

Adásvételi szerződés

Amely létrejött:

- egyrészről: **Angler Tihamér Ottó** (sz.:

a. n.: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító száma: _____,
lakcíme: 1124 Budapest 12, Fodor u. 74/B.), mint eladó (továbbiakban: Eladó)

- másrészről: **Komáromi Nándor** (sz.

a. n.: _____, személyi azonosító száma: _____, adóazonosító: _____,
állandó lakcíme: 8087 Alcsútdoboz, Szabadság u. 140., földműves nyil-
vántartásba vételi száma: _____, agrárkamrai nyilvántartási száma: _____,
(_____), mint vevő (továbbiakban: Vevő) – Eladó és Vevő együttesen: Felek – között, külterületi termőföld adásvétele tárgyában az alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint:

1./ A 2025. 11. 18. napján lekért tulajdoni lap adatai szerint Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi a **Budakeszi külterület 074/192. hrsz.-ú**, szántó művelési ágú, 7178 m² nagyságú, 9,98 A. K. kataszteri jövedelmű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan tulajdoni lapja teherre utaló bejegyzést nem tartalmaz, azon nem szerepel olyan egyéb bejegyzés vagy feljegyzés, amely ezen Ingatlan tulajdonjogának átruházását és birtokba adását bármilyen módon befolyásolná. Eladó szavattal az Ingatlan tehermentességéért. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn földhasználati joga, vagy egyéb olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy birtokbavételét akadályozná.

2./ Vevő kijelenti, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerinti olyan földműves, aki ezen jogszabály egyik rendelkezése szerint sem minősül elővásárlásra jogosultnak. Vevő kijelenti, hogy más jogszabály szerint sem minősül elővásárlásra jogosultnak. Eladó megbízza és meghatalmazza a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen okiratot négy eredeti példányban – ebből egyet biztonsági papíron – küldje meg az ingatlan fekvése szerint illetékes Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának előzetes felülvizsgálatra, a közzététel elrendelésére, majd pedig a jogügylet jóváhagyására.

3./ Eladó eladja, Vevő pedig megveszi Eladó 1./ pontban megjelölt Ingatlanát per-, igény- és tehermentesen.

4./ Felek a fenti Ingatlan vételárát **38.000.000, azaz harmincnyolcmillió** forintban állapítják meg, melyet mindannyian értékarányosnak tartanak. Felek kijelentik, hogy az ingatlanon épület, építmény vagy egyéb beruházás nincs, amely külön értéket képviselne. Felek kijelentik, hogy a vételár megfelel a helyben kialakult értékviszonyoknak, erre tekintettel ezennel lemondanak azon jogukról, hogy a jelen szerződést feltűnő értékaránytalanság jogcímén megtámadják.

5./ A 4./ pontban megjelölt vételár 10 %-át, azaz **3.800.000,- (hárommillió-nyolcszázezer)** forintot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, míg a fennmaradó **34.200.000,- (harmincnégymillió-kétszázezer)** forintot a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhezvételétől számított 8 napon belül utalja Vevő Eladónak a CIB Banknál vezetett sz. bankszámlájára.

Angler Tihamér Ottó Eladó	Komáromi Nándor Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd KASZ: 36061999. Budapest, 2025. 11. 27.
---------------------------	----------------------	---

Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy Vevő az 1.800.000,- forintot a fenti számlájára utalta.

Amennyiben az illetéke mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen jogügyletet nem a jelen okirat szerinti Vevővel, hanem mással (elővásárlásra jogosulttal) hagyná jóvá, úgy a jelen okirat szerinti Vevőtől kapott vételár-előleget köteles az erről való tudomásra jutástól számított 8 napon belül visszautalni Vevő azon számlájára, ahonnan az utalás Eladó számlájára megérkezett.

6./ Vevő kéri, Eladó pedig külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Budakeszi külterület 074/192. hrsz.-ú ingatlan tulajdonjoga tehermentesen a Vevő javára „adásvétel” jogcímén 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Eladó ezen külön okiratba foglalt nyilatkozatát négy eredeti példányban – ebből egy példányt biztonsági papíron – a mai napon letétbe helyezi a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél azzal, hogy az a tulajdonjog bejegyzésére akkor használható fel, ha a Vevő az Eladó által írásban elismerten, vagy egyéb hitelt érdemlő módon igazoltan a vételárát maradéktalanul megfizette.

7./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, a jelen jogügyletük, valamint Vevő fenti tulajdonszerzése – a jelen szerződésben foglaltakon túl - nem ütközik akadályba. Vevő vállalja, 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 tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13. § (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevő kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül. Vevő részaránytulajdonnal nem rendelkezik és ezen ingatlan megszerzésével sem lépi túl a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ában meghatározott legmagasabb mértéket.

~~8./ A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségeket, továbbá az ingatlanügyi hatóság részére megfizetésre kerülő igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra vonatkozó jogszabályi előírások alapján nem a Felek között hagyja jóvá, úgy az elővásárlásra jogosultat terhelik a szerződéskötéssel összefüggésben felmerülő költségek (ügyvédi díj 400.000,- Ft, tulajdoni lap lekérésének költsége: 4.800,- Ft, postaköltség).~~

9./ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (ltv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgaz-

Angler Tihamér Ottó Eladó	Komáromi Nándor Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd KASZ: 36061999. Budapest, 2025. 11. 27.
---------------------------	----------------------	--

dasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő, mint földműves kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában élni kíván az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában írt illeték-kedvezményrel.

10./ Eladó tudomásul vette az ügyvéd kioktatását, amennyiben a jelen jogügylettel kapcsolatban adóköteles jövedelme keletkezne arról bevallást kell adni a NAV felé. Adóköteles jövedelem akkor keletkezik, ha a szerzéstől az eladásig öt év még nem telt el, és a szerzési érték és az eladási érték különbözete pozitív.

11./ Az itt nem szabályozottakban a hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.

12./ Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Ihász Lajos ügyvédet (8360 Keszthely, Deák F. u. 2/B. II/3., KASZ: 36061999) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, illetve jelen jogügylettel kapcsolatban keletkezett iratoknak az illetékes hatóság(ok) részére történő megküldésével, valamint az illetékes hatóság(ok) előtti képviselőjük ellátásával, továbbá a NAV adatlap (B400) kitöltésével. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, jelen adásvételi szerződés kapcsán tehető nyilatkozat megtételére. Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy – a jelen szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül – bármilyen név-, szám-, és hasonló elírás, kihagyás vagy hiányosság esetén a szükséges javítást végezze el. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, mivel az mindenben az általuk előadottakat, és a tulajdoni lap adatait tartalmazza.

13./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) értelmében azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Felek jelen szerződésben szereplő adatai az azonosításukra szolgáló okiratok alapján kerülnek rögzítésre. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulást adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyes okmányairól fénymásolatot készítsen. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a saját nevükben és érdekükben járnak el. Felek kijelentik, hogy sem ők, sem pedig közeli hozzátartozójuk nem minősül kiemelt közszereplőnek.

14./ Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt, jóváhagyólag 9 (kilenc) magyar nyelvű, eredeti példányban aláírták.

Budapest, 2025. november 27.

Elektronikus benyújtás megfigyelés

Kijelentés ideje:	2026. 01. 19.
Közlés kezdőnapja:	2026. 01. 20.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 02. 18.	
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő!	
Levéve:	
A kifüggesztés időtartama alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.	
Budakeszi,	

Kijelentés ideje:	2026. 01. 19.
Közlés kezdőnapja:	2026. 01. 20.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 02. 18.	
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő!	
A kifüggesztés időtartama alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.	
Budakeszi,	



Angler Tihamér Ottó Eladó	Komáromi Nándor Vevő	Ellenjegyzem: Dr. Ihász Lajos ügyvéd KASZ: 36061999. Budapest, 2025. 11. 27.
---------------------------	----------------------	--

Dr. Ihász Lajos ügyvéd
8360 Keszthely, Deák F. u. 2/B. II/3.
Tel.: 06 20/439-1521

