

ki-függesztés időpontja: 2026 01 22 - 2026 02 23
Körles kezdő napja: 2026 01 23
A jogszabályok hatályosítására nyitva álló határidő
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
első napja: 2026 01 23
utolsó napja: 2026 02 23
Figyelem felhívás, hogy ez a határidő jogvesztő!

amely létrejött egyrészről:
Tóth József

I-531/2025

valamint testvére:
Ágoston Józsefné

1195 Budapest, Zrínyi utca 2. A lph. 5. em. 501. ajtószám alatti lakos, mint eladó,

Budapest, Vak Bottyán utca 61. 3. em. 8. ajtószám alatti lakos, mint eladó, (a továbbiakban együttesen: **Eladók**)
másrészről:
Varga Istvánné

szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

2767 Tápiógyörgye, Ady Endre út 58.

1. Felek az INYER/TULLAP/20251212/9317 ügyszámú e-hiteles tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy Tóth József Eladó 1906/6717 arányú, valamint Ágoston Józsefné Eladó 4811/6717 arányú és tehermentes tulajdonukat képezi a Tápiógyörgye 0156/8 Hrsz. alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, mindösszesen 2 ha 8641 m² terület nagyságú, 67.17 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterületi termőföld ingatlan.

Az ingatlan **Blokkazonosító száma: Q7Q8322**. Eladók a szerződés tárgya ingatlan vonatkozásában hozzájárulnak a földalapú állami támogatások és a történelmi bázisjogosultság Vevő nevére történő átirásához, Vevő által történő igényléséhez, egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy azt 2026 évtől a Vevő vegye fel az ingatlan vonatkozásában.

2. Eladók eladják, Vevő megveszi a fenti 1. pontban megnevezett Tápiógyörgye 0156/8 hrsz.-ú külterületi ingatlan kizárólagos (1/1) és tehermentes tulajdonjogát úgy, ahogy az a mai napon áll, összes jogi és természetes tartozékaival együtt, mindösszesen 6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint vételárért.

3. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jogerős jóváhagyó határozatának átvételét követő 5 napon belül megfizeti Eladóknak önerőből, az Ágoston Józsefné Eladó megnevezésével rögzített számlaszámára, banki átutalással teljesítve a teljes 6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint vételárát.

Eladók az Ágoston Józsefné Eladó nevében lévő bankszámlaszámára történő teljesítést a saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el.

Ágoston Józsefné Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a bankszámlaszámán a teljes vételár jóváírását követő 5 napon belül elszámol eladótársával.

4. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kiadnak egy olyan nyilatkozatot Vevőnek, melyben *feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Varga Istvánné Vevő javára a kizárólagos (1/1) és tehermentes tulajdonjogot az 1. pontban rögzített Tápiógyörgye 0156/8 hrsz.-ú külterületi ingatlanra – adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, és ezzel egyidejűleg Tóth József Eladó, valamint Ágoston Józsefné Eladó tulajdonjogát töröljék.*

Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha alaki okból kerül elutasításra a jelen Adásvételi Szerződés, úgy Szerződő Felek kötelezettséget és szavatosságot vállalnak, hogy ugyanezen feltételek mellett újabb Adásvételi Szerződést kötnek egymással.

Tóth József Eladó

Ágoston Józsefné Eladó

Varga Istvánné Vevő

Dr. Gál István Jogi Iroda

Dr. Gál István Ügyvéd

2760 Nagykanizsa, Bajcsy-Zsilinszky u 1.Fsz. 4

Adószám: 19344070-1-13

Tel.: 06 30 587-2154

5. Eladók a jelen szerződés aláírásával ügyvédi letétbe helyezik aláírásukkal ellátva a Vevő javára szóló, tulajdonjog átjegyzéséhez történő hozzájárulásukat (bejegyzési engedélyüket) azzal a feltétellel, hogy azt az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi letétből csak akkor adhatja ki és köteles kiadni 2 munkanapon belül, ha a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a jelen szerződés szerinti Vevővel hagyta jóvá a jelen Adásvételi Szerződést, és ennek eredményeként a teljes vételár Eladók részére, a Ágoston Józsefné Eladó megnevezésénél rögzített bankszámláján jóváírásra került. Dr. Gál Ildikó Letétkezelő ügyvéd kötelezettséget és szavatosságot vállal arra, hogy esedékességgor 2 munkanapon belül érkezteti az illetékes Földhivatalba a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló, ügyvédi Letétben lévő Nyilatkozatokat.

Eladók kötelezettséget és szavatosságot vállalnak arra, hogy amennyiben az Ágoston Józsefné Eladó megnevezésénél rögzített bankszámláján a teljes vételárat jóváírják, haladéktalanul, de legkésőbb 24 órán belül értesítik a Letétkezelő ügyvédet elektronikus levélben. Amennyiben Eladók ezen kötelezettségüket nem teljesítik Vevő jogosult eredeti banki bizonylatokkal igazolni a teljesítés megtörténtét.

Dr. Gál Ildikó ügyvédi iroda képviselésében eljáró dr. Gál Ildikó Okiratszerkesztő és Letétkezelő ügyvéd a tulajdonjog Vevő javára történő bejegyzéséhez hozzájáruló, Eladók által aláírt nyilatkozatok (melyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült) (8 db) átvételét a jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza, és kötelezettséget vállal a jelen pontban foglaltak teljesítésére.

6. Eladók az 1. pontban rögzített ingatlanuk a per- igény, és tehermentességéért, a tulajdonjog átjegyezhetőségéért szavatolnak. Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlant sem köztartozás, sem egyéb (pl. hitel, stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga semmilyen jogcímen – beleértve a házastársi és élettársi vagyontöredék jogcímét is-, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná. Eladók kötelezik magukat arra, hogy az ingatlant a Vevő tulajdonjogának megszerzéséig semmilyen jogcímen nem terhelik meg, illetve annak művelési ágát érintő átalakításokról tartózkodnak.

Az Eladók kijelentik továbbá, hogy semmilyen olyan lejárt esedékességű kötelezettségük harmadik személlyel szemben nincs, amelynek eredményeképpen a jelen szerződés tárgya ingatlant végrehajtási joggal, jelzálogjoggal vagy bármilyen más – a Vevő érdekeit és jogait hátrányosan érintő - joggal megterhelhetnék.

Az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem tulajdonjog átruházásával kapcsolatos szerződést, sem előszerződést.

7. Eladók nyilatkoznak, hogy a vétel tárgya ingatlant haszonbérleti jogviszony terheli Varga Istvánné Vevő javára, 2026. év január hónap 02. napjáig bejegyezve, mely bérletnek a mértéke: 80.000,- Ft / ha / év. Vevő a vétel tárgya ingatlant, mint saját tulajdont, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételét, illetve a teljes vételár Eladók részére történő megfizetését követő napon veszi birtokba. Vevő a birtokba vétel napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyása alatt a szerződés tárgyát képező ingatlan földhasználatát nem engedik át harmadik félnek semmilyen jogcímen.

8. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján kéri az illetékmentesség alkalmazását, mivel nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező östermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó vagy családi gazdálkodó. Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a megszerzett termőföldet a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra maga hasznosítja. Tudomással bír arról, hogy amennyiben a termőföldet az 5 év letele előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít vagy igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

9. Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának megfelel, mert Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik, valamint már bejelentkezett a földműves nyilvántartásba.

Tóti József Eladó

Ágoston Józsefné Eladó

Varga Istvánné Vevő

Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Iroda
Dr. Gál Ildikó Ügyvéd
2760 Nagykáta, Bejövő Szilvásközy u.1. Sz. 2.
Adószám: 2344078-1-13
Tel.: 06 30 587-2854

10. Vevő kötelezettséget vállal arra, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
11. 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).
12. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
13. Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése b) pontja alapján ő a földet használó olyan földműves, aki a bb) alpontja alapján helyben lakónak minősül, tehát elővásárlásra jogosult.
14. Továbbá Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdésének a) pontjában meghatározott legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja.
15. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti földműves, akivel szemben a hivatkozott törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn, a jelen szerződéssel megszerzett ingatlannal együtt, a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld nagysága a 300 ha-t nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a (2) bekezdés szerinti 1200 ha-t nem haladja meg (birtokmaximum).
16. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet. 42. § alapján nem rendelkezik részaránytulajdonnal.
17. Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai valótlanok, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
18. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján Felek kötelesek a jelen szerződést az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A 2013. évi CXXII. törvény (1a) bekezdése alapján, ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét (jegyzői kifüggesztés hirdetményi úton), valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerinti illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1b) bekezdése alapján mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival (30 napos kifüggesztés). Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény II. Fejezetének 7. alcímében foglaltak alapján a jelen szerződés érvényességéhez a jelen szerződés előzetes hatósági jóváhagyása (végzése), kifüggesztése, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata, és a helyi földbizottság jogkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara jóváhagyása is szükséges.

Ágoston Józsefné Eladó a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Tóth József Eladót, mint tulajdonostársát, hogy a vétel tárgya ingatlan vonatkozásában a kifüggesztési kérelmet és a hatósági jóváhagyásra irányuló kérelmet aláírja és az eljárásban képviselje őt. Tóth József Eladó a jelen szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

Tóth József Eladó

Ágoston Józsefné Eladó

Varga Istvánné Vevő

Dr. Gál István ügyvéd
1047 Budapest, Bolyai János utca 1. fsz. 4.
Adószám: 19314078-1-13
Tel.: 06 30 587-2854

19. Felek minden feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják és kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a 2013. évi CXXII. földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése alapján az 1. pontban rögzített Tápiógyörgye 0156/8 hrsz.-ú külterületi ingatlan terhére a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét feljegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) javára.

Vevő tudomással bír arról, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényének feljegyezése érdekében az illetékes Földhivatal helyrajzi számonként a szolgáltatási díj (10.600,- Ft) megfizetésére postai úton fel fogja szállítani.

20. Felek kifejezetten és egybehangzóan rögzítik, hogy az Országos Nemzeti Jogszabálytár (<https://or.njt.hu/>) nyilvántartása alapján a mai napon Tápiógyörgye Község Önkormányzatának nincs a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben foglalt rendelete.

21. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs.

22. Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Irodát (2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz. 4., e-mail cím: drgalildiko@gmail.com) bízzák meg, egyidejűleg meghatalmazzák a földhivatal, az illetékes Polgármesteri Hivatal és Jegyző előtti, az illetékes Vármegyei Földhivatal, az illetékes Földhivatal előtti eljárásban való képviselőtlükre, valamint a NAV B400E nyomtatványának beadására, amely nem terjed ki a NAV-tól érkező küldemények átvételére, vagy bármely más hatóság előtti képviseletre. Szerződő Felek kifejezetten kéri az eljárással kapcsolatban az összes hatóságot (illetékes Földhivatal, NAV, stb.) hogy az iratokat a részükre, a megnevezéseiknél rögzített lakcímközpontokhoz kézbesítsék. Dr. Gál Ildikó ügyvédi iroda képviseletében Dr. Gál Ildikó okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály (Mezőgazdasági Igazgatási Szerv), valamint a helyi földbizottság (jogkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara) és az illetékes Önkormányzat jegyzője az Adásvételi Szerződést megismerhesse és arról eredeti példánnyal (amelyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült) rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelje, a szerződés előzetes jóváhagyásával/tűfűggesztésével/hatósági jóváhagyásával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

23. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

24. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó, és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.

25. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Az így megkötött szerződés 9 db szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült, amelyet a Felek elolvasás, értelmezés, megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak, és Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek.

A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre, az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Készült: Nagykátán, 2025. év december hónap 16. napján.

Tóth József Eladó

Ágoston Józsefné Eladó

Varga Istvánné Vevő

A fenti Adásvételi Szerződést készítettem és ellenjegyzem a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamaránál 36060385 KASZ számú nyilvántartási számmal rendelkező Dr. Gál Ildikó ügyvéd, a Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Iroda képviseletében: Nagykátán, 2025. év december hónap 16. napján.

Dr. Gál Ildikó Ügyvédi Iroda
Dr. Gál Ildikó ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky u. 1. Fsz. 4.
Adószám: 1344078-1-13
Tel.: 06 30 507-2854