Kifüggesztés napja: 2026.11.27.
Közlés kezdő napja: 2026.11.28.
Nyilatkozattételre nyitva álló határidő utolsó napja (ezen határidő jogvesztő!): 2026.12.28.
Levétel napja:

MASA-FÖDI ANITA JEGYZŐ

Ruzsa Közös Jegyzője 6

számú melléklet a

2026 OKT 12.

576845

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Martinyi Aladár Györgyné** (s
h

lakcíme: 2120 Dunakeszi, Duna sor 7., tartózkodási helye és értesítési címe: 2151 Fót, Szabólegény utca 2., állampolgársága: magyar), mint **Eladó**,

másrészről **Gömbös Zsófia** (sz
T
s , lakcíme és értesítési címe: 8230 Balatonfüred, Balaton utca 12., állampolgársága: magyar), mint **Vevő**

- Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: Felek – között a mai napon az alábbi feltételek szerint.

I.
Az adás-vételi szerződés tárgya, az elővásárlási jog

1. A Felek rögzítik, hogy

a.) a 2026. október 7. napján INYER/TULLAP/20261007/6056 ügyazonosító számmal lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az Eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal előtt **Ruzsa külterület 023/17 helyrajzi szám alatt nyilvántartott**, összesen 15 ha 5220 m² területű, erdő megjelölésű, 4.66 AK értékű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan 1.**). Az Eladó 1/2 arányú tulajdonjoga – ajándékozás jogcímén – 34262/2/2016.11.30. számú határozattal került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A tulajdoni lap III./3. részének tanúsága szerint az Ingatlan 1. 1425 m² nagyságú területére az E-56/08 számú vázrajz alapján a 38368/2009.08.06. számú bejegyző határozattal vezetékjog került bejegyzésre az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára.

b.) a 2026. október 7. napján INYER/TULLAP/20261007/6201 ügyazonosító számmal lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az Eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal előtt **Ruzsa külterület 029/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott**, összesen 9 ha 8806 m² területű, ezen belül a.) és d.) együtt erdő megjelölésű, összesen 80936 m² területű, 0 AK értékű, b.) rét megjelölésű, 11400 m² területű, 10,73 AK értékű, valamint c.) nádas megjelölésű, 6470 m² területű, 20,25 AK értékű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan 2.**). Az Eladó 1/2 arányú tulajdonjoga – ajándékozás jogcímén – 34262/2/2016.11.30. számú határozattal került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A tulajdoni lap III./5. részének tanúsága szerint az Ingatlan 2. 131 m² nagyságú területére a 38817/2011.10.19. számú bejegyző határozattal vezetékjog került bejegyzésre az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára.

Az Ingatlan 1. és az Ingatlan 2. a továbbiakban együtt: **Ingatlanok**.

Az Ingatlanok egyebekben per-, teher- és igénymentesek, a tulajdoni lapokon széljegy sem található.

2. A Vevő kijelenti, hogy 18 éves, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 5. § 6. pontjában meghatározott **fiatal földművesnek minősül**, azonban családi mezőgazdasági társaságnak, őstermelők családi gazdaságának nem tagja.

Dr. Tamás Anett
ügyvéd
Dr. Tamás Anett Ügyvédi Iroda
1052 Budapest, Régiposta u. 12. I. em. 3.
Tel.: 318-0174 ... @drtamasanett.hu

Martinyi Aladár Györgyné
Eladó

Gömbös Zsófia
Vevő

Dr. Tamás Anett
Ellenjegyző ügyvéd

A Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott **földművesnek minősül**. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 520011/2/2026.02.23. számú bejegyző határozatával jegyezte be a Vevőt a földműves nyilvántartásba. A Vevő kijelenti, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, a tagsági azonosító száma: P000000895316 (2026.03.16.).

A Vevő a jelen jogügylet vonatkozásában **nem elővásárlásra jogosult személy**.

3. Az Eladó a Vevő vételi ajánlatát elfogadja és a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a jelen adás-vételi szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlanokra vonatkozó és az általa elfogadott vételi ajánlatot jelen adás-vételi szerződésben foglaltan az Ingatlanok fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából.

II.
A vételár megfizetésének szabályai

4. Az Eladó eladja a Vevő pedig megvásárolja az

a.) Ingatlan 1. 1/2 arányú tulajdoni hányadát **10.089.300 Ft, azaz Tízmillió-nyolcvankilencezer-háromszáz forint**, illetve

b.) Ingatlan 2. 1/2 arányú tulajdoni hányadát **6.422.390 Ft, azaz Hatmillió-négyszázhuszonkettőezer-háromszázkilencven forint összegű vételáron**.

5. A Felek rögzítik, hogy jelen adás-vételi szerződés 4. pontjában rögzített vételár kizárólag a föld ellenértéke, mivel a területen nem található sem ültetvény, sem felépítmény, sem a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

6. A Felek rögzítik, hogy ugyanezen Ingatlanok adás-vétele kapcsán, ugyanilyen szerződési feltételekkel először 2026. június 1. napján adás-vételi szerződést kötöttek egymással, melynek jóváhagyását a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal 574996-4/2026 számú és 2026. június 29. napján kelt határozatával megtagadott. A Vevő a jelen adás-vételi szerződés aláírását megelőzően a vételárat az Eladó részére átutalással az Eladó bankszámlájára teljesítette. Eladó kijelenti, hogy a hivatkozott bankszámlára a vételár maradéktalanul megérkezett, így jelen adás-vételi szerződésben megjelölt vételár teljesítésre került, azt a Vevőnek még egyszer nem kell elutalnia. Az Eladó kijelenti, hogy a vételár vonatkozásában a Vevővel szemben semmilyen igénnyel nem él. A teljesítés ezen útját szabályos vevői teljesítésnek fogadják el.

7. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintette, és azt megtekintett állapotban vásárolja meg.

III.
Tulajdonszerzés

8. A Felek a jelen adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg közösen kérik, és az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy

a.) Ruzsa külterület 023/17 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Ingatlan 1. 1/2 arányú tulajdoni hányadára,

b.) Ruzsa külterület 029/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Ingatlan 2. 1/2 arányú tulajdoni hányadára – adásvétel jogcímén – Gömbös Zsófia Vevő javára a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

IV.
Birtokátruházás

9. Az Eladó az Ingatlanok tulajdoni hányadainak birtokát a korábban megkötött adás-vételi szerződés okán elutalt vételár teljesítésének napján ruházta át a Vevőre. A Vevő a birtokátruházástól kezdve viseli a terheket és a kárveszélyt, illetve húzza az Ingatlanok tulajdoni hányadainak hasznát.

Martinyi Aladár Györgyné
Eladó

Gömbös Zsófia
Vevő

Dr. Tamás Anett
ügyvéd
Dr. Tamás Anett Ügyvédi Iroda
1052 Budapest, Régiposta u. 12. I. em. 3.
Tel.: 318-9174, email: ugyved1@drtamasanett.hu
Dr. Tamás Anett
Ellenjegyző ügyvéd

10. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, a Vevő pedig tudomásul veszi, hogy mind az Ingatlan 1-re, mind az Ingatlan 2. a. alrészletére Gömbös Lóránd Csaba társtulajdonossal 2040. december 31. napjáig többlethasználati megállapodást kötött, valamint a hivatkozott magánszemély ugyanezen területekre erdőgazdálkodóként is bejelentkezett. Az Ingatlanokon található, letermelhető faanyagot lábon Gömbös Lóránd Csaba korábban már megvásárolta. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokon található, a jelen adás-vételi szerződés időpontjáig képződött faállományra semmilyen jogcímen igényt nem formál, illetve tudomásul veszi, hogy nem formálhat.

V.
Szavatossági nyilatkozatok

11. Az Eladó – tekintettel a jelen adás-vételi szerződés 1. és 10. pontjaiban rögzítettekre - szavatolja az Ingatlan 1. és az Ingatlan 2. tulajdoni hányadának per-, teher-, szolgalom és minden egyéb idegen igénytől való mentességét, valamint azt, hogy az Ingatlanok tulajdoni hányadára harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevőt tulajdonszerzésében, valamint tulajdonjoga korlátozásmentes gyakorlásában akadályozná, azt megnehezítené, attól elzárná, illetőleg abban megzavarná.

12. Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért is, hogy az Ingatlanok 1. pontban részletezett tulajdoni hányadára tartozás nem áll fenn. Az Eladó már most kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bármilyen jogcímen mégis felmerülne tartozás, úgy azt haladéktalanul kiegyenlíti annak érdekében, hogy a Vevőt ezen esetlegesen fennálló tartozás miatt hátrány ne érje.

VI.
Egyéb rendelkezések

13. A Felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem korlátozott. A Vevő a jelen adás-vételi szerződés 2. pontjában már kijelentette, hogy **fiatal földművesnek minősül**, a Földforgalmi törvény 16. §-a szerinti **földszerzési maximumot és birtokmaximumot** nem lépi túl, a törvényes **szerzési korlátozásba, tilalomba nem** ütközik, így jogosult az Ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére.

14. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján a Vevő akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan tekintetben **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**, 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.

15. A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján a Vevő vállalja, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja**.

16. A Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján akként nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincsen** és a felhívott paragrafus (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapitották meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**.

17. Az Eladó – tekintettel a jelen adás-vételi szerződés 10. pontjára – kijelenti, hogy mindkét ingatlant 2040. december 31. napjáig hatályos többlethasználati megállapodás érinti, a földhasználat ellenértéke a 10. pontban hivatkozott letermelést követően keletkezett famennyiségből származó, a használatba adó tulajdoni hányadához igazodó mértékű, a termelési és ápolási költségek levonása után keletkezett haszon, melyet az erdőgazdálkodó természetben köteles kiadni a használatba adó részére. A faanyag szállítása az erdőgazdálkodó kötelezettsége és költsége. A Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban hivatkozott, fennálló **földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre** a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. A Vevő ennek

Dr. Tamás Anett
ügyvéd
Dr. Tamás Anett Ügyvédi Iroda
1052 Budapest, Régiposta u. 12. I. em. 3.
Tel.: 318-9174, email: ugyved@drtamasanett.hu

Martinyi Aladár Györgyné
Eladó

Gömbös Zsófia
Vevő

Dr. Tamás Anett
Ellenjegyző ügyvéd

értelmében a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

18. Az Eladó kijelenti, hogy Ruzsa Község Önkormányzata a **helyi önazonosság védelméről** szóló 2025. évi XLVIII. felhatalmazása alapján önkormányzat rendeletben **elővásárlási jogot**, illetve a **magyar építészetről** szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a **elővásárlási jogot nem alapított** az ingatlanokra.

19. A szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Tamás Anett Ügyvédi Irodát (székhelye: 1052 Budapest, Régiposta utca 12. I/3., képviseli: Dr. Tamás Anett ügyvéd, KASZ: 36069999, email címe: ugyved@drtamasanett.hu, dr.tamas.anett@tracon.hu, telefon: +36-1/318-9174) a jelen adás-vételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, a jogügylettel kapcsolatos teljes körű jogi képviselettel. Az Ügyvédi Iroda képviselője a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

20. A tulajdonosváltozással kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj, valamint jelen jogügylettel kapcsolatos költségek is a Vevőt terhelik.

21. A Felek a jelen adás-vételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen jogügylettel kapcsolatosan a vonatkozó összes hatályos jogszabályról, az adó- és illetékvonzatokról, valamint az ügymentről tájékoztatást adott, mely tájékoztatást a Felek tudomásul vettek és a jelen okiratot egyben, mint tényvázlatot is helybenhagyólag aláírják.

22. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokat az Eladó 2016. évben szerezte, így **személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség - a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62. § (4) bekezdés 5. alpontja alapján - nem terheli őt, de bevallási kötelezettsége fennáll.**

23. A Vevő az 1990. évi XCIII. törvény 26. (1) bekezdés p.) pontja értelmében, mint földműves akként nyilatkozik, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, így **a jelen jogügyletet tekintetében visszterhes vagyonátruházási illeték alól mentes.**

24. A Felek kijelentik, hogy az adás-vételi szerződés mindenben az ügyleti akaratukat tükrözi, megerősítik, hogy a szerződés tartalma minden tekintetben megfelel az ügyvédnek adott utasításuknak. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen adás-vételi szerződésben kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat alapján.

25. A Felek a jelen adás-vételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek és az ügylet során jóhiszeműen jártak el.

26. A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről szóló jogszabályok rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. A Felek tudomásul veszik, és a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosságuk igazolására szolgáló okmányokról másolatot

Martinyi Aladár Györgyné
Eladó

Gömbös Zsófia
Vevő

Dr. Tamás Anett
ügyvéd
Dr. Tamás Anett Ügyvédi Iroda
1052 Budapest, Régiposta u. 12. I. em. 3.
Tel.: 318-9174, e-mail: ugyved@drtamasanett.hu
Dr. Tamás Anett
Ellenjegyző ügyvéd

készítsen, és a Pmt. előírása alapján a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján.

27. A felek a jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik, tehát külön tényvázlat felvételét nem kérik ügyintéző ügyvédtől, figyelemmel arra, hogy a jelen okirat teljes körűen tartalmazza a jogviszonnyal kapcsolatos megállapodásukat.

A szerződő felek a jelen adás-vételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag saját kezűleg aláírták.

Budapest, 2026. október 7.

Martinyi Aladár Györgyné
Eladó

Gömbös Zsófia
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Tamás Anett
ügyvéd
Dr. Tamás Anett Ügyvédi Iroda
1052 Budapest, Régiposta u. 12. I. em. 3.
Tel.: 318-9174; email: ugyved@drtamasanett.hu

Dr. Tamás Anett
ügyvéd
Dr. Tamás Anett Ügyvédi Iroda
székelye: 1052 Budapest, Régiposta utca 12. I/3.
KASZ: 36069999
Ellenjegyzés időpontja: Budapest, 2026. október 7.