INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Bagyal Zoltán (születési nev , anyja nev ; született:
lakóhelye: 2682 Püspökhatvan, Dózsa György u. 7. szám; személyi azonosító:
személyazonosító igazolvány száma: , adóazonosító: állampolgársága: magyar),
mint eladó, **a továbbiakban: Eladó,**

másrészről

Bíró József (születési neve: , anyja neve , született:
személyi azonosító: adószáma: /, szem. szám. , adóazonosító jel:
, lakóhelye: 2163Vácrátót, Alkotmány út 46. szám, állampolgársága: magyar), mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**
között (a továbbiakban együtt: Szerződő Felek), az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Tényfelvétel

Szerződő Felek a tulajdoni lap adatai alapján megállapítják, hogy **Eladó kizárólagos tulajdonát képezi** (II/2. sorszám alatt) a PVKH Földhivatali Főosztály 12. számú Váci Földhivatali Osztály (továbbiakban: Földhivatal) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Püspökszilágy külterület 025/26** helyrajzi szám alatt felvett természetben Püspökszilágy határában található „szántó" megjelölésű, 18.266 m^2 alapterületű, 38,18 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**)

A tulajdoni lap adatai alapján III/2. sorszámon Vezetékjog terheli a VMB-74/2009 engedély számú (7464) SZOD - VÁCDUKA 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 1516 m^2 terület-nagyságra. Eredeti határozat: 51873/2009.12.17. Jogosult: ELMÜ Hálózati Elosztó Kft. (1117 Budapest, Hengermalom út 18.)

1.1. Szerződő Felek az ingatlan tulajdoni lapját közösen megvizsgálták, az azon rögzített tényeket közösen elemezték, tudomásul vették. A tulajdoni lapok adatai alapján Szerződő Felek megállapítják, hogy az 1. pontban részletezett Ingatlan a tulajdoni lap adatai szerint per-, teher- és igénymentes. Eladó a tulajdonában álló Ingatlan jelen szerződésben foglaltakon túl per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kifejezetten jótáll (Ptk. 6:176. §).

1.2. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy mivel az **Ingatlan** művelési ága **„szántó"**, ezért jelen ügylet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

2. A szerződés tárgya

2.1. Eladó az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan tulajdoni illetőségét eladja, Vevő pedig megvásárolja azokat, így a hivatkozott pontban részletezett **Ingatlan kizárólagos tulajdonjogát Vevő adásvétel jogcímen szerzi meg**.

3. A vételár

3.1. A jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlanok - a Szerződő Felek által kialkudott és kölcsönösen elfogadott vételára **3.004.275, - Ft-ot, azaz hárommillió-négyezer-kétszázhetvenöt forint**.

3.2. Szerződő Felek külön is kijelentik, hogy az Ingatlan vételárát kölcsönös ár alku során, valamennyi körülmény figyelembevételével alakították ki és azt kifejezetten megfelelőnek és értékarányosnak tartják.

4. A vételár megfizetése

4.1 Vevő a vételárat, **3.004.275, - Ft-ot, azaz hárommillió-négyezer-kétszázhetvenöt forintot,** az igazgatási szerv végleges jóváhagyó végzésének kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg Eladó részére, Eladó feleségének Bagyal Zoltánné nevén nyilvántartott OTP Banknál vezetett 11773425 - 07684401 -00000000 számú bankszámlájára.

4.1. Eladó az őt illető vételár fentiekben részletezett módon történő megfizetéséhez hozzájárul, azt a saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el.

4.2. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a 4.1 pontban részletezett vételár kifizetésének az abban megjelölt bankszámlán történő jóváírást tekintik.

5. A tulajdonjog átruházása

5.1. **Eladó** a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával kötelezi magát, hogy a teljes vételár kiegyenlítésével – azaz a jelen adásvételi szerződés aláírásával - egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja** ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, az 1. pont első bekezdésében részletesen meghatározott **Ingatlanra Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen a Földhivatalnál bejegyzésre, egyúttal Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.**

5.2. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelem a mezőgazdasági igazgatási szerv engedélye birtokában nyújtható be a Földhivatalhoz.

6. A használatba - és birtokbaadás

6.1. Fentiek alapján Szerződő Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár megfizetésével egy időben Eladó az Ingatlant Vevőnek birtokba átadja. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlan terheit, és élvezi annak hasznait.

7. Érvényességi kellék

Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és szerződéskötésüknek, valamint Vevő tulajdonszerzésének egyéb ismert jogszabályi akadálya nincs.

Jelen szerződés csak írásban módosítható, a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok írásban tehetők meg érvényesen, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás, közölt nyilatkozat érvénytelen. Szerződő Felek megállapodnak, hogy egymás részére a szükséges jognyilatkozatokat szerződéses céljaik eléréséhez, felhívásra határidőben megteszik, ellenkező esetben a nyilatkozat bírósági úton pótolható.

7.1. Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a föld 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 Földforgalmi tv-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.***

7.2. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, földhasználati díjtartozás nem terheli.

7.3. Nyilatkozik Vevő továbbá arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.4. Vevő a Földforgalmi tv. 15. §-a alapján jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

7.5. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett földtulajdon mértéke nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt földszerzési maximumra vonatkozó rendelkezést, amely szerint a belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú termőföld legyen.

7.6. Vevő jelen adásvételi szerződéssel aláírásával nyilatkozza, hogy hogy - a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-a értelmében - részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7.7. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett földtulajdon mértéke nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében foglalt birtokmaximumra vonatkozó rendelkezést, amely szerint a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – föld birtokát legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg.

7.8 Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Váci Földhivatala **510006/2014.03.12.** számú bejegyző határozatával földművesként nyilvántartásba vette. **Nemzeti Agrárkamarai azonosító: S216300000800, FELIR azonosító: AA2386403, OCSG-00048688**

7.9 Vevő nyilatkozik, hogy a Zöldmező Kft-ben a törzstőkéje több mint 25%. A Vevő a ZÖLDMEZŐ Kft.- nek 25 %-ban tulajdonosa, aki mező és erdőgazdasági tevékenységet ill. mező-, erdőgazdasági és azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként végzi a ZÖLDMEZŐ Kft.-ben, (2165 Kisnémedi, Kossuth utca 3. cégjegyzék szám: 13-09-062257) géppparkjával és tudásával képes megművelni az adott földterületet. A vevő nyilatkozik, hogy a mezőgazdasági termelő cégben tulajdoni hányada a jövőben sem fog 25% alá csökkeni

7.10 Vevő nyilatkozza, hogy a **Földforgalmi tv. 18.§ (1) bek. e. pont** rendelkezései alapján elővásárlási joggal rendelkezik, tekintve, hogy Vevő olyan földműves, 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.

7.10. Vevő nyilatkozza, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló **földhasználati jogviszony** időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

7.11. Vevő nyilatkozza, hogy a föld megszerzésekor megtette a **Földforgalmi tv. 13.§** (1) bekezdés 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) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

7.12. Vevő nyilatkozza, hogy amennyiben a földet a **Földforgalmi tv. 13.§** (1) bekezdésben 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) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

8 Egyéb rendelkezések

8.1 Az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. tv. (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli eladó és vevő adatai vonatkozásában.

Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései szerint jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására, a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján.

8.2 Szerződő Felek a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzata által megkívánt azonosító lapot kitöltötték és az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt aláírták. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyi azonosító okmányaikról – az adókártyát is ideértve – az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen, melyet aláírnak.

8.3 Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

8.4 Vevő kiköti az Adásvételi szerződéstől való elállási jogot arra az esetre, ha a szerződés hatósági jóváhagyását követően az Ingatlanra bármely harmadik személy javára olyan jogot jegyeznek be, mely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését/birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

8.5 Szerződő 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.

8.6 Vevő az **Itv. 26.§. (1) bekezdés p) pontjára** tekintettel kéri az illeték kiszabásának mellőzését.

9 Költségek viselése

A jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötése és a tulajdonjog átruházása kapcsán felmerülő költségek Vevőt terhelik.

10 Jogszabályi háttér

Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, Földforgalmi tv. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

11 Meghatalmazás

11.1 Szerződő Felek megbízást adnak dr. Erdős Zoltán ügyvédnek, az ERDŐS ÜGYVÉDI IRODA tagjának (irodacím: 2112 Veresegyház, Szadai út 981/59. KASZ:36059617) a jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint a Földhivatalhoz való benyújtásra, és valamennyi, a jelen szerződés kapcsán hatáskörrel rendelkező szervek és hatóságok előtti képviseletre, továbbá a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos földhivatali képviselet ellátására.

11.2 A szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak dr. Erdős Zoltán ügyvédnek, az ERDŐS ÜGYVÉDI IRODA tagjának (irodacím: 2112 Veresegyház, Szadai út 981/59. KASZ: 36059617), hogy a jelen Adásvételi szerződést nevükben és képviseletükben teljes jogkörrel eljárjon a 2013. évi CCXII.tv.27. §. (1) bekezdése alapján alkalmazandó 2004. évi CXL. tv. 40.§ (1) bekezdése alapján a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti közzétételi eljárásban, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági eljárásban, valamint a jelen Adásvételi szerződésben foglaltak ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében az illetékes földhivatal előtt.

11.3 Eljáró ügyvéd a kapott meghatalmazást elfogadja, a meghatalmazás elfogadását a jelen szerződés ellenjegyzése során tett aláírásával megerősíti.

11.4 Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést tényvázlatnak is tekintik.

11.5 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, jelen ingatlan adásvételi szerződés teljeskörűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak.

11.6 Jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd ezen szerződés lapjait úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, ezért az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyzett papíralapú okirat minden oldalát, az aláíró oldal kivételével, a feleknek nem kell aláírnia, vagy szignóznia.

11.7 Szerződő Felek a jelen **öt** számozott oldalból álló szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

11.8 Ezen adásvételi szerződés **hét** – egymással szó szerint megegyező – eredeti példányban készült, amelyből egy példány biztonsági okmány. Szerződő Felek mindegyikét egy-egy példány, az ellenjegyző ügyvédet pedig öt példány illeti meg, melyből egy a biztonsági okmány.

Kelt: Veresegyházon, 2026. október 8. napján

Bagyal Zoltán, Eladó

Bíró József, Vevő

Jelen adásvételi szerződést készítette és ellenjegyezte az ERDŐS ÜGYVÉDI IRODA (Irodacím: 2112 Veresegyház, Szadai út 981/59., KASZ: 36059617) tagja dr. Erdős Zoltán ügyvéd Veresegyházon, 2026. október 8. napján.
Ellenjegyzem:

dr. Erdős Zoltán ügyvéd
ERDŐS ÜGYVÉDI IRODA
2112 Veresegyház, Szadai út 981/59. hrsz.
KASZ: 36059617

Kifüggesztési záradék:
A kormányzati portálon való közzététel napja: 2026. 11.24.
A közlés első napja: 2026. 11. 25.
A közlési határidő utolsó napja: 2026.12.28.
E határidő jogvesztő!
A hirdetmény levételének napja: 2026. 12. 29.
Az elektronikus közzététel megtörtént!

jegyző