Igazolás hirdetmény közléséről
Az elővásárlási jog jogosultja az adásvételi szerződésre elfogadó, az elővásárlási jogról lemondó iognyilatkozatot a közlés napjától 2027. 01. 04. napjáig tehet, mely határidő jogvesztő.
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 27
Közlés napja: 2026. 11. 28.
Levétel napja: 2027. 01. 05
Budapest Főváros IV. kerület ÚJPEST POLGÁRMESTERI HIVATAL
Jegyző megbízásából

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **KAPOSI ANDRÁS DEZSŐ**

lakcíme: 1045 Budapest, Nádasdy Kálmán u. 38. fszt. 2.), mint eladó (a továbbiakban: Eladó);

másrészről **TAKÁCS GYÖRGY PÁL**

lakik: 1044 Budapest, Gárdonyi Géza u. 32.), mint vevő (a továbbiakban: Vevő) (a továbbiakban együttes említésük esetén: Szerződő Felek) között az alulírott napon és helyen, termőföld-ingatlan adásvétele tárgyában az alábbi feltételekkel:

1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonukat képezi a **BUDAPEST IV. kerület külterület 076523/9 hrsz.** alatti, 299 m2 alapterületű, 0,78 AK értékű, *szántó* művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Eladó a tulajdonjogát és az Ingatlan jogi helyzetét a 2026. 11. 03. napján kiváltott tulajdoni lappal igazolta.

2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlant adásvétel jogcímén.

3. Szerződő Felek az Ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát **500.000,- Ft**, azaz **Ötszázezer forint** összegben határozzák meg. Vevő a vételárat a jelen szerződés aláírását megelőzően megfizette Eladónak bankszámlára történő átutalással. Eladó a teljes vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Amennyiben bármely, a Vevőt megelőző rangsorban lévő elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, Eladó köteles a vételárat az elővásárlási jog gyakorlásáról való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül haladéktalanul visszafizetni Vevőnek.

4. Eladó szavatolja az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét, egyben kijelenti, hogy azon nem áll fenn harmadik személynek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, ami Vevő tulajdonjogának megszerzését, vagy az Ingatlan birtokba vételét gátolná, vagy korlátozná. *Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nincs haszonbérbe adva, illetve annak vonatkozásában nincs bejelentett földhasználó.*

5. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, és azt ezen megtekintett állapotában vásárolja meg. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincsen.

6. Vevő a teljes vételár hiánytalan kifizetésének napján lép az Ingatlan birtokába, a tényleges birtokba lépés időpontjától húzza annak hasznait és viseli terheit, valamint a másra át nem hárítható kárt.

7. *Eladó és Vevő ezennel kölcsönösen feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az Ingatlanra – adásvétel jogcímén – Eladó tulajdonjoga törlésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.*

8. *Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétellel tulajdonába kerülő ingatlannal együtt sem éri el a tulajdonában álló termőföld a 300 hektárt, ill. a birtokában álló termőföld az 1200 hektárt; nem rendelkezik részarány-tulajdonnal; továbbá kijelenti, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása nincs; továbbá kijelenti, hogy az Ingatlan 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 más célra – a 2013. évi CXXII. törvény (Tftv.) 13. § (3) bek-ében meghatározottak kivételével – nem hasznosítja, valamint kijelenti, hogy az elmúlt 5 évben nem állapították meg, hogy szerzési korlátozás megkerülése alá eső jogügyletet kötött volna. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül ; vállalja, hogy az Ingatlant öt éven belül nem vonja ki a művelésből.*

9. Szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok; szerződéskötési-, illetve tulajdonszerzési képességük, valamint ingatlan feletti rendelkezési joguk hatósági, illetve bírósági határozattal, vagy egyéb módon korlátozva nincs, továbbá jelen jogügyletnek egyéb törvényi akadálya sincsen.

10. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül; vállalja továbbá, hogy a jelen szerződéssel vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja –

Dr. KOVÁCS [illegible] ÜGYVÉDI IRODA

erre tekintettel kéri az Itv. 26. § (1) bek. p) pontjában foglalt illetékmentesség alkalmazását. A vételár esetleges jövedelemadó vonzata Eladót terheli. Az Ingatlan birtokbaadásával kapcsolatos költségek (az Ingatlan Eladó ingóságaitól való kiürítésének költségei) Eladót, az Ingatlan birtokbavételével és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek Vevőt terhelik.

11. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerint jelen szerződést hirdetményi úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia (Fftv. 23-30. §§). Vevő kijelenti, hogy földműves, és elővásárlási joggal rendelkezik, elővásárlási joga az Fftv. 18. § (1) bek. c) pontja alapján áll fenn, tekintettel arra, hogy a Budapest IV. ker. külterület 076523/8 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosaként olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd.

12. Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az elírások, az adminisztratív és számszaki hibák javításával, valamint a földhivatal, az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv, továbbá az Ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat előtti eljárásban képviseletükkel a Dr. Kovács M. László Ügyvédi Irodát (székhely: 1122 Budapest, Magyar jakobinusok tere 6. IV. 1.; képv.: dr. Kovács M. László ügyvéd) bízzák meg. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Eljáró ügyvéd Szerződő Feleket tájékoztatta a jelen szerződéssel kapcsolatos jogszabályokról, így különösen a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokról. *Eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatokat Szerződő Felek személyes előadásai alapján rögzítette a szerződésben, azok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal.* Szerződő Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása alapján a jelen szerződésben írt nyilatkozatok tényelőadásaiknak, a valóságnak, valamint ügyleti szándékuknak mindenben megfelelnek.

13. Eljáró ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságáról a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerint meggyőződött. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat kezelje. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd másolatot készítsen a Szerződő Felek személyazonosítását szolgáló okmányairól. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. E körben Szerződő Felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el. Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és a vonatkozó kamarai szabályzatok szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviseletre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység esetén az ügyfelek az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségével élhetnek, vagyis a https://e-bejelento.gov.hu/ címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

14. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Fftv. szabályai az irányadók.

Jelen szerződést, amely 7 (hét) eredeti példányban készült, Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. november 3.

.....
Kaposi András Dezső
Eladó

.....
Takács György Pál
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2026. november 3.
dr. Kovács M. László ügyvéd (KASZ: 36063802)

Dr. KOVÁCS M. LÁSZLÓ
ÜGYVÉD
IRODA