

ELFOGADOTT VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT TERMŐFÖLD-INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az alábbi eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

Nádházi Lajosné (születési neve: _____, született: _____,
lakóhelye: 2092 Budakeszi, Petőfi u. 37., személyi azonosítója: _____,
magyar állampolgár)

anyja neve: _____,
adóazonosítója: _____

és másrészről az alábbi vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

Bosznai Tamás (születési neve: _____, született: _____,
lakóhelye: 2092 Budakeszi, Kert u. 34., személyi azonosítója: _____,
magyar állampolgár)

anyja neve: _____,
adóazonosítója: _____

együttesen szerződő felek között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az Eladónak 1/1 arányban (kizárólagosan) tulajdona a **Budakeszi, külterület 0154/39 hrsz.** alatt felvett, összesen 1504 m² területű, gyümölcsös művelési ágú, 6. minőségi osztályú, 5.1 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján teherként csak Dobos Lászlóné szül. Fischer Katalin haszonélvezeti joga szerepelt, azonban ő elhunyt, haszonélvezeti jogának törlése iránt az eljáró ügyvéd a jelen szerződés földhivatali benyújtásakor intézkedik. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra ezen túlmenően per-, teher- és igénymentes, amelyért az Eladó szavatol a Vevőnek, továbbá úgy nyilatkozik, hogy az ingatlanhoz kapcsolódóan köztartozása, egyéb tartozása vagy kötelezettsége nem áll fenn. Ezzel egyidejűleg az Eladó kijelenti azt is, hogy harmadik személyt megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem illet meg az ingatlanra. Az Eladó nem adott senkinek földhasználatot az ingatlanra. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem tartozik a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földek közé.

2./ A Vevő a jelen szerződés aláírásával vételi ajánlatot tesz az Eladó részére az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan illetőségének megvásárlására, **1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint** vételár ellenében. (A földön nem található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, ezért ennek ellenértékét nem kell elkülöníteni a földtől.)

3./ Az Eladó a Vevő vételi ajánlatát elfogadja, ezért a szerződés a felek között létrejön abban az esetben, amennyiben a Vevőnél rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát nem gyakorolja, továbbá a jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta. Amennyiben a Vevőnél rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult gyakorolja jogszerűen az elővásárlási jogát, úgy az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorló személy között jön létre, szükség szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával, a jelen szerződésben foglalt tartalommal.

4./ A Vevő a 2./ pont szerinti vételárat a jelen szerződés aláírásakor fizeti meg az Eladónak, átutalással a OTP Banknál vezetett 11773683-10105986 számú bankszámlára. Amennyiben a Vevőnél rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult belép és vele köti meg az adásvételi szerződést az Eladó, akkor az Eladó egy napon belül visszafizeti a vételárat a Vevőnek, attól számítva, hogy ő megkapta a belépő jogosulttól.

5./ Az Eladó a jelen szerződés aláírásával megadja a végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát, adásvétel jogcímén, bejegyezzék a **Budakeszi, külterület 0154/39 hrsz.** alatt felvett ingatlanra az Eladó jogutódaként. Alulírottak, Nádházi Lajosné, mint Eladó és Bosznai Tamás, mint Vevő a jelen nyilatkozat aláírásával közösen kérjük a Vevő javára az Eladó jogutódaként 1/1 arányban bejegyezzék a tulajdonjogot a Budakeszi, külterület 0154/39 hrsz. alatt felvett ingatlanra, adásvétel jogcímén.

6./ Az Eladó a szerződésalkötéskor adja a Vevő birtokába a szerződés tárgyát képező ingatlant. Ennek kapcsán a felek rögzítik, hogy amennyiben mégis a Vevő helyett más személy lép be a szerződésbe az elővásárlási joga alapján, akkor a Vevő köteles a helyébe lépő személynek átadni az ingatlan birtokát, az általa kifizetett vételár megtérítésekor.

7./ A Vevő kijelenti, hogy földművesként nem vették nyilvántartásba, családi gazdálkodónak nem minősül, a 2013. évi CXXIII. törvény 5.§ 9. pontja szerint helyben lakónak minősül, de az elővásárlásra jogosult kategóriákba nem tartozik.

8./ A Vevő kijelenti, hogy a lakóhelye az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti településen: Budakeszin van legalább 3 éve.

Nádházi Lajosné
eladó

Bosznai Tamás
vevő

dr. Nagy Zsigmond
ügyvéd



Korábbi közzététel

Közzététel ideje: 2026. 05. 27.
Közzététel kezdőnapja: 2026. 05. 28.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 06. 26.
Felhívom a figyelmet, hogy e határidő jogvesztő!
Levéve:
A kifüggesztés időtartama alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.
Budakeszi,

Elővásárlás közzététel megkezdés

A

9./ A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, jelen szerződést – a Felek aláírásától számított 8 napon belül – jóváhagyásra kötelesek benyújtani és ennek nyomán hirdetményi úton köteles közölni a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

10./ A Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza és nem akadályozza. A felek és a jelen adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd rögzítik, hogy a szerződéskötés időpontjában, figyelemmel a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseire, Budakeszi önkormányzata még nem alkotott olyan rendeletet, amely a helyi önazonosság védelmére tekintettel jogvédelmi eszközt vezetett volna be. Ennek megfelelően az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzés tekintetében nincsen hatályban ilyen rendelet. Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása után kerültek rögzítésre. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, nyilatkozataik megtételére senki nem kényszerítette őket jogellenes fenyegetéssel, tisztességtelen befolyással.

12./ A Vevőt terhelik az ingatlan-illetőség tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos költségek, így a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban felmerülő 10.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díj.

13./ A Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi jogüggyel kapcsolatban felmerülő teljes ügymenetről eljáró ügyvédtől megfelelő kioktatást kaptak. Szerződő felek az adásvételi szerződés és bejegyzési engedély elkészítésére – az azokban esetlegesen tévesen feltüntetett személyi adatok és más elírások javítására, esetleges kiegészítésére – és ellenjegyzésére, valamint a szerződéshez kapcsolódó valamennyi földhivatali eljárásban való képviselőletükre, valamint a Vevő részéről a B400E NAV nyomtatvány kitöltésére és aláírására megbízást és meghatalmazást adnak dr. Nagy Zsigmond ügyvédnek (1055 Budapest, Balassi Bálint u. 27.), aki a meghatalmazásokat a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

14./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai, elsősorban a Polgári Törvénykönyvben és a hatályos földforgalmi törvény(ek)ben foglaltak az irányadóak.

15./ A földforgalmi törvény 8. § alapján jelen szerződés **1 példányának írásba foglalására olyan papír alapú okmányon kerül sor, amely a 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.**

Feleknek jelen adásvételi szerződést az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adásvétel, a földvásárlás, az elővásárlási jog szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Alulírott, Vevő, a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a jelen szerződés aláírásával vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.

A Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásom teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom, továbbá a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg velem szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyel kötöttem.

A Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel **nyilatkozom** arról, hogy a birtokomban lévő föld területnagysága a jelen szerződés alapján megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem fogja meghaladni az 1 hektárt.


Nyilatkozom arról, hogy nem rendelkezem részarány-tulajdonnal (109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet 68/C.§-a)

Budakeszi, 2026. április 24.

Nádházi Lajosné
eladó

Bosznai Tamás
vevő

Ellenjegyzem:


dr. Nagy Zsigmond ügyvéd
1055 Budapest, Balassi Bálint u. 27.
Kamarai azonosító szám: 36066052
Budakeszi, 2026. április 24.

Dr. Nagy Zsigmond
ügyvéd
1055 Budapest, Balassi B. u. 27. 1/2. em. 10.
Tel./Fax: 06 1 351 8534 Mobil: 06 20 336 8801
Adószám: 70735709-1-41