

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Fekete István** (születési név: _____, született: _____,
anyja neve: _____ személyi azonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____,
adóazonosító jele: _____) 8000 Székesfehérvár, Hosszúséta tér 13. 4. em. 2. szám
alatti lakos, magyar állampolgár, mint eladó

és **Fekete Gyöngyi** (születési név: _____, született: _____, anyja
neve: _____ személyi azonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____,
adóazonosító jele: _____) 2053 Herceghalom, Boróka utca 38. szám alatti lakos,
magyar állampolgár (a továbbiakban **Eladók**)

másrészről **Ambruzs Szabolcs** (születési név: _____, született: _____,
anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____,
adóazonosító jele: _____) 2092 Budakeszi, Vadrózsa utca 19. szám alatti lakos,
magyar állampolgár, aki **földműves** (földműves nyilvántartási száma: _____,
agrárkamarai nyilvántartási száma: _____), mint vevő (a továbbiakban **Vevő**)

együttesen **Szerződő Felek** között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

- 1.) **Eladók** tulajdonát képezi egymás közt 1/2-1/2-ed hányadban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában **Budakeszi zártkert 6449 hrsz.** alatt felvett, kert megjelölésű, 726 m² alapterületű ingatlan **1/1-ed** tulajdoni hányada (továbbiakban Ingatlan).
- 2.) **Eladók** tulajdonjogukat a Pest Vármegyei Kormányhivataltól lekért tulajdoni lap másolatával igazolják, és kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésekor tulajdonjoguk változatlanul fennáll, és a jelen szerződés megkötését követően nem tesznek olyan jognyilatkozat, valamint nem kötnek olyan szerződést, mely a jelen szerződéssel célzott joghatás kiváltását korlátozza, akadályozza vagy kizárja.
- 3.) **Eladók** az Ingatlan per-, teher- és igénymentességért szavatosságot vállalnak. **Eladók** kijelentik, hogy az Ingatlan nem terheli semmilyen olyan jog vagy követelés, melyért ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül az Ingatlan mindenkorai tulajdonosa felelősséggel tartozna.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozó rendelkezési joguk nem korlátozott, és azon semmiféle tartozás nem áll fenn. Kijelentik, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely az Ingatlan eladását, azon **Vevő** korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, az Ingatlannal a tulajdonost megillető jogok gyakorlását, illetve **Vevő** birtokbavételét akadályozná vagy hátráltatná. **Eladók** jogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, és ezért szavatolnak is, hogy az Ingatlan nincs bírói zár alatt, arra megelőzően mással adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötöttek, illetve nem képezi hatósági igénybevétele tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, továbbá nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe gazdasági társaságnak, civil szervezetnek vagy egyéb vállalkozási formának, és jelen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási jog-, valamint vételi jogi jogosultság. **Eladók** rögzítik, hogy jog- és kellékszavatosságot vállalnak az Ingatlanért.

- 4.) **Szerződő Felek** egyezően előadják, hogy az Ingatlan hatályos adatait tartalmazó tulajdoni lapját megismerték, továbbá **Vevő** kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg a 2013. évi CXXII. számú Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. c) pontja alapján, mint helyben lakó szomszédnak minősülő földművest [Vevő kijelenti, hogy helyben lakó szomszédnak minősül, mert a) a 2013. évi CXXII. számú Földforgalmi törvény 5. § 9. a) pontja alapján az életvitelszerű

lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen (2092 Budakeszi) van, amelynek közigazgatási területén az a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan fekszik; valamint b) **Vevő** tulajdonát képezi a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan szomszédos Budakeszi zártkert 6450 hrsz. alatt felvett ingatlan]. **Szerződő Felek** ugyanakkor rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. számú Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelöltek az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg

- 5.) **Szerződő Felek** kijelentik, hogy ismerik a Földforgalmi törvény termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályokra.
- 6.) **Eladók** eladják, **Vevő** megvásárolja az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát a megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakított **31.600.000,- Ft. azaz Harmincegymillió-hatszázezer Forint** vételárért. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuknak megfelelően került megállapításra. **Szerződő Felek** rögzítik továbbá, hogy a vételár tekintetében Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak. **Szerződő Felek** kijelentik továbbá, hogy a vételárat egymással üzleti megbeszélés alapján alkudták ki, ezzel kapcsolatosan kijelentik, hogy az ingatlan vételára valamennyi fél érdekeinek megfelel, és a vételár meghatározásánál egyikük sem volt kényszerhelyzetben.
- 7.) **Vevő** a **31.600.000,- Ft. azaz Harmincegymillió-hatszázezer Forint** vételárból jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 25.600.000,- Ft-ot átutalással, 6.000.000,- Ft-ot banki pénztári befizetéssel teljesít **Fekete István Eladó** Erste Banknál vezetett) számú bankszámlájára, melynek megtörténtét **Eladók** jelen szerződés aláírásával elismerik és hitelt érdemlően nyújtázzák.
- 8.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az Ingatlan birtokbaadására a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kerül sor. **Vevő** a birtokbavétel napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, és viseli annak terheit, valamint a kárvesztélt.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadást követően **Vevő** végezhet az ingatlanon beruházásokat, azonban tudomásul veszi, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást megtagadja, és visszaállításra kerül az eredeti állapot, akkor nem követelheti **Eladóktól** az általa elvégzett beruházások ellenértékét, illetve a beruházások értéknövelő hatásának ellenértékét. Amennyiben az eredeti állapot visszaállítására azért nem kerülhet sor, mert **Vevő** által elvégzett beruházások az Ingatlan forgalmi értékét csökkentik, akkor **Vevő** köteles a beruházások értékcsökkentő hatásának ellenértékét **Eladók** részére megtéríteni.

- 9.) **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról – 20. § 1. pontja és a 39. § alapján az eljáró ingatlanügyi hatóság a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén az 1.) pontban körülírt **Budakeszi zártkert 6449 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadára** vonatkozóan **Eladók** tulajdonjogát törölje, tovább az ingatlan tulajdonjogát **Vevő** javára 1/1-ed tulajdoni hányadban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

Szerződő Felek külön kérik, hogy jelen szerződés csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően kerüljön benyújtásra az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére.

- 10.) **Vevő** kijelenti, hogy a **Pest Vármegyei Kormányhivatal** 514869/2026.05.27. számú határozata alapján földművesnek minősülő belföldi természetes személy, és a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a tulajdonában és használatában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt, és a 16. § (2) bekezdése alapján a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt. A **Vevő** a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (5) bekezdése alapján a földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is beszámította.
- 11.) **Vevő** kötelezettséget vállal arra, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően 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 jogszabályban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 12.) **Vevő** kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel, azaz nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 13.) **Vevő** kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel, azaz a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 14.) **Vevő** a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról) 42. §-ára figyelemmel kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 15.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást megtagadja, akkor jelen szerződés érvényesen nem jön létre, ezért **Szerződő Felek** úgy határoznak, hogy ilyen esetben a szerződés a jóváhagyást megtagadó határozat véglegessé válásának napján automatikusan megszűnik. Ebben az esetben az eredeti állapotot állítják vissza, és **Eladók** kötelesek a már átvett vételár teljes összegét a jóváhagyást megtagadó végleges határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül visszafizetni **Vevő** részére. Az eredeti állapot visszaállítása során a **Vevő** köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadó végleges határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül az Ingatlan birtokát **Eladók** részére visszaszolgáltatni.
- 16.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy jelen szerződés érvényességének és **Szerződő Felek** közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása, valamint, hogy elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával ne éljen. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre **Vevőt** megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti **Vevő** helyébe az elővásárlásra jogosult lép. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, vagy jóváhagyását, melyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést teljes egészében jóváhagyó határozatával szembeni jogorvoslati jogukról lemondanak.

Dr. BEBES ISTVÁN
BEBESI ÜGYVÉDI IRODA
2000 Szentendre, Őz u. 14.
2001 Szentendre, Pf.: 48.
Tel: 06/201330-91-45
Adószám: 18147823-2-13

- 17.) **Szerződő Felek** cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési és **Vevő** tulajdonszerzési képessége semmilyen törvényi akadály, vagy korlátozás alá nem esik. Eljáró ügyvéd a jelen szerződést **Szerződő Feleknek** felolvasta, annak értelmezésében jogi segítséget adott, **Szerződő Felekkel** ismertette a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokat, különösen figyelemmel a foglalóra, a személyi jövedelemadó mértékére és a vagyónátruházási illetékre, amelyet **Szerződő Felek** egybehangzóan tudomásul vettek. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéskötéssel kapcsolatos összes költség, beleértve a tulajdonszerzési illetéket is, **Vevőt** terheli.
- 18.) Az eljáró ügyvéd külön felhívja a figyelmét arra, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet előírásai szerint ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás esetén az energetikai tanúsítvány elkészíttetése az Eladó feladata, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig köteles a vevőnek átadni. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy az Ingatlanon a hivatkozott rendelet hatálya alá eső felépítmény nem található. A jelen jogügylettel érintett adásvétel során energetikai tanúsítvány készítése és átadása nem szükséges.
- 19.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a **Szerződő Feleket**, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a **Szerződő Felek** adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. **Szerződő Felek** adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a **Szerződő Felek** adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a pénzmosás elleni törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyazonosításra alkalmas irataikról másolatot készítsen- melyet a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben való ellenőrzést követően eljáró ügyvéd megsemmisít, illetve személyes adataikat nyilvántartsa és kezelje a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
- 20.) Eljáró ügyvéd a jelen szerződést **Szerződő feleknek** ismertette, annak értelmezésében jogi segítséget adott, melyet **Szerződő Felek** megértettek és egybehangzóan tudomásul vettek. **Szerződő Felek** tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a Szerződő felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.
- 21.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény szabályai az irányadók.
- 22.) **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával együttesen meghatalmazzák Dr. Bebesi István (Bebesi Ügyvédi Iroda, 2000 Szentendre, Őz u. 14.) ügyvédet, hogy a tulajdonjog változás iránti és a hatósági jóváhagyás iránti eljárásban az illetékes Földhivatali Osztályok, valamint az illetékes jegyző és más hatóságok előtt az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörben, képviseletükben eljárjon, továbbá meghatalmazzák a NAV adatlap kitöltésére és benyújtására azzal, hogy Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárás csak és kizárólagosan a NAV adatlap aláírására, valamint benyújtására terjed ki, mely alapján eljáró jogi képviselő felhívja a Nemzeti Adó- és Vámhivatal figyelmét, hogy az illeték megfizetésére vonatkozó fizetési meghagyást vagyonszerző részére közvetlenül küldje meg. **Szerződő Felek** meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy a szerződés lényegét nem érintő adatelírás, hiányosság esetén a szükséges javításokat helyettük is elvégezze. Jelen okirat egyben vonatkozó ügyvédi megbízás és tényvázat.

Szerződő Felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték, jogaikkal és kötelezettségeikkel kapcsolatos részletes ügyvédi tájékoztatást megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták, és a szükséges példányokat átvették.

Budapest, 2026. június 22.

Fekete István
eladó

Fekete Gyöngyi
eladó

Ambruzs Szabolcs
vevő

Szerződő Felek személyazonosságukat személyi okmánnyal igazolták, azt a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti okirat-ellenőrzésnek vetettem alá. Szerződő Felek a jelen okiratot előttem, saját kezűleg írták alá, a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem, valamint a fentiekben (lásd 22. pont) foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.:

Budapest, 2026. június 22.

Dr. Bebesi István ügyvéd
KASZ kamarai azonosító szám:
36057294

Dr. BEBESI ISTVÁN
BEBESI ÜGYVÉDI IRODA
2000 Szentendre, Őz u. 14.
2001 Szentendre, Pf.: 48.
Tel: 06-20/330-91-45
Adószám: 18147823-2-13

Kormányzati portálra való bevitellel

Közlés ideje:	2026.08.04.
Közlés kezdőnapja:	2026.08.05.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.03.	
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő!	
Levéve:	
A kifüggesztés okiratára alatti észrevétel érkezett / nem érkezett.	
Budakeszi,	

Előhatalmazás bevitellel
megfontolt.

