INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Hodina Gyöngyi Zsuzsanna születési név: , mint Eladó
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakóhely: 1094 Budapest, Páva utca 14. 3. emelet 1B a.
Személyazonosító jel:
Adóazonosító jel:

és

Pálfy Andor születési név: , mint Eladó
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakóhely: 1173 Budapest, 525. tér 20-21. fsz. 2. a.
Személyazonosító jel:
Adóazonosító jel:

(továbbiakban: **Eladók**)

másrészről

Jákri András születési név: , mint Vevő
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakóhely: 1163 Budapest, Legény utca 20.
Személyazonosító jel:
Adóazonosító jel:

(továbbiakban: **Vevő**)

között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

I. Jelen szerződés tárgya:

1.1. A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában **Eladók 4485/27530 arányú** tulajdonát képezi - Hodina Gyöngyi Zsuzsanna Eladó 2255/27530 arányú és Pálfy Andor Eladó 2230/27530 arányú - a **Gödöllő, zártkert 7300/17 hrsz-ú,** 2753 m² alapterületű 3,83 AK kataszteri tiszta jövedelmű, 5 minőségi osztályú, „Szántó" művelési ágú, természetben 2100 Gödöllő, nevezett hrsz-on található ingatlan.
A Tulajdonilap másolat (szemle) - szerint az ingatlan tulajdoni lapjának III. része *a szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad tekintetében* az alábbi bejegyzést tartalmazza:

30445/2015/2014.11.28. számú Bejegyző határozat:
Önálló szöveges bejegyzés
Keletkezett a 7300/4 ingatlan megosztásából.

A tulajdoni lapon széljegy, mint elintézetlen ügyirat nem szerepel.

1.2. Eladók eladják, Vevő megvásárolja az 1.1. pontban körülírt ingatlan 4485/27530 arányú tulajdoni hányadát úgy ahogy az ma áll, annak természetes és törvényes tartozékaival együtt.

II. Vételár és fizetési feltételek

2.1. Szerződő felek az 1.1. pontban körülírt **ingatlan 4485/27530 tulajdoni hányadának vételárát** egybehangzó akaratnyilatkozattal a kölcsönösen kialkudott és elfogadott **500.000.-** Ft-ban, azaz Ötszázezer forintban állapítják meg, mely összegből Eladókat - megállapodásuk alapján - egyenlő arányban 250.000, - 250.000.- Ft illet meg.

DR. Boros Andrea Ügyvédi Iroda
DR. BOROS ANDREA
ügyvéd (...5)
2100 Gödöllő, Bajcsy-Zs. u. 34.
Adóazám: 18681907-1-13

Hodina Gyöngyi Zsuzsanna Pálfy Andor Jákri András dr. Boros Andrea
Eladók Vevő Ügyvéd

Felek a vételárat kifejezetten arányosnak találják, erre vonatkozóan a jelen szerződés aláírásával kizárják a fellűnő értékaránytalanság kapcsán a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján őket megillető megtámadási jogot.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

2.1.1. Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 napon belül teljesíti az 500.000.-Ft, azaz Ötszázezer forint **„vételár"** megfizetését - Eladók kifejezett kérésére – **Hodina Gyöngyi Zsuzsanna Nyrt-nél vezetett számú bankszámlaszámára** történő átutalással.
Pálfy Andor Eladó kijelenti, hogy a vételár reá eső részének a jelen pontban rögzített bankszámlára történő teljesítést, mint saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.
Eladók mindketten a jelen pontban rögzített bankszámlaszámra történő teljesítést ismerik el szabályos vevői teljesítésnek.

2.1.2. Eladók kötelesek a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a bankszámlán történő jóváírást követően haladéktalanul – 2 napon belül - eljáró ügyvédet írásban, legalább e-mail útján a drboros@libori.hu e-mailcímen értesíteni. A teljes vételár megfizetését igazoló eladói értesítés elmaradása esetén eljáró ügyvéd felé 3 nap után Vevő is jogosult banki tranzakciós igazolással a teljesítést igazolni Eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a záradékolt szerződés és kapcsolódó dokumentumok, a bejegyzési engedély Földhivatalba történő benyújtására.

III. Szavatosság

3.1. Eladók feltétlen garanciát vállalnak, hogy a jelen szerződésben lekötött ingatlan per-, teher igénymentes, az ingatlant adó, és adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányaduk nincs harmadik személy használatában.

3.2. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** („Földforgalmi törvény") hatálya alá tartozik és így a szerződés hatályba lépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek tudomásul vették, hogy a jelen szerződést az 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 a szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.
A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a fentiek szerinti döntését közli az Eladókkal, a szerződés szerinti Vevővel, valamint a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a vonatkozó rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli a szerződést.

3.3. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szervnek – a Földforgalmi törvény szerinti – jóváhagyásához kötött. A jóváhagyási eljáráshoz szükséges állásfoglalás kiadására a helyi földbizottság jogosult.

3.4. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy Vevő tulajdonszerzésének feltétele a törvényben előírt jóváhagyás megszerzése.

3.5. Felek együttesen kijelentik, hogy tudomásul vették eljáró ügyvéd kioktatását, és amennyiben valamely elővásárlási jogosult – a tárgyi ingatlan tekintetében - vételi szándékát határidőben bejelenti, úgy a szerződés – jelen okirati feltételekkel - az elővásárlási jog jogosultja és Eladók között jön létre.

3.6. **Vevő kijelenti és vállalja, hogy**
a) a megvásárolt **föld használatát másnak nem engedi át**, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,

Hodina Gyöngyi Zsuzsanna Pálfy Andor
Eladók

Jákri András
Vevő

DR. Boros Andrea Ügyvédi Iroda
dr. Boros Andrea
Ügyvéd

b) a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 (öt) évig** – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítja,**

c) **vele szemben nem áll fenn** a Földforgalmi törvény 14. § (1) – (2) bekezdéseiben meghatározott tulajdonszerzési **jogosultságot kizáró körülmények:**

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
- a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerződési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- továbbá, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt**, azaz a jelen tulajdonszerzéssel nem haladja meg a jogszabály által előírt személyenkénti földszerzési maximumot.

Vevő a 109/1999. FVM rendelet 68/C.§-ban foglaltaknak megfelelően kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány tulajdonnal.**

IV. Tulajdonjog átruházás

4.1. Eladók és Vevő kérik a T. Földhivatalt, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet (Inytv. vhr.) 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapig.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Inytv. vhr. 45. § (2) és (3) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése hatályának kezdetére irányadó időponttól számított tíz hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

4.2. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg - 6 eredeti példányban - szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) kérik és *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják* ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 4485/27530 arányban - az 1. pontban körülírt Ingatlanra - az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel jogcímén" bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

V. Birtokátruházás

5.1. Eladók az 1.1. pontban körülírt ingatlanhányadot a teljes vételár jelen szerződés 2.1.1. pontban feltüntetett bankszámlán történő jóváírás napján Vevő részére birtokba adják, aki e naptól viseli az ingatlanhányad költségeit és élvezi annak hasznait.

VI. Egyéb rendelkezések

6.1. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú magyar állampolgárok, nem állnak cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság hatálya alatt, ingatlan értékesítési és szerzési joguk – a jogszabályi korlátokon túl - nem esik korlátozás alá. Felek rögzítik, hogy Vevő nem jogosult elővásárlásra az Ingatlan tekintetében.

DR. Boros Andrea Ügyvédi Iroda
DR. BOROS ANDREA
ügyvéd (615)
2100 G... B... -Zs. u. 34.
K... 36057934
Adószám: 18681907-1-13

Hodina Gyöngyi Zsuzsanna	Pálfy Andor	Jákri András	dr. Boros Andrea
Eladók		Vevő	Ügyvéd

6.2. A jelen adásvétellel összefüggésben felmerülő illeték fizetési kötelezettség a Vevőt terheli az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban „Itv.") alapján. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a hatályos Ptk., SZJA, Itv., és az Inytv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

6.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.
Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről, és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

6.4. Szerződő Felek meghatalmazzák dr. Boros Andrea ügyvédet (2100 Gödöllő, Bajcsy-Zsilinszky u. 34.) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az elővásárlási jog lefolytatására irányuló eljárásban történő képviselettel, a B400 Adatlap NAV részére elektronikusan történő beküldésével, továbbá a Földhivatal előtti eljárásban történő képviselettel, valamint a szerződésben esetlegesen szükséges kijavítás nevükben és helyettük történő elvégzésével. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást ellenjegyzésével az Ütv. 34. § (2) bek. alapján elfogadja.

Felek e teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozatukat, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, a mai napon az eljáró jogi képviselő jelenlétében jóváhagyólag aláírják.

Gödöllő, 2026. október 26.

Hodina Gyöngyi Zsuzsanna
Eladó

Pálfy Andor
Eladó

Jákri András
Vevő

Ellenjegyzem: Gödöllőn, 2026. október 26. napján:

DR. BOROS ANDREA
ügyvéd (VII/615)
2100 Gödöllő, Bajcsy-Zs. u. 34.
KASZ: 36057934
Adóazon: 18681907-1-13

Nyilvántartási szám: 26/2026
Kifüggesztés időpontja: 2026.11.20.
Közlés kezdőnapja: 2026.11.21.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.21.
Felhívom a figyelmet, hogy a fenti határidő jogvesztő!
Levétel időpontja: 2026.12.22.

Hodina Gyöngyi Zsuzsanna, Pálfy Andor — Eladók
Jákri András — Vevő
dr. Boros Andrea — Ügyvéd