

Dr. Földi András ügyvéd
Levelezés: 2000 Szentendre, Damjanich u. 8., Iroda: 2000 Szentendre, Paprikabirtó u. 21-23
Tel. +36(20)2050-755, Fax, +36(26)315-161, mail. drfoldi.andras@gmail.com

Kifüggesztve: 2026.03.03
Közlés kezdő napja: 2026.03.04
Lejár: 2026.04.03
Levele: 2026.04.07
Határidő jogvesztő

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött exvireszről, **Kicsiny Náda Vera szül. Kicsiny Náda Vera**

42., IV lpcs. I. em. 50. sz. alatti lakos, mint **Eladó**,
másrésztől: **Cseh Zoltán szül. Cseh Zoltán**,
magyar állampolgár) 2011 Budakalász, Tanító u.

Sólyom u. 13/B. sz. alatti lakos, mint **Vevő** között a mai napon, az alábbi feltételekkel, magyar állampolgár) 2023 Dunabogdány,

1./ Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonosa a **Dunabogdány 0179/360** hrsz-ú, külterületi fekvésű, szántó megnevezésű, 4. min. osztályba tartozó, 24,82 AK értékű, 7132 m2 területű ingatlanak.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan Natura 2000 területen fekszik.

Az ingatlan a TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG javára 980 m2 területre vonatkozóan bejegyzett vezetékjog terheli.

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint ezen felül per, teher és igénymentes, az ingatlan-nyilvántartásban perfeljegyzés vagy elintézetlen széljegy nem található.

Eladó tulajdonjoga, az ingatlan adatai és tehermentessége az E-ING rendszeren 2026. 01. 27-én INYER/TULLAP/20260127/27062 számon online igénybe vett tulajdoni lap másolattal igazolt.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett, ismert és jelenlegi állapotában megvásárolja az 1./ pont szerinti ingatlan kizárólagos tehermentes tulajdonjogát, a felek által kölcsönösen kialakított 11.100.000.-Ft, azaz tizenegymillió-százezer forint vételárért, amelyből Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 1.200.000.-Ft, azaz egymillió-kétszázezer forint a vételárba beszámított foglaltot fizet meg Eladó részére, Eladó kifejezett rendelkezése szerint Eladónak a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett 10410400-00000190-08799951 számú bankszámlájára való átutalással.

Felek kijelentik, hogy a foglalt Ptk. 6.185.§. szerinti jogi természetével tisztában vannak, azt akként értelmezik, és annak rendelkezései szerint adták, illetve vették át, azaz tudják, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglaltot elveszti, a kapott foglaltot kétszeresen köteles visszatéríteni.

Ha a megkötéséért egyik fél sem vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár.

A vételárelőleg a szerződés bármely okból való megszűnése esetén visszajár.

A fennmaradó 9.900.000.-Ft, azaz kilencmillió-kilencszázezer forint vételárhátralékot Vevő a jelen szerződést jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül fizeti meg Eladó részére, Eladónak a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett 10410400-00000190-08799951 számú bankszámlájára való átutalással, a bejegyzési engedély letétből való kibocsátásával, az ingatlan birtokba adásával egyidejűleg.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, és a vételárat megfizeti, a vételár hiánytalan megfizetését követő 3 napon belül az elővásárlásra jogosult Vevő javára önálló okiratban bejegyzési engedélyt bocsát ki, továbbá a már megfizetett vételárrészeket Vevő részére – annak rendelkezése szerint – annak átvételétől számított 3 banki napon belül visszafizeti.

3./ Vevő a jelen adás-vételi szerződéssel, és a vételár hiánytalan megfizetésével kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogot szerez a **Dunabogdány 0179/360** hrsz-ú ingatlanon adásvétel jogcímen.

4./ Eladó az ingatlan a vételárhátralék megfizetésével egyidejűleg adja Vevő birtokába (ruhazza át Vevőre az ingatlan birtokjogát), Vevő ettől kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, beleértve a kárveszély viselését is.

Kicsiny Náda Vera eladó

Cseh Zoltán vevő

- 1. oldal -

Dr. Földi András ügyvéd

Levelezés: 2000 Szentendre, Damjanich u. 8., Iroda: 2000 Szentendre, Paprikabíró u. 21-23.

Tel. +36(20)2050-755, Fax. +36(26)315-161, mail. drfoldi.andras@gmail.com

Felek rögzítik, hogy az ingatlanra a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

5./ Eladó teljes körűen szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését illetve jogszerzését, használatát vagy birtoklását korlátozná vagy akadályozná (ide nem értve a jogszabályon alapuló elővásárlási jogot).

6./ Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes megfizetéséig fenntartja, azonban a jelen okirat aláírásával visszavonhatóan és minden további feltételtől mentes hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Dunabogdány 0179/360 ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetősége tekintetében Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 2 hónap időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó és Vevő együttesen kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog- fentiek szerinti- ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog lényeges tartalmáról, az 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45.§. szerint.

(1) A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(2) A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

(3) Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

(4) A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát az (1) bekezdés szerinti bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a fentiek szerint bejegyzett vevői jog következtében, a bejegyzését követő 6 hónapig, az utána érkező ingatlan-nyilvántartási kérelmek nem kerülnek elintézésre, vagy bejegyzésre, azokat az ingatlan-nyilvántartás – hivatalból – függőben tartja.

A 6 hónap leteltét követően, a beérkezett ingatlan-nyilvántartási kérelmek megfelelő rangsorban elintézésre (bejegyzésre) kerülnek.

Amennyiben a kérelmek az ingatlan elidegenítésére, vagy megterhelésére vonatkoznak, azok bejegyzése kizárólag a vevői jog jogosultjának hozzájárulásával lehetséges.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a vevői jog bejegyzésétől függetlenül a 6 hónapon belül elintézésre kerülnek a 2023. évi C. törvény (Inytv.) 23.§. (2) bek. alapján a végrehajtási jog, a jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló kérelmek, továbbá a bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ingatlanügyi hatóságok a fenti rendelkezést egymástól eltérően értelmezik.

Felek a jelen okirat aláírásával nyilatkoznak, hogy a tájékoztatást tudomásul vették, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését a jelen pontban rögzített időtartamra a fentiek figyelembevételével kéri.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél 4 eredeti példányban letétbe helyezi azon – általa saját kezűleg aláírt – okiratot, melyben feltétlen és visszavonhatóan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjoga a Dunabogdány 0179/360 ingatlan vonatkozásában – adásvétel jogcímen – az ingatlan-nyilvántartásba, tulajdonjoga egyidejű törlésével, bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély).

Kicsiny Náda Verá eladó

Cseh Zoltán vevő

Dr. Földi András ügyvéd

Levelezés: 2000 Szentendre, Damjanich u. 8., Iroda: 2000 Szentendre, Paprikabíró u. 21-23.

Tel. +36(20)2050-755, Fax. +36(26)315-161, mail. drfoldi.andras@gmail.com

Letéteményes az okirati letét átvételét jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével kötelezettséget vállal arra, hogy a letéti feltételek maradéktalan teljesülése esetén (vételár hiánytalan megfizetése) a bejegyzési engedélyeket Felek közös, a tulajdonjog bejegyzésre, illetve Eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozó kérelmével az ingatlan-nyilvántartásba benyújtja.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatók el.

- Bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, továbbá bármely módon írásban.

- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő pénzügyi intézmény eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Felek az okirati letét fentiek szerinti kezeléséhez jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak.

7./ Felek kijelentik, és igazolták, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a jelen szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincs. Felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy kiemelt közszereplőnek nem minősülnek, nem kiemelt közszereplő hozzátartozói, továbbá nem minősülnek kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

8./ Eladó köteles megfizetni a jelen adás-vételi szerződés megkötésével összefüggő 100.000.-Ft. ügyvédi munkadíjat, a tulajdoni lap lekérdezésének díját (4.800.-Ft.), Vevő köteles megfizetni a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével összefüggő mindenkor eljárási díjat, továbbá a vagyonszármazási illetéket.

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd adóval és illetékekkel kapcsolatos kioktatását tudomásul vették, azaz tudják, hogy ingatlan szerzése esetén az illeték általános mértéke 4%, illetve, hogy az ingatlan értékesítéséből szerzett jövedelem adóköteles, melynek általános mértéke 15%, és Eladó – amennyiben adóköteles jövedelmet szerzett – adóbevallás benyújtására köteles az őt érintő Szja bevallás határidejéig, azzal együtt.

Felek jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek nincsen adó, illetve illetékjogi szakképesítése, ezért a fentiektől eltérő illetékkiszabásra, illetve adó megállapításra vonatkozó felelősségét kifejezetten kizárja.

9.1./ Felek rögzítik, hogy Vevő az Eladó felé a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szabályainak figyelembevételével tett ajánlatot az ingatlan megvásárlására, tekintve, hogy az ingatlan művelési ágban áll. Eladó nyilatkozik, hogy Vevő ajánlatát elfogadja. Felek megállapodnak abban, hogy jelen jognyilatkozatukhoz kötve vannak figyelemmel a Földforgalmi törvény rendelkezéseire. Felek rögzítik, hogy a Jegyzői hirdetményi eljárást Felek együttesen kérelmezik, az eljáró ügyvéd útján.

9.2./ Eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bek. alapján az általa a jelen szerződés útján elfogadott ajánlatot megfelelő formában és módon közli a Földforgalmi törvény 18.§ -ában meghatározott elővásárlási jogosultakkal. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanra másnak – a Földforgalmi törvényben foglaltak kivételével – az ingatlanra sem jogszabályon sem szerződésen alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

9.3./ Felek megállapítják, hogy a Földforgalmi törvény 23. § alapján a jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött.

9.4./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződés érvényesen akkor jön létre a felek között, amennyiben elővásárlásra jogosult nem kíván

Kicsiny Náda Vera eladó

Cseh Zoltán vevő

Dr. Földi András ügyvéd

Levelezés: 2000 Szentendre, Damjanich u. 8., Iroda: 2000 Szentendre, Paprikabíró u. 21-23.

Tel. +36(20)2050-755, Fax. +36(26)315-161, mail. drfoldi.andras@gmail.com

élni az elővásárlási jogával és a jelen jogügyletet a Földforgalmi törvény 23.§ alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta

Ezen kettős feltétel bármelyikének hiányában a jelen szerződés érvényesen nem jön létre a felek között és a feleket a már teljesített szolgáltatások tekintetében öt (5) munkanapon belül elszámolási kötelezettség terheli.

9.5./ A 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bek. alapján Vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény alapján elővásárlásra jogosultnak nem minősül.

9.6./ Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 9.§-ában foglalt korlátozás hatálya alá nem tartozik, továbbá a 10.§ (1) bekezdése alapján, belföldi természetes személyként jogosult földtulajdon megszerzésére, és tulajdonszerzése a 10. § (2) bek. alapján tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik.

9.7./ Vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 13. § -14. § -aiban rögzített feltételeket tudomásul veszi, és magára nézve kötelezőnek tekinti, azaz 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 tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

9.8./ Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, (a továbbiakban együtt, földhasználati díjtartozás), illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9.9/ Vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 60. § (1) bek; szerinti ügyvédi tájékoztatást tudomásul vette, mely szerint semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely földforgalmi törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.

9.10./ Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben foglalt jognyilatkozataikhoz kötve vannak, a szerződéstől egyik fél sem jogosult elállni mindaddig, amíg a jelen szerződés 9.4./ pontjában foglaltak alapján a jogügyletet jóváhagyó jogerős hatósági határozat közlésre nem kerül.

9.11./ Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ban foglaltakra figyelemmel nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

10./ Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény és végrehajtása tárgyában kiadott más jogszabályok alapján jelen szerződés egy eredeti példánya biztonsági lapon, további eredeti példányai pedig normál papíralapon készültek.

11./ Felek, Eladó és Vevő a jelen okirat aláírásával megbízzák dr. Földi András ügyvédet (2000 Szentendre, Damjanich u. 8. KASZ 36060199) a jelen szerződés, továbbá a kapcsolódó okiratok készítésével és ellenjegyzésével, egyben meghatalmazzák, hogy őket a jelen szerződés jóváhagyása, illetve az elővásárlási jogosultak felé való közlése iránti eljárásban, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban Vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog bejegyzése, ezt követően Vevő tulajdonjoga bejegyzése, illetve Eladó tulajdonjoga törlése érdekében teljes körűen képviselje.

A meghatalmazás kiterjed a szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban való teljes körű képviseletre.

A meghatalmazás kiterjed az esetlegesen szükséges B400 adatlapok felek nevében történő kitöltésre, és a NAV online rendszerében való továbbításra is.

Kicsiny Nándi Vera eladó

Cseh Zoltán vevő

Dr. Földi András ügyvéd

Levelezés: 2000 Szentendre, Damjanich u. 8., Iroda: 2000 Szentendre, Paprikabíró u. 21-23.

Tel. +36(20)2050-755, Fax. +36(26)315-161, mail. drfoldi.andras@gmail.com

Felek meghatalmazása kiterjed arra is, hogy amennyiben a jelen szerződésben, vagy a csatlakozó iratokban, kérelemben, adat, vagy más elírás található, azt eljáró ügyvéd felek nevében, és jelen felhatalmazás alapján önállóan javítsa.

Felek a jelen szerződést aláírásukkal tényvázlatnak is elfogadják.

Megbízott a jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. /Pmt./ alapján ügyfél – átvilágítási kötelezettség terheli.

Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása, továbbá azonosító okmányaiknak a Jogügyletek Biztonságát elősegítő központi rendszeren való ellenőrzése alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, egyben hozzájárulnak, hogy a 2017. évi LIII. tv. és az illetékes ügyvédi kamara rendelkezései szerint a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosító okirataikról másolatot készítsen, azt megőrizze, illetve azok megtekintésével, illetve a JÜB lekérdezés eredményével a feleket azonosítsa, adataikat a jogszabály rendelkezései szerint, kizárólag az azzal illetve a jelen szerződésben foglaltak teljesítésével összefüggő céllal és annak illetve a 2011. évi CXII. tv. keretein belül kezelje.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv., továbbá a Pmt. által előírt ügyfél átvilágítási és azonosítási, továbbá ügyfélnyilvántartási kötelezettségről, mely szerint a jelen szerződést készítő ügyvéd köteles megkeresni a személyi adat és lakcímnnyilvántartást (JÜB) a szerződő felek személyazonosságukat igazoló okiratokban szereplő adatokkal való egyezőség és érvényesség megállapítása céljából, illetve az adataikat illetve a lekérdezés eredményét a jelen szerződéstől és kísérő okirataitól elkülönítve, azonban visszakereshető önálló nyilvántartásba rögzíteni, és ott kezelni.

Szerződő felek a fentiekhez a jelen okirat aláírásával kifejezett jóváhagyásukat adják.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Felek a jelen okirat 1-1 eredeti példányát átvették, amelyet a jelen okirat aláírásával elismernek.

Szentendre, 2026. január 27.

A jelen okiratot szerkesztettem és Ellenjegyzem.

KASZ 36060199

Szentendre, 2026. január 27.

Kicsiny Náda Vera eladó

Cseh Zoltán vevő

