

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

2026 JÚL 24.

5 8 9 7 6 0

Eisenkrammer Szilvia, született [REDACTED] (születési hely és idő: [REDACTED],
[REDACTED] napján, anyja neve: [REDACTED], szem.sz.: [REDACTED], szig.sz.:
[REDACTED], adóazonosító: [REDACTED], lakcíme: 1033 Budapest, Miklós utca 7. 3/15. szám
alatti lakos), mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről

Orsós Tamás, született [REDACTED] (születési hely és idő: [REDACTED] napján,
anyja neve: [REDACTED], szem.sz.: [REDACTED], szig.sz.: [REDACTED], adóazonosító:
[REDACTED], lakcíme: 2426 Baracs, Kígyós utca 16. szám alatti lakos), mint Vevő (a
továbbiakban: **Vevő**),

a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek** között alulírott helyen és időben, az alábbi
feltételek és kikötések szerint:

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Az ingatlan-nyilvántartásban **Eladó 1/1 arányú tulajdonosa** a Fejér Vármegyei
Kormányhivatalnál **Baracs, zártkert 2337 helyrajzi szám** alatt felvett **kert**
elnevezésű, természetben **2427 Baracs, Kígyós utca 12. szám** alatt található, 3.
min. o-ba tartozó, 801 m² alapterületű, 1,67 AK értéket képviselő ingatlannak (a
továbbiakban: **Ingatlan**).

1.2. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd beszerezte az Ingatlan tulajdoni lap másolatát,
amely hitelt érdemlően igazolja az Eladónak az Ingatlanon fennálló fenti arányú
tulajdonjogát. Felek megerősítik, hogy a vonatkozó tulajdoni lapot megtekintették,
és annak tartalmát megismerték. Az Ingatlant az alábbi végrehajtás terheli.

- **III./19. 224.755,- Ft**, azaz Kettőszázhuszonegyezer-hétszázötvenöt forint főkövetelés és
járulékaik erejéig. Feketéné Tóth Krisztina önálló bírósági végrehajtó,
Vh.115.V.2019/2018/10. Jogosultja T-SZOL Zrt.

Eladó nyilatkozik, hogy a fenti tartozás kifizetésre került, a törlési engedély
beszerzése iránt haladéktalanul intézkedik és az eljárási díjat megfizeti.

1.3. Eladó kijelenti és teljes körű jogszavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan
egyebekben a fentiekén túl per-, teher-, igény- és jelzálogmentes, valamint kijelenti,
hogy az Ingatlannal kapcsolatosan semminemű köztartozása nincs, továbbá az
Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt.

2. A JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1. Eladó eladja és a **Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányában** megtekintett és ismert
állapotban megveszi az Ingatlant a kölcsönösen kialakított **3.800.000,- Ft**, azaz
Hárommillió-nyolcszázezer forint vételárért (a továbbiakban: **Vételár**).

2.2. Az ingatlanon egy 40 m² -es betontéglából épült gazdasági épület található (amely
ingatlan-nyilvántartásba még nem került felvezetésre), melynek értéke 1.000.000,-
Ft, valamint az Ingatlanon ásott kút található, melynek értéke 800.000,- Ft. A kert
2.000.000,- Ft értékű. Az Ingatlanba be van vezetve az áram, murvás útról
megközelíthető.

2.3. Felek rögzítik, hogy a **Vételár** az Ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen,
az Ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a **Vételár** az

Ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el.

3. VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 3.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vételárból **500.000,- Ft**, azaz **Ötszázezer forint** összeget **foglaló jogcímen** megfizet az Eladó részére oly módon, hogy azt az Eladó nevén lévő és az **CIB Banknál vezetett 10700419-62554666-51100005 sz.** számlaszámára utalja. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló definícióját és lehetséges jogkövetkezményeit ismerik, azaz tisztában vannak azon jogszabályi körülménnyel, hogy a szerződés megkötése esetén – a felróhatóságtól függően – az adott foglaló elvész, illetve a kapott foglalót kétszeres összegben kell visszafizetni. A szerződés teljesülése esetén az adott foglaló a vételárba beszámít. Amennyiben az adásvételi ügylet egyik félnek sem, vagy mindkét félnek felróhatóan hiúsul meg, úgy a Felek az eredeti állapotot állítják vissza a foglaló összegének visszafizetése mellett.
- 3.2. Eladó köteles a törlési engedélyt beszerezni, azt az illetékes földhivatalba benyújtani a földhivatali szolgáltatási díj (10.600,- Ft/végrehajtás) megfizetése mellett.
- 3.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a fennmaradó **3.300.000,- Ft**, azaz **Hárommillió-háromszázezer forint** vételárhátralékot a tulajdoni lapon lévő teher törlését követően, valamint a mezőgazdasági és igazgatási szerv jóváhagyását, annak határozatának átvételével utalja át az Eladó részére a nevén lévő és az **CIB Banknál vezetett 10700419-62554666-51100005 sz.** számlaszámára.

Eladó köteles az eljáró ügyvédet haladéktalanul írásban tájékoztatni a drbalogedina@gmail.com elektronikus címen, hogy részére a teljes vételár jóváírásra került. Eladói értesítés elmaradása esetén az eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a földhivatali eljárás megindítására.

4. BIRTOKBAVÉTEL

- 4.1. Felek kijelentik, hogy a **Vevő jelen szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül az Ingatlan birtokába lépni**. A birtokbaadás napján a Felek közösen rögzítik a közüzemi szolgáltató berendezések mérőóráinak állását és a birtokbaadás napjáig felmerült költségeket az Eladók, az azt követően felmerült költségeket a Vevő viseli. A birtokba lépést követően a Vevő szedi az Ingatlan hasznait, továbbá viseli az Ingatlan fenntartásával járó terheket, és másra át nem hárítható károkat.

5. KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK

- 5.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, az Ingatlan feletti rendelkezési joguk, ügyleti képességük korlátozás alatt nem áll.
- 5.2. **Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi ügylet érvényességi feltétele a mezőgazdasági és igazgatási szerv jóváhagyása. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályossági feltétele az, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. 18.§ -ban megjelölt elővásárlási jogosultak e jogukkal ne éljenek.**
- 5.3. Vevő kijelenti, hogy az elővásárlásra jogosult kategóriák közül a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. szerinti rangsorban nem szerepel.
- 5.4. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben ranghelyben előrébb álló elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy hatósági jóváhagyás feltételével az adásvétel vele jön létre. Felek tudomásul veszik, hogy elővásárlásra jogosult a jelen vételi ajánlatot kizárólag egészében fogadhatja el. Tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő a jegyző általi közzétételt követő 30 nap. A jelen vételi ajánlatot a kifüggesztést követően visszavonni nem lehet. Tájékoztatást

kaptak, miszerint a 30 napos közzétételi és ezt követő jóváhagyási folyamat a hatályos jogszabályok alapján mintegy 90-110 nap időtartamot igényel.

5.5. Vevő kijelenti továbbá, hogy

- hogy a Magyar Agrár és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja, a földműves nyilvántartásban nem szerepel,
- tulajdonszerzése nem ütközik 2013. évi CXXII tv. 10.§. (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzési és birtokszerzési korlátozásokba, kifejezetten kijelenti, hogy jelen tulajdonszerzéssel a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt,
- nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása,
- a szerzést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a 2013. évi CXXII törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározottak kivételével más célra nem hasznosítja,
- Vevő, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. Végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-a alapján nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6. ENGEDÉLYEK

- 6.1. **Eladó és Vevő feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják és közösen kérik a Kormányhivatalt, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímen bejegyezze a teher törlését és a hatósági jóváhagyásokat követően, minden további feltétel kikötése nélkül.**

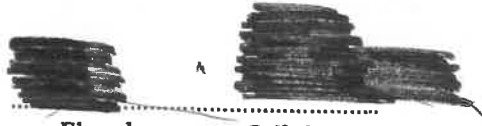
7. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 7.1. Felek rögzítik, hogy a Vevő viseli a jelen szerződés ügyvédi költségeit, valamint az ingatlan-nyilvántartási tulajdonjog bejegyzés költségeit. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségei csak a kizárólag a jelen szerződésnek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásának költségét foglalja magában, a vagyonszerzési illeték megfizetésére vonatkozó költséget nem. **A vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli, és az illetékkiszabás megküldését az ügyfélkapujára kéri.**
- 7.2. Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Balog Edina ügyvédet (Székesfehérvári Ügyvédi Kamara, KASZ: 36056913, 2400 Dunaújváros, Dózsa György út 18. I/1.) a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint a kormányhivatalhoz történő benyújtásával, illetve a kormányhivatal előtti eljárás vitelével valamint, a NAV felé a NAV adatlap beadásával, a települési önkormányzat jegyzője és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviseléssel, egyben kérik a szerződésben foglaltakat ügyvédi tanácsadatlannak is tekinteni. Dr. Balog Edina a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.
- 7.3. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a Feleket érintő adó- és illetékekkel kapcsolatos, valamint a termőföld értékesítésére vonatkozó jogszabályokról.
- 7.4. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosító okmányairól másolatot készít, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartja. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen

szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A jelen szerződés négy (4) számozott oldalból áll és hét (7) eredeti példányban kerül aláírásra. Felek a jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy a szerződés 1-1 aláírt példányát átvették.

A FENTIEK TANÚSÍTÁSÁUL a Felek a jelen szerződést elolvasás és tartalmának közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Dunaújváros, 2026. július 15. napján

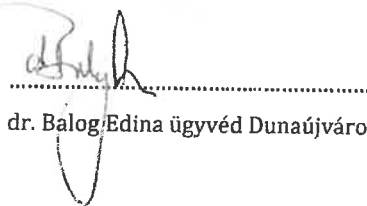


Eisenkrammer Szilvia
Eladó



Orsós Tamás
Vevő

Alulírott dr. Balog Edina (2400 Dunaújváros, Dózsa György út 18. I/1. KASZ: 36056913) a fenti magánokiratot készítettem, ellenjegyzem és szárazbélyegzőmmel hitelesítem az alulírott helyen és időben.



dr. Balog Edina ügyvéd Dunaújváros, 2026. július 15. napján

Dr. BALOG EDINA ÜGYVÉD e.v.
2400 Dunaújváros, Dózsa Gy. út 18. I/1.
Adószám: 58331228-1-27
Bank: 10918001-00000081-98710006