

1

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 AUG 03.

589794

Amely létrejött egyrészről

Földházi Ágoston János (s)

lakóhely: 3043 Egyházasdengeleg, Sport út 62., s
magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Kiss Melinda (

lakóhely: 2462 Martonvásár, Orbánhegyi utca 284., s
magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. **Előzmények**

Felek előzményként rögzítik, hogy közöttük 2026. július 10. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre. Az ingatlan adásvételi szerződés megegyezett a jelen okiratban foglalt tartalommal azzal az eltéréssel, hogy a vételár nem került megbontásra a föld és a felépítmény értéke szerint. A szerződés jóváhagyását ennek okán a Földhivatal 589717-2/2026. számú határozatával megtagadta és az eljárást megszüntette.

Felek rögzítik, hogy a 2026. július 10. napján kelt ingatlan adásvételi szerződés a jóváhagyás megtagadása hiányában hatálytalan, így annak felbontása nem szükséges. Felek szerződéses akarata változatlan tartalommal fennáll, így a lentiek szerinti ingatlan adásvételi szerződést kötik.

II. **A szerződés tárgya**

1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy **1/1 arányú tulajdonát** képezi a **Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya** (a továbbiakban: **Földhivatal**) által **Martonvásár zártkert 3022/3. hrsz.** alatt felvett, természetben a **2462 Martonvásár, Orbánhegyi utca 43. szám** található, **1017 m² alapterületű, 2,13 kataszteri tisztajövedelemmel bíró kert és gazdasági épület megnevezésű ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Az Ingatlan 2026. június 30. napján lehívott e-hiteles ügyleti tulajdoni lapja szerint Eladó tulajdonjogát a Földhivatal 63049/2020.12.14. sz. határozatával jegyezte be.

2. Felek rögzítik, hogy a fenti Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem található, a tulajdoni lap III. része jelen adásvétel szempontjából releváns bejegyzést nem tartalmaz, így az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.
3. Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan értékesítésére a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. § (7) bekezdése alapján a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
4. **Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel Eladó eladja az Ingatlanban fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadát, Vevő pedig megvásárolja azt per-, teher és igénymentesen, megtekintett állapotban, adásvétel jogcímén.**

III. **Vételár, fizetési ütemezés**

5. Az Ingatlan Felek által kölcsönösen kialakított és elfogadott vételára **15.000.000, - Ft azaz tizenötmillió forint** (a

2026 AUG 06.

7418-21 2026

SC. K. N.

továbbiakban: **Vételár**). A vételár az alábbiak szerint kerül megbontásra a föld és a gazdasági épület között:

- termőföld ellenértéke: 12.000.000, - Ft, azaz tizenkétfélmillió forint,
- gazdasági épület ellenértéke: 3.000.000, - Ft, azaz hárommillió forint.

Felek az Ingatlan Vételárát kölcsönösen, valamennyi körülményt együttesen mérlegelve határozták meg, így Felek a Vételárát az Ingatlan értékével arányosnak találják. Felek kölcsönösen lemondanak a jelen szerződésnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98. §-a szerinti feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogukról.

Felek rögzítik, hogy a Vételárát Vevő az alábbiak szerint köteles megfizetni:

5.1. Első vételárrészlet

Az első vételárrészlet összege **1.500.000, - Ft**, azaz **egymillió-ötszázezer forint**, amelyet Vevő jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizetett Eladó alábbi bankszámlájára történő utalás útján (a továbbiakban: **Eladói bankszámla**):

Számlatulajdonos neve: **Földházi Ágoston János**
 Számlavezető bank: Raiffeisen Bank
 Számlaszám: **12011148-01910344-00100005**

Eladó az első vételárrészlet átvételét jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

Felek rögzítik, hogy az első vételárrészlet teljes összegét **foglalónak** tekintik. A foglaló összege az Ingatlan vételárába beleszámít. Felek kijelentik, hogy ügyvédi kioktatást követően ismerik a Ptk. 6:185. §-ának rendelkezéseit és magukra nézve azt kötelezőnek tekintik. Eszerint tudomással bírnak arról, hogy foglalót a kötelezettségvállalás megerősítéseként lehet adni. A vonatkozó szabályok alkalmazásával, ha a Felek a jelen adásvételi szerződés szerződésszerűen teljesítik, a foglalót az Ingatlan vételárába be kell számítani. Ha azonban az adásvételi szerződés a Felek valamelyikének hibájából megghiúsul, a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben az adásvételi szerződés mindkét fél hibájából vagy egyik félnek sem felróható okból hiúsul meg, úgy a foglaló visszajár. Felek rögzítik, hogy ez utóbbi esetnek tekintik azt, amennyiben az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személy az elővásárlási jogával kíván élni vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárása során akként dönt, hogy jelen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja.

5.2. Második vételárrészlet

Vevő az Ingatlan vételárának fennmaradó részét, azaz **13.500.000, - Ft**, vagyis **tizenhárommillió-ötszázezer forint második és egyben utolsó vételárrészletet a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerinti jegyzék kézhezvételétől számított 5 napon belül fizeti meg** Eladó részére abban az esetben, amennyiben érvényes elővásárlási jog gyakorlás nem történt az Ingatlan vonatkozásában.

A második vételárrészlet megfizetésére Vevő az Eladói bankszámlára történő utalással köteles.

- Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1)-(2) bekezdései alapján **elővásárlási jog** áll fenn az Ingatlan vonatkozásában. Amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, akkor részére kell értesíteni az Ingatlant.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult érvényesen és hatályosan él elővásárlási

jogával, vagy a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, akkor Eladó a megfizetett vételár-részlet összegét köteles a Vevő részére **haladéktalanul, de legkésőbb az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül visszafizetni**, Vevő által meghatározott bankszámlára történő utalás útján.

IV. Termőfölddel kapcsolatos nyilatkozatok

7. **Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1)-(2) bekezdései alapján elővásárlásra nem jogosult.**
8. Felek megbízzák és meghatalmazzák az Eljáró ügyvédet, hogy a jelen ügylet vonatkozásában az **elővásárlási jog gyakorlása érdekében a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti hatósági jóváhagyás** iránti kérelmet - amely egyben közzétételi kérelemnek is minősül - nyújtsa be az Ingatlanok fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére.
9. Termőföld **tulajdonszerzésével kapcsolatos vevői nyilatkozatok:**
 - a) Vevő a **Földforgalmi tv. 10. § (2)** bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a birtokában **1 hektárnál** nagyobb földterület, illetve kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
 - b) Vevő a **Földforgalmi tv. 14. § (2)** bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**
 - c) Vevő a **Földforgalmi tv. 14. § (1)** bekezdése alapján kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: **földhasználati díjtartozás**).
 - d) Vevő a **Földforgalmi tv. 13. § (1)** bekezdése alapján vállalja, hogy a **föld használatát** - a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
 - e) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: **Inytv. vhr.**) 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

V. Ingatlan-nyilvántartási nyilatkozatok

10. **Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.** Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eljáró ügyvédnél a Vevő, mint kedvezményezett javára letétbe helyezi azon nyilatkozatát, melyben a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul az Ingatlan vonatkozásában (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**). Az Eljáró ügyvéd a fenti Bejegyzési engedélyt abban az esetben jogosult és köteles kiadni a Vevő részére, illetve a Földhivatal részére benyújtani, ha Vevő az Ingatlan teljes vételárát az Eladó részére hitelt érdemlően igazolt módon megfizette. A Bejegyzési engedély kizárólag annak ügyvédi ellenjegyzésével lép hatályba. Felek rögzítik, hogy Felek hitelt érdemlő igazolásnak különösen az alábbi igazolások bármelyikét tekintik:

- Eladó azon írásbeli nyilatkozatát a foldhazi@gmail.com e-mail címről megküldve, amelyben elismeri a teljes vételár hiánytalan megfizetését.

- amennyiben Eladó az utalás napjától számított 3 napon belül nem nyilatkozik a vételár megfizetéséről, akkor a

Vevő is jogosult a vételár megfizetését igazolni oly módon, hogy Eljáró ügyvéd részére átadja az utalást teljes pénzügyi eredeti, cégszerűen aláírt igazolását az utalási megbízás Eladói bankszámla javára való teljesítésének megtörténtéről.

11. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Inytv.vhr.**) 80. § (2) bekezdése alapján, föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényének feljegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földhivatalnál.

VI. Szavatosság

12. Eladó az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlannal nincs olyan általa ismert rejtett vagy ismert/felismerhető hibája, amely ismeretében Vevő a jelen adásvétel szerződést nem kötné meg. Az Eladó az Ingatlan állapotát a Vevő részére történő birtokbaadásáig köteles változatlan formában megőrizni.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette és az Ingatlant ebben a megtekintett állapotban veszi meg.

13. Eladó továbbá kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant terhelő köztartozás, esetlegesen közmű tartozás és/vagy egyéb tartozása nincs. Eladó köteles a birtokbaadásig terjedő időszak vonatkozásában az Ingatlan tekintetében felmerülő valamennyi költséget és tartozást megfizetni, illetve köteles az ilyen fizetési kötelezettségek alól a Vevőt teljeskörűen mentesíteni.
14. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak **nincsen bejegyzett földhasználója.**

VII. Birtokátruházás

15. Eladó köteles az Ingatlan birtokát a második vételárrészlet megfizetését követő 3 napon belül a Vevőnek átadni (**birtok átruházása**).

A birtokbaadás napjától kezdve Vevő szedi az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt. Eladó viseli az Ingatlan terheit, költségeit a birtokbaadás napjáig és ezen időpontig az Eladó viseli az Ingatlan vonatkozásában a kárveszélyt is.

Felek a birtokbaadással egyidejűleg közösen – külön jegyzőkönyvben – rögzítik a fogyasztásmérők állását és az Ingatlan állapotát. A Felek megállapodnak, hogy a mérőórák átíratásával kapcsolatosan egymással teljeskörűen együttműködnek. A Felek mindezeket túl kötelesek a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatosan egymással és harmadik személyekkel teljeskörűen együttműködni, valamint kötelesek egymást minden olyan tényről és körülményről haladéktalanul tájékoztatni, amelyek a jelen szerződés teljesítését befolyásolhatják.

16. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés b) pontja szerint.

VIII. Szerződésszegés

17. Az Eladó jogosult a jelen szerződéstől elállni, ha a Vevő fizetési kötelezettségének legkésőbb az 5. pontban meghatározott határidő elteltéig nem tesz eleget, valamint ezen mulasztást az Eladó – ésszerű póthatáridőt tartalmazó – írásbeli felszólítására sem pótolja. A Felek megállapodnak abban, hogy póthatáridőként a legalább **8 napos** határidőt ésszerűnek fogadják el.

A Vevő jogosult a jelen szerződéstől elállni, ha az Eladó nem teljesíti a jelen szerződésből eredő lényeges kötelezettségét így különösen a birtokbaadási kötelezettséget, illetve akkor is, ha az Ingatlan bármely jogi-, vagy kellékhányban szenvedne és az Eladó a szerződésszerű állapotot nem állítja helyre a Vevő észszerű határidőt tartalmazó írásbeli felszólítása ellenére sem. A Felek megállapodnak abban, hogy póthatáridőként a legalább **8 napos** határidőt észszerűnek fogadják el.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a jelen pontban rögzített elállási jog gyakorlása előtt, amennyiben bármely Fél valamely szerződéses kötelezettségével 10 napot meghaladóan neki felróható módon késedelembe esik, úgy **napi 20.000, - Ft kötbér** megfizetésére köteles a másik Fél részére annak esedékességétől számított 8 napon belül.

IX. Záró rendelkezések

18. A tulajdonváltás eljárási díjai és eljáró ügyvéd költségei Vevőt terheli.
19. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése** alapján az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén az illeték mértéke az Ingatlan - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének **4%-a**. Vevő illetékkezdvezményre nem jogosult, mivel nem minősül az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti földművesnek.
20. **Felek** kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, cselekvőképességük teljes, szerződéskötési képességük nincs korlátozva.
21. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megszerkesztésével, és ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal előtti eljárásban történő jogi képviseletük ellátásával megbízzák és meghatalmazzák **dr. Szokolay Fanny ügyvédet** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Infopark sétány 3. B. épület 2. emelet; KASZ: 36069711). A jelen meghatalmazás kiterjed továbbá a Vevő vagyonszerzésével kapcsolatos NAV adatlap kitöltésére és aláírására/benyújtására is, azonban a NAV előtti további eljárási cselekményekre (pl.: helyszíni szemlén történő részvétel, fizetési meghagyás átvétele) nem terjed ki. Az ügyvédi meghatalmazás a jogügylet teljesedésbe menéséig, de legalább 2026. december 31. napjáig hatályos. Az eljáró ügyvéd helyett dr. Buzás Benedek Sándor ügyvéd (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Infopark sétány 3. B. épület 2. emelet, KASZ: 36080048) is jogosult eljárni. Az eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a fenti meghatalmazást **elfogadja**.
22. A jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyással lép hatályba.
23. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** (a továbbiakban: **Pmt**) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő, meghatalmazott adatai vonatkozásában. 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 jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját, nevükben vagy érvényes meghatalmazás birtokában járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Üttv.**) 32. §-ban, írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak

bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.

24. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására kizárólag közös megegyezéssel jogosultak. A Felek a kézbesítési vélelem vonatkozásában a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: **Pp.**) rendelkezéseit fogadják el irányadónak.

25. Jelen szerződés 8 eredeti példányban készült, melyből 1 példány az Eladót, 1 példány a Vevőt, míg 5 példány az eljáró ügyvédet illeti. A szerződés 1 eredeti példánya biztonsági okmányon készül.

Szerződő felek a fenti szerződést elolvasták és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2026. július 31. napján

Kelt: Martonvásáron, 2026. július 31. napján

Földházi Ágoston János
Eladó

Kiss Melinda
Vevő

Alulírott **dr. Szokolay Fanny ügyvéd** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda; 1117 Budapest, Infopark sétány 3. B. épület 2. emelet.; kamarai azonosító szám: 36069711) az okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatokat ellátását - az okiratban szereplő feltételekkel - elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom (Budapest, 2026. július 31. napján):

S&B

Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda
Dr. Szokolay Fanny ügyvéd
1117 Budapest, Infopark sétány 3. B. ép. 2. em.
T/342588-2-43
KFSZ: 36069711

ZÁRADÉK:

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 06

Elvásárlási nyilatkozattételi határidő kezdete: 2026. 08. 07.

Elvásárlási nyilatkozattételi határidő vége: 2026. 09. 07.

Ez a határidő jogvesztő.

Bevétel napja:



.....
aláírás