A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Kormányzati portálon történő közzététel
A jogügyletszerű nyilatkozat megtételére irányuló
(M E határidő elmulasztása jogvesztő
hatású) határidő utolsó napja: 2026.12.21
közzététel napja: 2026.12.22.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Dr. Mózerné Braun Terézia** (születéskori neve: született: anyja neve: lakcíme: 2170 Aszód, Kossuth Lajos utca 1. B lph. 1. em. 2., személyazonosító jele: óazonosító jele:) magyar állampolgár, mint Eladó - a továbbiakban **Eladó**

másrészről **Magyar Adrián** (születéskori neve: Magyar Adrián, született: , anyja neve: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: lakcím: 2185 Váckisújfalu, Kossuth utca 1., földműveskénti nyilvántartásba vételi határozat száma: agrárkamarai azonosító:) **földműves** magyar állampolgár, mint Vevő - a továbbiakban **Vevő**
között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

1.

a) Felek rögzítik, hogy **Eladónak 1/1** arányú kizárólagos tulajdonában áll a ***Váckisújfalu, zártkert, 1021 helyrajzi számon nyilvántartott, 863 m2 alapterületű, 1.50 kat.t. jövedelmű, kert megnevezésű zártkerti ingatlan*** - mely természetben Váckisújfalu, 1021 hrsz. szám alatt található (az „Ingatlan I.").
A tulajdoni lap tehermentes és széljegy-mentes.
Az Ingatlannak NINCS bejegyzett földhasználója.

b) Felek rögzítik, hogy **Eladónak 1/1** arányú kizárólagos tulajdonában áll a ***Váckisújfalu, zártkert, 1022 helyrajzi számon nyilvántartott, 432 m2 alapterületű, 0.75 kat.t. jövedelmű, kert megnevezésű zártkerti ingatlan*** - mely természetben Váckisújfalu, 1022 hrsz. szám alatt található (az „Ingatlan II.").
A tulajdoni lap tehermentes és széljegy-mentes.
Az Ingatlannak NINCS bejegyzett földhasználója.

c) Felek rögzítik, hogy **Eladónak 1/1** arányú kizárólagos tulajdonában áll a ***Váckisújfalu, zártkert, 1023 helyrajzi számon nyilvántartott, 2129 m2 alapterületű, 3.87 kat.t. jövedelmű, a)szőlő b)kert megnevezésű zártkerti ingatlan*** - mely természetben Váckisújfalu, 1023 hrsz. szám alatt található (az „Ingatlan III.").
A tulajdoni lap tehermentes és széljegy-mentes.
Az Ingatlannak NINCS bejegyzett földhasználója.

d) Felek rögzítik, hogy **Eladónak 1/1** arányú kizárólagos tulajdonában áll a ***Váckisújfalu, zártkert, 1024 helyrajzi számon nyilvántartott, 1536 m2 alapterületű, 2.80 kat.t. jövedelmű, a)szőlő b)kert megnevezésű zártkerti ingatlan*** - mely természetben Váckisújfalu, 1024 hrsz. szám alatt található (az „Ingatlan IV.").
A tulajdoni lap tehermentes és széljegy-mentes.
Az Ingatlannak NINCS bejegyzett földhasználója.

Az ingatlanoknak a fentiekben megjelölt adatait a 2026.10.27-e napján eljáró ügyvéd által az E-ING rendszerből lekért, INYER/TULLAP/20261027/380 számú E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza, melyet a **Szerződő felek** megtekintettek, annak tartalmát megismerték és megértették, melynek tényét jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolják.

Dr. Mózerné Braun Terézia
Eladó

Magyar Adrián
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem"
Kartalon, 2026.10.27-én:

DR. GYÖNGY MÓNIKA
ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42.
e-mail: dr.gyongy.hu
M: +36-30-490-4864
SZ: 10000958

Az **Eladó** kijelenti, hogy a fent hivatkozott tulajdoni lap másolat kiállítása óta nem tett olyan jognyilatkozatot, amely az ingatlan tulajdoni lap másolat szerinti 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. - Ingatlan IV. **1/1 – 1/1 – 1/1 – 1/1 tulajdoni illetőségét** tehermentesen, annak tartozékaival és alkotórészeivel együtt az általa megtekintett állapotban.

3.A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt:
Ingatlan I. vételárát 111.200,- Ft, azaz száztizenegyezer-kétszáz forint összegben
Ingatlan II. vételárát 55.664,- Ft, azaz ötvenötezer-hatszázhatvannégy forint összegben
Ingatlan III. vételárát 274.327,- Ft, azaz kétszázhetvennégyezer-háromszázhuszonhét forint összegben
Ingatlan IV. vételárát 197.918,- Ft, azaz százkilencvenhétezer-kilencszáztizennyolc forint összegben határozzák meg.

4.A felek a vételár megfizetéséről az alábbiak szerint állapodtak meg:
Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételárat a **Vevő** a jelen szerződésnek a **Vevővel** történő létrejöttét megállapító és jóváhagyó, megyei földhivatali jogerős határozat és a záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül banki utalással fizeti meg az **Eladó** részére, Eladó nevén a CIB bankban vezetett, 10700196-72260692-51100005 számú bankszámlára, melyet az Eladó saját kezéhez történő teljesítésnek fogad el.
Eladó a teljes vételár fentiek szerinti teljesítéséről nyilatkozatot tesz, melyet eljáró ügyvédnek megküld.

A felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során minden lényeges körülményt megvizsgáltak, ennek során figyelembe vettek minden értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt, és a vételárat ezek tudatában és ismeretében, közösen, a lefolytatott üzleti tárgyalások eredményeképpen határozták meg.

5.Amennyiben a **Vevő** a teljes vételár megfizetésével 30 napos késedelembe esne, **Eladó** a jelen szerződéstől elállni jogosult.

6. Az Eladó az Ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követő napon adja a Vevő birtokába.

7. 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.

8. Az **Eladó** szavatosságot vállal az ingatlanok per- teher- és igénymentességéért. Az **Eladó** szavatol, hogy az ingatlanokat adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli. Az **Eladó** feltétlen szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy az Ingatlan nem képezi egyéb végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt. Az **Eladó** kijelenti, hogy semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, ami a **Vevő** tulajdonszerzését, birtokba lépését, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy hátrányosan befolyásolná.

Dr. Mőzerné Bráun Terézia
Eladó

Magyar Adrian
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem"
Kartalon, 2026.10.27-én:

Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlanokon 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 Ingatlanok 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.

9.A **Szerződő felek** kijelentik, hogy nagykorú, **magyar állampolgárok** és szerződéskötési és ingatlan elidegenítési, illetve ingatlanszerzési képességük korlátozás alá nem esik.
Vevő kijelenti, hogy földműveskénti nyilvántartott személy, földműveskénti nyilvántartásba vételéről szóló határozat száma 565449/202.08.07, **a határozat másolata a kifüggesztési kérelemhez csatolásra kerül.**

Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult, elővásárlási joga a Földforg. tv 18.§ (1) bekezdés d) pontján (olyan földműves, aki helyben lakónak minősül**), ezen belül pedig a Földforg.tv. 18.§ (4) bekezdés b) pontján (fiatal földműves) alapul.**

Vevő vállalja és kijelenti, hogy

a) az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt 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,

c) az Ingatlanok 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.

Dr. Mózerné Braun Terézia
Eladó

Magyar Adrián
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem"
Kartalon, 2026.10.27-én:

dr. Gyöngy Mónika
ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42.
[illegible]@drgyongy.hu
Mobil: +36-30-490-4864
KASZ: 39260868
[illegible]

10. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes Földhivatal, valamint mezőgazdasági igazgatási szerv és egyéb hatóságok előtti eljárással, valamint a tulajdonostársak felhívásával **dr. Gyöngy Mónika ügyvédet** (2173 Kartal, Rákóczi út 42., PMÜK: 13-XII/1183, KASZ: 36060958.) bízzák meg, aki e megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadta. Felek megbízzák eljáró ügyvédet, hogy amennyiben jelen szerződés bárhol elírást, elütést, vagy számítási hibát tartalmaz, úgy eljáró ügyvéd ennek keltét és a javítás tényének feltüntetése mellett maga javíthat.

11. Felek rögzítik, hogy **Eladó** köteles a vételi ajánlatot jelen szerződés aláírásától számított **8 napon belül előzetes vizsgálat céljára megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Ezt követően a szerződés hirdetményi úton kifüggesztésre, és az elővásárlásra jogosultakkal közlésre kerül.**

12. A **Vevő** tudomásul veszi, hogy az Ingatlanokra harmadik személy elővásárlási jogosultsága fennáll.

13. Vevő a B400E sz. NAV nyomtatvány kitöltésére és benyújtására meghatalmazza eljáró ügyvédet, illetékmentességet kér. **Eladó** tudomással bír arról, hogy tárgyi értékesítés kapcsán SZJA fizetési kötelezettsége vizsgálandó, az értékesítésből befolyó jövedelem 5 év után SZJA mentes. 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.

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

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag saját kezűleg írták alá.
Kartal, 2026.10.27.

Dr. Mózerné Braun Terézia
Eladó

Magyar Adrián
Vevő

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem"
Kartalon, 2026.10.27-én: