADÁSVÉTEL

2.1.) Eladók eladják, Vevő 2/4 arányban megvásárolja az 1) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.

3. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

3.1.) Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan 2/4-ed tulajdoni illetőségének vételára **1.000.000.- Ft, azaz egymillió forint.**
Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon felépítmény, föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, ültetvény nem található.
A vételárak megfizetése az alábbiak szerint történik meg:

3.1.1) Vevő az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő végleges jóváhagyó határozatának és a záradékolt adásvételi szerződésnek kézbesítését követő 10 napon belül banki átutalással fizeti meg az **1.000.000.- Ft, azaz egymillió forint** vételárat az alábbiak szerint
Vinciczkiné Hegedűs Erzsébet Eladó 11773425-90826236 számlájára történő átutalással 500.000.-Ft azaz Ötszázezer forint.
Babiczné Vinciczki Szilvia Eladó 12021006-02029108-00100005 számlájára történő átutalással 500.000.-Ft azaz Ötszázezer forint.

3.2) Felek elismerik, hogy az átutalással teljesített vételárrész akkor minősül teljesítettnek, amikor annak teljes összege jóváírásra kerül az Eladó által megjelölt bankszámlára. Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést tudomásul veszi, azt saját kezeikhez történt teljesítésnek fogadja el.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár-hátralék fenti bankszámlán történő jóváírását, haladéktalanul, legkésőbb a jóváírást követő 2 munkanapon belül írásban visszaigazolja eljáró ügyvéd felé (livia@drszeberenyi.hu)

4. BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

4.1) Az Ingatlan birtokának átruházása a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg történik meg akként, hogy felek a birtok átruházás tényét, valamint az Ingatlan állapotával kapcsolatos esetleges megállapításokat jegyzőkönyvben rögzítik. Felek a jegyzőkönyv 2 példányát eredetiben aláírják. Feleket a birtok átruházási jegyzőkönyvből 1-1 eredeti példány illeti meg.

4.2) Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nem szolgál természetes személy lakóhelyéül, illetve társaság székhelyéül.

4.3) Vevő a birtok átruházása napjától kezdve viseli az Ingatlan terheit és ettől fogva illeti meg őt annak hasznai. A kárveszély a birtokbaadással száll át a Vevőre.

5. ELÁLLÁS

Vinciczkiné Hegedűs Erzsébet
Eladó

Babiczné Vinciczki Szilvia
Eladó

.....
Béres Attila
Vevő

Ellenjegyzem Fóton, 2026. október 19. napján:
Dr. Szeberényi Lívia ügyvéd, KASZ: 36069286

Dr. Szeberényi Lívia
ügyvéd
2151 Fót, Bajcsy-Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30/2021-579

5.1.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben valamelyik fél a szerződésben rögzített lényeges kötelezettségével 30 napot meghaladó késedelembe esik, úgy a másik fél jogosult a szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni. Ez esetben a felek egymás között haladéktalanul visszaállítják a jelen szerződés megkötése előtti eredeti állapotot. Az elállásra vonatkozó nyilatkozatot ügyvédi ellenjegyzéssel ajánlott levélben kell megküldeni a másik fél jelen szerződésben rögzített címére. A küldemény átvétele vagy sikertelen kézbesítés esetén a második sikertelen kézbesítést teljesítettnek kell tekinteni. Ebben a körben a Felek a kézbesítést szabályszerűnek minősítik abban az esetben is, ha a levél a címzett címéről "ismeretlen", "elköltözött", "cím elégtelen" vagy "nem kereste" jelzéssel kerül visszaküldésre. Futárpostai kézbesítés esetén a Felek a kézbesítés igazolása szempontjából a belföldi tértivevénnyel egyenértékűnek tekintik a futárszolgálat nyilvántartását. A kézbesítés szempontjából releváns adat megváltozását a Felek a változás bekövetkeztétől számított 3 (Három) munkanapon belül kötelesek egymásnak bejelenteni.

6. SZAVATOSSÁG

6.1.) Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az 1. pontban foglaltakon túl az adásvétel tárgyát képező Ingatlan a jelen szerződés aláírásakor és a Vevő részére történő birtokbaadáskor is per-, teher- és igénymentes, valamint az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a Vevő jogszerzését vagy jogainak gyakorlását bármilyen formában gátolná vagy meghiúsítaná.
Az Eladó szavatol, hogy sem a jelen szerződés aláírásának napján, sem a Vevő által történő birtokbavétel napján az Ingatlant semmilyen adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás, lejárt esedékességű közüzemi díjtartozás nem terheli, illetve nem fogja terhelni. Abban az esetben, ha a Vevőnek történő birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan a fenti jogcímen tartozás válik ismertté, azért Eladó köteles helytállni.

7. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY, LETÉT

7.1.) Az Eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja és az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (Bejegyzési engedélyt) ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy letétkezelő ügyvéd a **teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követő 5 napon belül köteles** a Bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár-részlet számláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet.

7.2) Felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi törvény 23.§ (3) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése** érdekében.

8. EGYÉB NYILATKOZATOK

8.1.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok vonatkozásában
- a földek használatát másnak nem engedi át,
- azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vinciczkiné Hegedűs Erzsébet
Eladó

Babiczné Vinciczki Szilvia
Eladó

.....

Béres Attila
Vevő

Ellenjegyzem Fóton, 2026. október 19. napján:
Dr. Szeberényi Lívia ügyvéd, KASZ: 36069286

Dr. Szeberényi Lívia
ügyvéd
2151 Fót, Bujesy Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30-[illegible]-579

8.2.) Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a Földforgalmi törvény 14.§ (1) szerinti földhasználati díjtartozása.
A Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő az adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy- a 2015. december 24. napjától hatályos 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § foglaltaknak megfelelően - **nem rendelkezik** részarány-tulajdonnal.
A Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdése bb.) pontjának megfelelően vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 (öt) éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.
A vevő a Földforgalmi törvény 15. §-a alapján kijelenti, hogy pályakezdő gazdálkodónak nem minősül.
Vevő vállalja, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló használati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre, a fenti kötelezettségeket vállalja.
Vevő nyilatkozza, hogy a föld megszerzésekor megtette a Földforgalmi tv. 13. § (1) bek. szerinti nyilatkozatot, és amennyiben a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy – az ugyanezen § (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
Vevő nyilatkozza, hogy ammenyiben a földet a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig – az ugyanezen § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

8.3.) Felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük és a jelen szerződés szerinti átruházás tekintetében szerzési képességük korlátozva nincs. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködnek egymással.

8.4) Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az ingatlanról tanúsítványt nem kell készíteni.

8.5) Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a hatóság formai vagy egyéb ok miatt nem hagyja jóvá az adásvételi szerződést, abban az esetben a szerződést újra megkötik.

9. MEGHATALMAZÁSOK

9.1.) Felek megbízzák dr. Szeberényi Lívia ügyvédet (2151 Fót, Bajcsy-Zs. u. 2/b.) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, és meghatalmazzák azzal, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatban képviseletüket az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság előtt, illetve az illetékes

Vinciczkiné Hegedűs Erzsébet
Eladó

Babiczné Vinciczki Szilvia
Eladó

Beres Attila
Vevő

Ellenjegyzem Fóton, 2026. október 19. napján:
Dr. Szeberényi Lívia ügyvéd, KASZ: 36069286

Dr. Szeberényi Lívia
ügyvéd
2151 Fót, Bajcsy-Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30-221-579

mezőgazdasági igazgatási szerv és illetékes önkormányzat előtt a hatósági jóváhagyás ügyében az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörben, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárás során ellássa. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

10. VEGYES RENDELKEZÉSEK

10.1.) Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a magyar hatályos jogszabályok az irányadóak, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó előírásai.

10.2.) A visszterhes vagyonátruházás illetéket a Vevő viseli, míg az értékesítés miatti esetleges személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség az Eladót terheli.

10.3.) Felek a szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal egyezőt aláírták. Jelen szerződésből minden szerződő felet 1-1 eredeti példány illet meg.

Kelt: Fót, 2026. október 19.

A kifüggesztés nem
minősül joghatályos közlésnek.

Vinciczkiné Hegedűs Erzsébet
Eladó

Babiczné Vinciczki Szilvia
Eladó

Béres Attila
Vevő

Dr. Szeberényi Lívia
2151 Fót, Bujtosy-Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30-2021-579

Ellenjegyzem Fóton, 2026. október 19. napján:
Dr. Szeberényi Lívia ügyvéd, KASZ: 36069286