ASZF-2026/004

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 13.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 14.

# FÖLD-INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 12. 14. - e határidő jogvesztő jellegű napja: 2026. 12. 15.

Alulírott

**ÁGOSTONNÉ RÖVID ANDREA ETELKA** (születési neve: , születési helye/ideje: , anyja születési neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , tart. helye: .) . szám alatti lakos - a továbbiakban: **ELADÓ**-,

valamint

**BALOGH KEVIN RIKÁRDÓ** (születési neve: , születési helye/ideje: , anyja születési neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: ) . szám alatti lakos

- a továbbiakban: **VEVŐ** –

rögzítik, hogy közöttük a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban „**Földforgalmi törvény**") hatálya alá tartozó föld-ingatlan adásvételi szerződés jött létre a jelen okiratban szabályozott feltételek, továbbá a megjelölt szerződéses pozíciók szerint, az alábbi tartalommal:

1. A Szerződő Felek megállapítják, hogy **ELADÓ 274/2578 ARÁNYÚ TULAJDONÁT KÉPEZI A SZIGETHALOM KÜLTERÜLETI 040/97 HELYRAJZI SZÁMÚ, ERDŐ** (min.o. 7) megjelölésű, 0,41 AK értékű, 2578 m² területű ingatlan. Az ingatlan természetben 2315 Szigethalom, Rejtő köz 1/A. szám alatt fekszik.

2. Eladó tulajdonjoga fennállását a 2026.08.24. napján az EING rendszerből lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazolta. Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a tulajdoni lap másolat a kiállítását megelőző napig tanúsítja a benne foglalt tények valóságát. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lapban feltüntetett állapot a tényleges helyzetet tükrözi, ezért teljeskörűen szavatol. Az ingatlan villany és víz közművel rendelkezik, szikkasztó van.

3. Eladó szavatosságot vállal aziránt, hogy a fenti ingatlanban képviselt tulajdoni illetősége per-, igény- és tehermentes, arra vonatkozóan semmilyen – a tulajdoni lapon fel nem tüntetett – jogcímen nincs tartozása, hátraléka, továbbá harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a jelen okiratba foglalt tulajdonszerzést, illetőleg tulajdonosi jogok gyakorlását korlátozná vagy akadályozná. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás ténye nem szerepel. Felek nyilatkoznak, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan-illetőségre földhasználó saját tulajdonjogán Ágostonné Rövid Andrea Etelka Eladó, arra más bejelentett földhasználó nincsen, azaz a szerződés tárgyát képező földet sem hatályos sem a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

4. A Felek megállapodnak, ill. Eladó kijelenti, hogy Vevő részére eladja, Vevő pedig kijelenti, hogy Eladótól megvásárolja az 1. pontban megjelölt 274/2578 arányú ingatlan-illetőséget. A Felek az **ingatlan-illetőség vételárát 20.000.000,- Ft**, azaz Húszmillió Forintban határozzák meg, melyet minden fél értékarányosnak és méltányosnak fogad el. Vevő vállalja, hogy a vételár részleteit az alábbi ütemezésben fizeti meg Eladó részére:

   4.1. Vevő jelen okirat aláírásáig 8.650.000,- Ft, azaz Nyolcmillió-hatszázötvenezer Forintot a jelen okirat aláírásáig már megfizetett Eladónak az OTP Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlája javára történő átutalás útján.

   Ezen összegből 2.000.000,- Ft azaz Kettőmillió Forintot a Felek foglalónak tekintenek. A Felek kijelentik, okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján pontosan megismerték és magukra kötelezőnek tekintik a foglalóra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket. A Foglalót a Vételárba be kell számítani, meghiúsulás esetén a teljesítés meghiúsulásáért felelős Fél az adott Foglalót elveszti, a kapott Foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A Foglaló visszakövetelésről való lemondás, illetve a Foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a Foglaló értéke beszámít. A Foglaló abban az esetben jár vissza, ha jelen Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Vevőnek felróható ok kifejezetten, de nem kizárólagosan a jelen Szerződés fizetési részletei nem teljesítésének elmulasztása miatti meghiúsulása a 4.5. - 4.7. pont rendelkezései szerint.

   4.2. A vételárból fennmaradó 11.350.000, - Ft, azaz Tizenegymillió-háromszázötvenezer Forintot a Vevő 16 (tizenhat) havi részlet útján köteles megfizetni Eladónak átutalás útján Eladónak az OTP Bank Nyrt-nél vezetett

számú bankszámlája javára. A havi vételárrészek megfizetési határideje minden hónap 25. napja. Az első vételárrész 2026. szeptember hónapban, az utolsó vételárrész 2027. év december hónapban esedékes. Vevő 16 hónapon át havi 709.375,- Ft összegű részlet megfizetésére köteles.

4.3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az utalások akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek. Előteljesítésre a Vevő korlátozás nélkül jogosult.

4.4. A vételárrészlet megfizetésének első ízben való elmulasztása esetén az Eladó írásbeli fizetési felszólítást küld a Vevő részére, amelyben neki a teljesítésre 15 naptári nap haladékot enged. A haladékot a Felek a teljesítésre megfelelő időnek tekintik.

4.5. A vételárrészlet második elmulasztásával Eladó jogosult választása szerint a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával elállni a szerződéstől, vagy a részletfizetési kedvezmény megvonásának jogát gyakorolni.

4.6. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő bármely vételárrész megfizetésével késedelembe esik, köteles az Eladónak késedelmi kötbér jogcímén 5.000, - Ft-ot, azaz Ötezer forintot megfizetni minden késedelemmel érintett nap után, mely azonnal esedékes.

4.7. Amennyiben a Vevő késedelme bármely vételárrész teljesítésével a 15 naptári napot meghaladja az Eladó jogosult a jelen szerződéstől külön írásbeli felszólítás és az érdekmúlás igazolása nélkül is elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával, azaz a foglaló és a 15 naptári napos időszakra fizetendő kötbér összegének jogszerű megtartása mellett.

4.8. Eladó köteles a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt lakcíme és bankszámlaszáma esetleges megváltozásáról a Vevőt írásban értesíteni.

5. Eladó az ingatlan-illetőséget jelen, megtekintett állapotában, jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Vevő birtokába adta. A birtokba adásig az Eladó, ettől kezdődően pedig a Vevő viseli az ingatlan-illetőséggel kapcsolatban felmerülő terheket, kárveszélyt és szedi annak hasznait. Eladó kijelenti, Vevő pedig tudomásul veszi, hogy az ingatlan-hányad tulajdonjogának átruházásáig az ingatlanon bármilyen beruházás, építés, csak Eladó írásbeli hozzájárulásával folytatható. Eladó már most kijelenti, hogy az ingatlan-illetőség állagát lerontó, helyi építési szabályzatba ütköző, vagy funkció váltást eredményező beruházáshoz hozzájárulást nem ad.

6. **Földhivatali nyilatkozatok:**

6.1. Eladó – a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján – a tulajdonjogát a Vételár megfizetéséig fenntartja és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog). A Felek – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az Inytv. vhr. 20. § 18. pontja és az Inytv. 44. § (1) bekezdése alapján – közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, illetve **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára** a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése szerinti **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 18 hónapra **a Szigethalom külterületi 040/97 helyrajzi számú ingatlan 274/2578 arányú illetőségére bejegyezni szíveskedjen!**

Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Vételár hiánytalan megfizetése esetére külön nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) helyezett letétbe, amelyben feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal törölje a tulajdonjogát, egyidejűleg pedig jegyezze be a Szigethalom külterületi 040/97 helyrajzi számú ingatlanra a Vevő tulajdonjogát ugyanolyan 274/2578 arányban, adásvétel jogcímén.

6.2. Letéti szerződés: Az okiratot szerkesztő (és egyben letétkezelő) ügyvéd a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elismeri és egyben igazolja a bejegyzési engedély letétbe helyezésének tényét, így a jelen okirat letéti szerződésnek és egyben letéti igazolásnak is minősül, melyben Eladó Letevő, Vevő Kedvezményezett, az okiratot szerkesztő ügyvéd Letéteményes (letétkezelő ügyvéd).

Felek megállapodása alapján Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően 2 munkanapon belül értesíti az agostonrea@gmail.com eladói e-mail címről az eljáró ügyvédet az iroda@drkovacs-zoltav.hu címen.

Eladó megbízza és felhatalmazza letéteményes ügyvédet, hogy az utolsó vételár-rész fenti számlájára történt átutalása (ezzel a teljes vételár megfizetése) esetén a jelen pont szerinti értesítés alapján, 3 munkanapon belül nyújtsa be az illetékes Földhivatalba a nála letétben levő bejegyzési engedélyt.

Amennyiben Eladó a letéteményes ügyvédet a fentiek szerint nem értesíti a teljes vételár kiegyenlítéséről, úgy annak megtörténtét Vevő is jogosult ún. bank által kiállított terhelési igazolásokkal, vagy a visszavonhatatlan teljesítésre vonatkozóan kiadott banki igazolásokkal igazolni letéteményes felé az utolsó vételárrész átutalásának megtörténtét

követő 5 munkanapon belül, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására, ugyanolyan 3 munkanapos határidő mellett.

Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Eladó a 2 munkanapos értesítési kötelezettsége alatt arról értesíti letéteményes ügyvédet (a számlavezető bankja általi igazolással, vagy az érintett időszak számlatörténetével), hogy valamely vételár-rész banki jóváírása számlaszámán nem történt meg, úgy a Letéteményes ügyvéd nem jogosult az okirati letét kiadására.

Letéteményes ügyvéd kijelenti, hogy a letéti megbízást a fentiek szerint elvállalja, ill. kötelezettséget vállal arra, hogy azt a fentiek szerint teljesíti.

Jelen okirat egyben a tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti igazolásnak is tekintendő.

6.3. Ügyvédi meghatalmazás földhivatali eljárásra: Alulírott szerződő felek meghatalmazzuk dr. Kovács-Zoltay Beatrix egyéni ügyvédet (székhelye: 2315 Szigethalom, Mű út 9., kamarai azonosító száma: 36083115, a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara tagja) arra, hogy bennünket a földügyi és a földhivatali eljárás során képviseljen. Dr. Kovács-Zoltay Beatrix egyéni ügyvéd kijelenti, hogy a megbízást/meghatalmazást elfogadja.

7. **Balogh Kevin Rikárdó Vevő jelen földvásárlással kapcsolatban – büntetőjogi felelőssége tudatában – nyilatkozik, hogy**:

- a hivatkozott **Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja szerint földművesnek nem minősül**
- **a Ptk. szerinti elővásárlási joggal tulajdonostársként nem rendelkezik.**
- a **Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik**.
- földszerzési képessége nem ütközik korlátozásba, vagyis tulajdonában, használatában álló földterület – a jelen szerződéssel megvásárolandó földeket is beszámítva – nem éri el, ill. nem haladja meg a 300 ha-t, azaz háromszáz hektárt (**Földforgalmi törvény 16.§ (1) bek.** szerinti földszerzési maximum), illetve a már birtokában lévő föld területnagysága nem éri el az 1200 ha-t, azaz ezerkettőszáz hektárt (**Földforgalmi törvény 16.§ (2) bek.** szerinti birtokmaximum.)
- a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem haladja meg a 6000-t (**Földforgalmi törvény 16.§ (4) bek.**)
- vállalja, hogy megfelel a Földforgalmi törvényben meghatározott személyi feltételeknek, a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. (**Földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdés**)
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). (**Földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdés**)
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (**Földforgalmi törvény 14.§ (2) bekezdés**)
- nem rendelkezik részarány tulajdonnal (**109/1999.(XII.29.) FVM rend. 68/C.§**)

8. A Felek tudomásul veszik azt, hogy jelen szerződés megkötése során a Földforgalmi törvény rendelkezéseit kell alkalmazni és a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet szerint jelen szerződést hirdetményi úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal. Vevő tulajdonszerzésének feltétele (felfüggesztő feltétel) az, hogy a törvényben Őt megelőző ranghellyel rendelkező elővásárlási jogosult a közzétételi határidő alatt nem nyújt be az ingatlanra érvényes vételi ajánlatot, továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja a jogügyletet (2013. évi CXXII. tv. 23-30.§).

9. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok a jelen Szerződés megkötésekor saját nevükben járnak el. Feleknek – a fent írtakon túl – szerződési (földingatlan átruházási-, ill. földszerzési) képességük nem áll korlátozás alatt. Felek rögzítik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek. A szerződéssel felmerülő költségeket, díjakat és vagyonszerzési illetéket a Vevő viseli. Vevő meghatalmazza az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy helyette és nevében az illetékes adóhatóság fel benyújtandó B400E jelű adatlapot aláírásával ellássa és benyújtsa. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja. Felek rögzítik, hogy az adóhatóság előtti eljárásban azonban Vevő önállóan jár el.

10. A Felek tudomásul veszik, hogy adataik A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően Felek által bemutatott személyazonosító igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Az okiratot szerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy Felek személyazonosságukat az előbbiekben megjelölt személyi okmányokkal igazolták, azokat a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti okirat-ellenőrzésnek vetette alá. Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával

egyidejűleg nyilatkoznak, hogy a hivatkozott jogszabályba foglaltak értelmében a jelen Szerződés megkötésekor saját nevükben járnak el.

11. A jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd azonosítási, adatrögzítési, -tárolási és iratmegőrzési kötelezettségével kapcsolatban a Felek külön nyilatkozatot tettek.

12. A Felek jelen okiratban megbízták dr. Kovács-Zoltay Beatrix ügyvédet (KASZ: 36083115 számon bejegyezve, székhelye: 2315 Szigethalom, Mű út 9.) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és a földhivatal, ill. egyéb hatóságok előtti eljárásban képviseletükkel, aki a megbízást elvállalta. Eljáró ügyvéd a Felek számára a jelen Szerződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta, a szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől teljeskörű jogi kioktatást kaptak a jogügylettel kapcsolatban, amely kiterjedt a hatályos adó és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekre is. A Felek ezen kockázatok és a kapott részletes tájékoztatások ismeretében a jelen Szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

    A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba és tudomásul veszik, hogy jelen Szerződés egyben tényvázlatként is szolgál, azt ennek tudatában írják alá.

    Felek egyedileg megtárgyalt szerződési feltételként megállapodnak, hogy megbízott ügyvéd jelen megbízással kapcsolatos szerződésszegésért való felelősségét a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegére (ld. Üttv. 208. § (9) bek.) korlátozzák, az azt meghaladó része tekintetében teljes mértékben kizárják az Üttv. 28. § (6) bek.-e alapján.

13. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 3.§ a) pontja szerint betelepülőnek nem minősülő Vevő jogszerzése nem tartozik a hivatkozott jogszabály hatálya alá.

14. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország joga különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inytv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a joggyakorlat kiforratlansága okán a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

15. Felek rögzítik, hogy feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy a szerződéseben vétett bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen felülírással és bélyegzéssel elvégezze, de a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül és a Felek haladéktalan tájékoztatása mellett.

16. Jelen okirat 7 (hét), egyenként 4 négy) oldalas, magyar nyelvű, eredeti példányban készült, amelyből Feleket és az ellenjegyző ügyvédet 1-1 példány illet meg, további a további 4 példány, közte a 1 példány biztonsági okmányon szerkesztett példány pedig az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez kerül benyújtásra.

17. Eljáró ügyvéd a jelen szerződést Szerződő feleknek ismertette, annak értelmezésében jogi segítséget adott, melyet Szerződő Felek megértettek és egybehangzóan tudomásul vettek. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel, vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.

18. Eljáró okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződést az Üttv. 43.§ (4) bekezdés rendelkezései szerint úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható. Erre tekintettel Feleknek nem szükséges az okirat valamennyi oldalát kézjegükkel ellátni.

Alulírott Felek kijelentik, hogy ezt a föld-ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Szigethalom, 2026. év augusztus hó 24. napján

| | |
|---|---|
| ÁGOSTONNÉ RÖVID ANDREA ETELKA | BALOGH KEVIN RIKÁRDÓ |
| Eladó | Vevő |

Szerkesztettem és ellenjegyzem Szigethalmon, 2026. év augusztus hó 24. napján:

DR. KOVÁCS-ZOLTAY BEATRIX
ÜGYVÉD
2315 SZIGETHALOM,
MŰ ÚT 9.
KAMARAI AZONOSÍTÓ: 36083115