Kifüggesztés napja: 2026.11.13.
Lehívástól napja: 2026.11.14.
Jogerőre határidő: 2026.12.14.
Levétel napja: 2026.12.15.

I/1176-1/2026

VERŐCEI POLGÁRMESTERI HIVATAL 3.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésztől:
Kőváriné Urbanics Mária, születési név: Urbanics Mária (született: [illegible] anyja neve: [illegible] lakcím: [illegible] személyi szám: [illegible], adóazonosító jel: [illegible] magyar állampolgár) eladó 1, a továbbiakban: mint **Eladó 1**
Kővári Ákos születési név: Kővári Ákos (született: [illegible], anyja neve: [illegible] akcím: [illegible] személyi szám: [illegible] adóazonosító jel: [illegible] ladó 2, a továbbiakban: mint **Eladó 2,** együttes említésük esetén **Eladók,** másrészről:
Gölöncsér Márta *születési neve: Gölöncsér Márta* (született: [illegible] anyja neve: [illegible], lakcím: [illegible], személyi szám: [illegible] adóazonosító jele: [illegible] állampolgársága: magyar) vevő, a továbbiakban: mint **Vevő, a Vevő nevében és képviseletében meghatalmazással Gölöncsér József születési neve: Gölöncsér József** (születési hely, idő: [illegible], anyja neve: [illegible] akcím: [illegible], személyazonosító jel: [illegible] adóazonosító jel: [illegible] állampolgársága: magyar) Meghatalmazott, a továbbiakban: mint **Meghatalmazott**, együttesen Felek között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. A Pest Megyei Kormányhivatal által 2026. október 14-én kiadott e-hiteles tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy az az Eladók egymásközt egyenlő 1/2-1/2 arányban bejegyzett tulajdonosai a **Verőce zárkert 5376/1 helyrajzi számú, gyümölcsös** művelési ágú 1906 m2 nagyságú - kat.t.jöv. k. fill: 5.30, minőségi osztály 3. - ingatlannak.

2. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlan a lentieken túl per teher és igénymentes, ezért szavatosságot vállalnak.

   Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lapon az alábbi bejegyzések szerepelnek:

   - Más célú hasznosítási engedély 400 m2-en - bejegyző határozat: 19038/3/2020.05.18
   - Vezetékjog - VMB-157/2009 engedély számú (2210) VÁC - NAGYMAROS_I_EP 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 137 m2 területnagyságra. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. - bejegyző határozat, érkezési idő: 43670/2010.05.20

Budapest, 2026. október 14.

Kőváriné Urbanics Mária
Eladó 1

Kővári Ákos
Eladó 2

Gölöncsér Márta
Vevő
képviseletében meghatalmazással: Gölöncsér József Meghatalmazott

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 14. napján:

dr. Biró Gábor ügyvéd
KASZ: 36081945
Adószám: 90628447-1-41
Székhely: 1026 Budapest, Küküllő utca 8.

dr. Biró Gábor ügyvéd
(Kamarai azonosítószáma: 36081945)

- Vezetékjog - VMB-49/2012 engedély számú (20925) Verõce 0.4 kV-os 2. sz. vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 21 m2 területnagyságra - jogosult: név: ELMÛ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. - bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 49304/2012.12.11
- Önálló szöveges bejegyzés váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály 10620-2/2019.11.04 számú határozat alapján mûvelési ág változás átvezetve - bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 45505/2019.11.29

3. A Felek megállapodnak, hogy az Eladók eladják a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban meghatározott **Verőce zárkert 5376/1 helyrajzi számú** ingatlant -**adásvétel jogcímén-** 1/1 arányban, úgy ahogy az ma áll, megtekintett és ismert állapotban. A Felek az ingatlan 1/1 hányadának értékét tekintettel arra, hogy az Ingatlan örökpanorámás, turisztikailag kiemelten kedvelt helyen fekszik, a megközelíthetősége télen-nyáron megfelelő, a szomszédságban jellemzően állandó lakosok és nyaralóépületek vannak **27.000.000,- Ft összegben** (azaz huszonhétmillió-forint forint) határozzák meg. Felek megállapítják, hogy a vételár az alábbiak szerint oszlik meg:

Föld értéke: 12.000.000,- Ft (azaz tizenkétmillió-forint)
Felépítmény értéke: 15.000.000,- Ft (azaz tizenötmillió forint)

Felek megállapítják, hogy az Ingatlanon található egy 25 m2 alapterületű gazdasági épület, ami a térképen és az ingatlannyilvántartásban nincs feltüntetve, amikor Eladók szerezték az Ingatlant a felépítmény már rajta állt. Eladók rögzítik, hogy tudomásuk szerint, a felépítmény hatósági engedély illetőleg bejelentés nélkül épült meg.

A Vevő a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **átutalással** megfizeti a teljes vételárat **27.000.000,- Ft-ot** (azaz huszonhétmillió forintot) az Eladók részére, az Eladó 2 vezetett számú bankszámlájára. Eladók kijelentik, hogy a teljes vételárnak a Vevő részéről a fent megjelölt bankszámlára történő átutalását a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el és fogadják el, a vételárral elszámolnak egymás között.

Eladók a teljes vételár átvételét a jelen Szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

A Felek megállapodnak, hogy a megfizetett vételár 10 %-át azaz **2.700.000,- Ft-ot** (kétmillió-hétszázezer forintot) **foglalónak tekintik**. A Felek a foglaló vonatkozásában kijelentik, hogy

Budapest, 2026. október 14

Kőváriné Urbanics Mária
Eladó 1

Kővári Ákos
Eladó 2

Gölöncsér Márta
Vevő
képviseletében meghatalmazással: Gölöncsér József Meghatalmazott

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 14. napján:

dr. Biró Gábor ügyvéd
KASZ: 36081945
Adószám: 90628447-1-41
Székhely: 1026 Budapest, Kükülló utca 8.

dr. Biró Gábor ügyvéd
(Kamarai azonosítószáma: 36081945)

tisztában vannak a foglaló jogi természetével, amely a vételár része, a szerződés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni, a foglaló kétszeres visszafizetése, illetve veszni hagyása a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevő felhívását követő 8 munkanapon belül minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek, ideértve a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyás megtagadása miatt, és az illetékes földhivatal Vevő tulajdonjogának bejegyzését elutasító döntése miatt megkívánt esetleges módosítását, annak érdekében, hogy a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, majd az illetékes földhivatal a Vevő tulajdonjogát bejegyezze.

Felek megállapítják, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv olyan okból tagadja meg a szerződés jóváhagyását, amit a Felek nem tudnak orvosolni, vagy elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik az erről szóló végleges döntés valamennyi fél által történő kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Felek helyreállítják az eredeti állapotot, ennek keretében Vevő az Eladók birtokába visszaadja a birtokbaadáskori állapotban az Ingatlant, és az Eladók a teljes vételárat – 27.000.000,- Ft-ot - visszafizetik Vevő részére. Felek megállapodnak, hogy a visszafizetési kötelezettség Eladókat egyetemlegesen terheli.

4. A fentiek alapján az Eladók kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a **Verőce zártkert 5376/1 helyrajzi számú**, ingatlan vonatkozásában, az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön, tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett.

5. A Felek megállapodnak, hogy Vevő az ingatlan birtokába a vételárfizetést követő 14. napig lép.

   A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

   Felek megállapodnak, hogy a Vevő birtokbalépését követően az Ingatlanon elvégzett beruházásait nem jogosult elszámolni az Eladókkal szemben a szerződés meghiúsulása esetén. Felek rögzítik, hogy a birtokbaadás és a tulajdonjog bejegyzés közötti időszakban a Vevő által okozott esetleges

Budapest, 2026. október 14

Kőváriné Urbanics Mária
Eladó 1

Kővári Ákos
Eladó 2

Gölöncsér Márta
Vevő
képviseletében meghatalmazással: Gölöncsér József Meghatalmazott

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 14. napján:

dr. Biró Gábor ügyvéd
KASZ: 36081945
Adószám: 90628447-1-41
Székhely: 1026 Budapest, Küküllő utca 8.

dr. Biró Gábor ügyvéd
(Kamarai azonosítószáma: 36081945)

károk kijavítása a Vevő feladata. A szerződés meghiúsulása esetén, a birtokbaadáskori állapot helyreállítása szükséges.

A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan minden, a birtokbaadás előtt keletkezett terhe és költsége az Eladókat terheli, még abban az esetben is, ha az később kerül kézbesítésre. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan elektromos áram bekötéssel rendelkezik. Az Eladók a birtokbaadás időpontjára kötelesek igazolni a Vevő részére, hogy az Ingatlannak semmiféle közmű tartozása nincs.

6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ingatlan a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, melynek tulajdonjogát vevő a Földforgalmi törvényben meghatározott módon és mértékben szerezheti meg.

7. A Vevő jelen szerződés megkötésével kapcsolatban az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a.) a jelen tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba a 2013. évi CXXII. tv. - a továbbiakban Földforgalmi tv. – 10. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján.

b.) nem földműves

c.) a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot;

d.) elfogadja és tudomásul veszi, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a c.) pont szerinti nyilatkozatának valótlansága, úgy az

da.) a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonást, és

db.) a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után;

e.) a föld használatát – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, vállalja, hogy 5 évig a megszerzett földet más célra nem hasznosítja;

Budapest, 2026. október 14

Kővárinė Urbanics Mária
Eladó 1

Kővári Ákos
Eladó 2

Gölöncsér Márta
Vevő
képviseletében meghatalmazással: Gölöncsér József Meghatalmazott

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 14. napján:

dr. Biró Gábor ügyvéd
KASZ: 36081945
Adószám: 90628447-1-41
Székhely: 1026 Budapest, Kükülő utca 8.

dr. Biró Gábor ügyvéd
(Kamarai azonosítószáma: 36081945)

f.) nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása,

g.) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

h.) kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik,

i) kijelenti, hogy a jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

A felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. §-ában foglaltak szerint az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az Eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti 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 jogosultjaival.

A Földforgalmi Törvény 15/A. § alapján az Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant hatályos földhasználati szerződés, többlethasználati megállapodás nem érinti.

8. A Felek kijelentik, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú, magyar állampolgárok, így szerződéskötési képességüknek jogszabályi korlátja vagy akadálya nincs.
   Az Eladók a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, Meghatalmazott a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírása során Vevő nevében jár el.
9. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.
   A Felek megállapodnak, hogy az ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

Budapest, 2026. október 14

Kőváriné Urbanics Mária
Eladó 1

Kővári Ákos
Eladó 2

Gölöncsér Márta
Vevő
képviseletében meghatalmazással: Gölöncsér József Meghatalmazott

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 14. napján:

dr. Biró Gábor ügyvéd
KASZ: 36081945
Adószám: 90628447-1-41
Székhely: 1026 Budapest, Kükülló utca 8

dr. Biró Gábor ügyvéd
(Kamarai azonosítószáma: 36081945)

Vevő kijelenti, hogy okiratszerkesztő ügyvéd illetékfizetési kötelezettségéről teljes körű tájékoztatást adott.

10. A Felek jelen szerződés aláírásával az Ügyvédi Törvény szabályai szerint megbízzák a dr. Biró Gábor ügyvédet (1026 Budapest, Küküllő u. 8, KASZ: 36081945) jelen szerződés elkészítésével és az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal/Földhivatal részére történő beadással, továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti engedélyeztetési (szerződés jóváhagyására irányuló) eljárásban való képviselettel, valamint az illetékes Önkormányzat, illetve a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási jog jogosultjaival szemben történő eljárással (az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívással) kapcsolatban. A Felek megállapítják, hogy jelen meghatalmazás kiterjed a NAV és az esetleges egyéb hatóságok előtti eljárásra is. Vevő kijelenti, hogy a meghatalmazás kiterjed az illetékre vonatkozó fizetési meghagyás átvételére is. A Felek megállapodnak, hogy az ügyvéd helyettes ügyvédet, vagy ügyvédjelöltet jogosult igénybe venni. Felek megállapodnak, hogy eljáró ügyvéd jogosult a szerződést javítani saját hatáskörben ügyvédi javítással. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

11. Felek rögzítik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, illetve a Magyar Ügyvédi Kamara vonatkozó szabályzatában rögzített ügyfél azonosítás az Felek személyi igazolványának, illetve lakcímkártyájának ellenőrzésével megtörtént.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a Földforgalmi törvény adásvételre vonatkozó előírásai az irányadóak.

A jelen szerződés 10 db eredeti példányban – ebből 2 példány biztonsági okmányon - készült, a Felek minden oldalt jogszerű aláírásukkal látták el, és egy-egy példányt átvettek.

A Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést közös átolvasás, értelmezés, és megtárgyalás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. október 14.

Kőváriné Urbanics Mária
Eladó 1

Kővári Ákos
Eladó 2

Gölöncsér Márta
Vevő
képviseletében meghatalmazással: Gölöncsér József Meghatalmazott

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 14. napján:

dr. Biró Gábor ügyvéd
KASZ: 36081945
Adószám: 90628447-1-41
Székhely: 1026 Budapest, Küküllő utca 8.

dr. Biró Gábor ügyvéd
(Kamarai azonosítószáma: 36081945)