

Ált. szám: E/11270-2/2026.

Kifüggetlenség napja: 2026. 08. 04.

Közlekedési napja: 2026. 08. 05.

Előzetes közlés napja: 2026. 09. 04.

2026 JÚL 20.

5 9 9 7 2 4

A Batai József jogutó!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Baumgartner Tibor (születési neve: _____, szül.: _____, anyja neve: _____, személyi igazolvány száma: _____, személyi azonosító jele: _____)

adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar) 2451 Ercsi, Toldi utca 11/2. ajtó szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint 1/3-ad tulajdoni hányadban Eladó (továbbiakban: **Eladó1**) és

Baumgartner János (születési neve: _____, szül.: _____, anyja neve: Léner Margit, személyi igazolvány száma: _____, személyi azonosító jele: _____)

adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar) 2451 Ercsi, Toldi utca 11/2. ajtó szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint 1/3-ad tulajdoni hányadban Eladó (továbbiakban: **Eladó2**) valamint

Dombóvári Ferencné (születési neve: _____, szül.: _____, anyja neve: _____, személyi igazolvány száma: _____, személyi azonosító jele: _____)

adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar) 2451 Ercsi, Teleki Blanka utca 3. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint 1/3-ad tulajdoni hányadban Eladó (továbbiakban: **Eladó3**)

(Eladó1, Eladó2 és Eladó3 a továbbiakban együtt: Eladók)

másrészről

Király Tibor Márk (születési neve: _____, szül.: _____, neve: _____, személyi igazolvány száma: _____, személyi azonosító jele: _____)

0150, adóazonosító jele: _____, állampolgárság: magyar) 2451 Ercsi, Szapáry Péter utca 9. szám alatti lakos, mint 1/1-ed tulajdoni hányadban Vevő

Eladó és Vevő együttesen Szerződő Felek között, alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy a mai napon lekért INYER/TULLAP/20260715/18818 számú tulajdoni lap tanúsága szerint **Eladók 1/3-ad-1/3-ad-1/3-ad tulajdoni hányadban per-, teher és igénymentes tulajdonát képezi a Fejér Vármegye Kormányhivatalnál Ercsi külterület 08 hrsz. alatt nyilvántartott „szántó” művelési ágú, 5.osztályba tartozó, 8286m² területű, 16,57 AK értékű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy az Ingatlan közművekkel nem rendelkezik, belterületi ingatlanokkal határos, így a művelési ág alóli kivonás kezdeményezhető, és Felek erre tekintettel határozták meg a 2. pontban rögzített vételárat.**
2. Felek megállapodása alapján Eladók eladják, Vevő pedig 1/1-ed tulajdoni hányadban megtekintett és a jelenlegi, ismert állapotában per-, teher-, igénymentesség szavatossága mellett megveszi az 1. pontban rögzített Ingatlant **8.000.000,-Ft, azaz nyolcmillió Forint vételárért.**
3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladóknak:

3.1. Felek megállapodása alapján Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **810.000,-Ft, azaz Nyolcszázötvenezer Forintot „foglaló” jogcímen, banki átutalással megfizet Eladók részére az alábbiak szerint:**

- 270.000,-Ft, azaz Kétszázhetvenezer Forintot Baumgartner Tibor OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773425-30425114 számú bankszámlája javára;
- 270.000,-Ft, azaz Kétszázhetvenezer Forintot Baumgartner János OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773425-30614132 számú bankszámlája javára;
- 270.000,-Ft, azaz Kétszázhetvenezer Forintot Dombóvári Ferencné OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773425-05571987 számú bankszámlája javára;

Kelt: Ercsi, 2026. július 15. napján:

Baumgartner Tibor
Eladó1

Baumgartner János
Eladó2

Dombóvári Ferencné
Eladó3

Király Tibor Márk
Vevő

Ellenjegyzem: Ercsi, 2026. július 15. napján.

dr. Dobi Ildik ügyvéd KASZ36058969

DR. DOBI ILDIK ÜGYVÉD
1136 Budapest, ...
1136 Budapest, ...

Eladók az összesen 810.000,-Ft, azaz Nyolcszáz tízezer Forint hiánytalan megfizetését, jóváírását jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák. Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetét ismerik, eljáró ügyvéd teljeskörűen felvilágosította feleket a foglalo és előleg közötti különbségről. Felek tudomásul veszik, hogy foglalo esetén a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Illetőleg, ha olyan okból szűnik meg a szerződés, amelyért egyik Fél sem, vagy az összes Fél felelős, a foglalo visszajár. Az előleg bárki hibájából is hiúsul meg az adásvétel, visszajár Vevőnek. A foglalo a vételárba beleszámít. Felek rögzítik, hogy a foglalo a Ptk.6:185§ alapján kifejezetten a Felek közötti, jelen szerződés kötelezettségvállalásának megerősítéseként került a Felek által kikötésre, illetve a Vevő által Eladók részére megfizetésre.

3.2. Vevő a fennmaradó 7.190.000,-Ft, azaz Hétmillió-száz kilencven ezer Forintot (továbbiakban: fennmaradó vételár-rész) a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15, azaz tizenöt napon belül fizeti meg – banki átutalással – fizeti meg Eladók részére az alábbiak szerint:

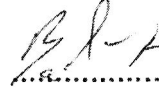
- 2.396.667,-Ft, azaz Kétmillió-háromszáz kilencvenhatezer-hatszázhatvanhét Forintot Baumgartner Tibor OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773425-30425114 számú bankszámlája javára;
- 2.396.667,-Ft, azaz Kétmillió-háromszáz kilencvenhatezer-hatszázhatvanhét Forintot Baumgartner János OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773425-30614132 számú bankszámlája javára;
- 2.396.666,-Ft, azaz Kétmillió-háromszáz kilencvenhatezer-hatszázhatvanhat Forintot Dombóvári Ferencné OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773425-05571987 számú bankszámlája javára;

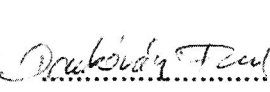
Eladók a fennmaradó vételár-rész fentiek szerinti teljesítési módját saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennmaradó vételár megfizetéséről, fenti bankszámlákon történő jóváírásáról haladéktalanul értesítik okiratszerkesztő ügyvédet a dr.dobi.ildiko@gmail.com e-mail címen.

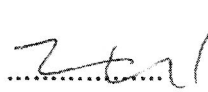
4. Eladók kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásakor az 1. pontban rögzített földrészletnek nincs bejelentett földhasználója.
5. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, valamint annak előfeltételeként a helyi földbizottság támogató állásfoglalása.
6. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében elővásárlásra nem jogosult, az Ingatlan tulajdonosainak, mint föld tulajdonjogát átruházó személyeknek nem közeli hozzátartozója, földművesnek nem minősülő természetes személy és az Ingatlan, mint föld tulajdonjogának általa való megszerzése a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Földforgalmi törvény”) 10.§-a alapján jogi akadályba nem ütközik. Ennek értelmében az alrészletek területnagyságát is beszámítva az Ingatlannal, mint földdel együtt sincs 1 hektárt meghaladó területnagyságú föld a tulajdonában, hasznélvezetében és birtokában, és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
7. Felek továbbá tudomással bírnak arról, hogy a Felek által megkötött adásvételi szerződést, a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bek.-ben előírtak szerint, a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Kelt: Ercsi, 2026. július 15. napján:


.....
Baumgartner Tibor
Eladó1


.....
Baumgartner János
Eladó2


.....
Dombóvári Ferencné
Eladó3


.....
Király Tibor Márk
Vevő

Ellenjegyzem: Ercsi, 2026. július 15. napján.

dr. Dobi Ildik ügyvéd KASZ36058969



Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, ami azonban nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának. Valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultakkal. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett vagy a 21.§(4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portálról letöltött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek.

Szerződő Felek tudomásul veszik, az előzetes vizsgálat, a 30 napos közzétételi és az ezt követő jóváhagyási folyamat a hatályos jogszabályok alapján mintegy 140-160 nap időtartamot igényel.

8. Felek megállapodnak abban, hogy Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják, azaz az Eladók az Ingatlant a Ptk.6:126§ -a szerint ún. tulajdonjog fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja.

Az Eladók a Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez és az Eladók tulajdonjogának törléséhez külön- ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt – tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá feltétlen és visszavonhatatlan módon.

A jelen szerződés aláírásával a Felek közösen kérik, az Eladó pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevő javára 6 hónapos határozott időtartamra a 179/2023.(V.15) Korm. rendelet 45.§-a szerinti tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog kerüljön bejegyzésre adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan egésze vonatkozásában, 1/1-ed tulajdoni hányadban Király Tibor Márk Vevő javára.

Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.

Felek tényként rögzítik, hogy az Eladók a fent hivatkozott tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezte, aki ezen nyilatkozatot akkor jogosult és egyben köteles kiadni, amikor Eladók a vételár hiánytalan megfizetését, bankszámlájukon történő jóváírását felé írásban (ideértve a dr.dobi.ildiko@gmail.com címre történő kézbesítést is) közlik, ennek hiányában Vevő a vételár Eladók részére történő maradéktalan megfizetését hitelt érdemlően igazolja.

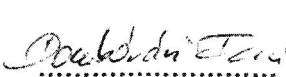
9. Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§-14.§-ban foglaltak betartására kötelezettséget vállal az alábbiak szerint:

9.1. Vevő - jelen szerződés aláírásával - 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 – a 2013. évi CXXII. törvény 13.§(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Kelt: Ercsi, 2026. július 15. napján:


Baumgartner Tibor
Eladó1


Baumgartner János
Eladó2


Dombóvári Ferencné
Eladó3


Király Tibor Márk
Vevő

Ellenjegyzem: Ercsi, 2026. július 15. napján.

dr. Dobi Ildik ügyvéd KASZ36058969

DR. DOBI ILDIK ÜGYVÉD
DR. DÓBI ILDIK ÜGYVÉD
1136 Budapest, H-1136, Ercsi út 11. /1.
Tél: 06-26-317.15
Adószám: 181-1234567

9.2. Felek rögzítik, hogy amennyiben a föld harmadik személy használatában lenne, Vevő – jelen szerződés aláírásával - kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az 10.1. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

9.3. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

9.4. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9.5. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

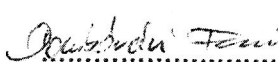
10. Eladók kijelentik, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlan tulajdonukat képezi, továbbá szavatolnak az ingatlan **per-, teher, és igénymentességéért**. Továbbá szavatolnak azért, hogy azt adó és adók módjára behajtható köztartozások, jelzálog nem terheli, semmilyen hitel vagy hitelkérelem fedezetéül nem szolgál, elidegenítési és terhelési tilalom alatt nem áll, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, haszonélvezeti jog nem terheli.
11. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók az Ingatlan megtekintett állapotban a vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg adják a Vevő birtokába.
12. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan birtokába, a teljes vételár megfizetését követő 8 napon belül kerül, és a birtokbalépés napjától kezdődően húzza annak hasznait és viseli terheit is.
13. Szerződő Felek kijelentik, hogy nem állnak ingatlanszerzési, -forgalmazási tilalom alatt, szerződéskötési képességük teljes. Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok.
14. Szerződő Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az Ingatlan adásvételével kapcsolatban felmerülő adó és illeték viselésére vonatkozó szabályokról tájékoztatta őket, azt megértették és tudomásul vették.
15. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatosan felmerülő jogi teendők ellátásával, az adásvételi szerződés elkészítésével, földhivatal előtti képviseléssel, az esetleges elírások, hibák egyoldalú kijavításával, továbbá a tulajdonjog átvezetése ügyében az illetékes ingatlanügyi hatóság és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviseléssel megbízzák Dr. Dobi Ildikó Ügyvédi Irodát (székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 31. I./1.) ügyintézőként Dr. Dobi Ildikó ügyvédet (KASZ:36058969). dr. Dobi Ildikó ügyvéd a meghatalmazást/megbízást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja. Továbbá Vevő meghatalmazza/megbízta dr. Dobi Ildikó ügyvédet a NAV előtti eljárásra, kizárólag Vevő képviselésében a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó B400(E) nyomtatvány NAV részére történő elektronikus módon (ONYA-n keresztül). dr. Dobi Ildikó ügyvéd a megbízást/meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.
16. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – továbbiakban Pmt.- alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

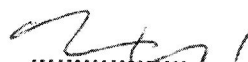
Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Kelt: Ercsi, 2026. július 15. napján:


.....
Baumgartner Tibor
Eladó1


.....
Baumgartner János
Eladó2


.....
Dombóvári Ferencné
Eladó3


.....
Király Tibor Márk
Vevő

Ellenjegyzem: Ercsi, 2026. július 15. napján.

dr. Dobi Ildikó ügyvéd KASZ36058969

17. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződést egyben „Ügyvédi meghatalmazásnak”, „Ügyvédi Tényvázlatnak”, és „Megbízásnak” is elfogadják.
18. Szerződő Felek megegyeztek, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségeket a törvényes előírások szerint Vevő fizeti, illetve azokról az eljáró ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak.
19. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott, de vonatkozó kérdésekben a 2013. évi V. törvény, a Polgári Törvénykönyv és a Földforgalmi Törvény rendelkezései irányadók.
- Jelen ingatlan adásvételi szerződés 8, azaz Nyolc eredeti példányban (egy példány ebből biztonsági okmányon, és egy példány öt lapoldalon, 19 pontban) készült, melyeket a Szerződő Felek – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírtak és egy példányát magukhoz vették.

Kelt: Ercsi, 2026. július 15. napján.

.....
Baumgartner Tibor
Eladó1

.....
Baumgartner János
Eladó2

.....
Dombóvári Ferencné
Eladó3

.....
Király Tibor Márk
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Ercsi, 2026. július 15. napján:

.....
dr. Dobi Ildikó, ügyvéd
KASZ:36058969
1136 Budapest, Hollán Ernő utca 31.1/1.

DR. DOBI ILDIKÓ ÜGYVÉDI IRÓDA
DR. DÓBI ILDIKÓ
ÜGYVÉD
1136 Budapest, Hollán Ernő utca 31.1/1.
Tel: 06-20-11111111
Adm. és pénzügyi ügyek

