



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet alulírott helyen és napon egyrészről

Fenyvesi Margit (születési neve: _____, it, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____,
 ; személyi azonosító száma: _____, személyi ig.szám: _____, adóazonosító jele: _____
) 1138 Budapest, Népfürdő utca 15/B 2.em. 7. ajtószám alatti lakos, magyar állampolgár, **eladó**,
Vári Gyula (születési neve: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____,
 személyi azonosító száma: _____, személyi ig.szám: _____, adóazonosító jele: _____
 1138 Budapest, Népfürdő utca 15/B 2.em. 7. ajtószám alatti lakos, magyar állampolgár, **eladó**,
 másrészről
Kovács Lászlóné (születési neve: _____, születési helye és ideje: _____, anyja neve: _____,
 ; személyi azonosító száma: _____, személyi ig.szám: _____, adóazonosító jele: _____
 , 2613 Rád, Váci út 19. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **vevő** között a mai napon és
 helyen az alábbiak szerint.

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya –12 (2600 Vác, Csányi László ktz-16.) – által vezetett ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az eladók **1/2-1/2-ed** arányú közös tulajdonát képezi a **Vác zártkerti 15016 helyrajzi számú, 760 m2 területű, kert/gazdasági épület megjelölésű, 2.58 Ak értékű, kert művelési ágú ingatlan**, amely a természetben a váci zártkertben található.

1.1.A Felek a tulajdoni lapot közösen áttanulmányoztak, a tartalmát részükre az eljáró ügyvéd ismertette, amelyeket a Felek a szerződéskötéshez elfogadnak. Az Eladók kijelentik, hogy a tulajdoni lapon szereplő bejegyzések valóságáért teljes és feltétlen felelősséget vállalnak.

1.2.1. A tulajdoni lap III/1. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft (1132 Budapest, Váci út 72-74) javára, 13 m2 nagyságú területre vezetékgig van bejegyezve, ezen felül az ingatlan tehermentes, a tulajdoni lapra széljegyzett ügyirat nincs feljegyezve.

2.) Az eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja az 1.) pontban megjelölt ingatlant a földhöz kapcsolódó minden joggal együtt - megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakult **18.500.000.- Ft, azaz: tizennyolcmillió ötszázezer forint vételárért.**

3.)A vevő a vételárából **1.850.000 Ft, azaz: egymillió-nyolcszázötvenezer forintot foglalt jogcímén, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, azonnali átutalási megbízással átutalja Fenyvesi Margit nevére, azaz: Fenyvesi Margit** számú bankszámlájára, aki az átutalás megtörténtét jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.

Vári Gyula Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést elfogadja, az átutalást minkét eladó a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismerik el.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglalt jogi természetéről tájékoztatást kaptak, a 2013. évi V. törvénynek (Polgári Törvénykönyv) a foglalt vonatkozó rendelkezéseit (6:185.§) részletesen megismerték, tudomással bírnak arról, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt pedig kétszeresen köteles visszaadni.

Amennyiben a szerződés megkötéséért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaltó visszajár. A foglaltó elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződéshez közeleményei alól nem mentesít, vagyis aki a szerződés megkötésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni.

Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződéshez közeleményt ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéshez közeleményt időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa. *Amennyiben az eljáró hatóság a szerződést bármely okból nem hagyja jóvá, úgy felek megállapodnak, hogy ezen esetben a foglaltó jogkövetkezményeit nem alkalmazzák.*

A vételárból fennmaradó 16.650.000 Ft, azaz: tizenhatmillió-hatszázötvenezer forintot pedig a szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül köteles megfizetni, úgyszintén banki átutalással, a szerződés 3. pontjában megjelölt bankszámlára.

4.) Az Eladók egyebekben feltétlen szavatosságot vállalnak az átruházott ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, valamint azért, hogy annak tulajdonjogára harmadik személynek nincs olyan - ingatlan-nyilvántartáson kívüli - jogosultsága, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná.

5.) Felek megállapodnak, hogy Eladók a vételár kifizetését követő 14 napon belül adják át az ingatlan kulcsait és ezen a napon olvassák le a villanyóra állását és elszámolnak egymással.

6.) A Vevő a jelen szerződéssel történő termőföld tulajdonszerzése kapcsán „Fftv.” előírásai alapján, polgári jogi és büntetőjogi felelőssége tudatában, az alábbi nyilatkozatot teszi:

- kijelenti, hogy a hatályos jogszabályok szerint nem minősül földművesnek
- kijelenti, hogy jogszabály (különösen Fftv., Ptk.) vagy szerződés alapján az Ingatlan megvételére elővásárlási joggal nem rendelkezik;
- kijelenti és szavatolja, hogy a Fftv. 10.§ (2)-ben foglalt földszerzési-, illetve (kedvezményes) birtokkorlátoknak megfelel, a jelen szerződéssel megszerezni kívánt termőfölddel együtt sem lesz a tulajdonában vagy hasznélvezetében 1 hektárt elérő földterület (földszerzési maximum), illetve a birtokában a már birtokában lévő föld beszámításával együtt sem haladja meg a 1 hektárt (birtokmaximum);
- vállalja, hogy a Fftv. tv. 13. § (1) és (4) bek. alapján az Ingatlant használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföld Ingatlant a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja;
- a Fftv. 14. § (1) és (2) bek. alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díj- vagy egyéb tartozása, kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel történő tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- az Inyvt.vhr. 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;

7.) A felek kijelentik, hogy más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultságról nincs tudomásuk.

8.) Szerződő felek ezen okirat aláírásával **együttes, feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogát az 1.) pontban megjelölt ingatlanra – **a szerződés hatósági jóváhagyása esetén** - az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban **adásvétel jogcímén** bejegyezzék és eladók tulajdonjogát töröljék.

8.1. Ezen bejegyzési engedélyt Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél – mint letéteményesnél – öt eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik.

8.2. Letéteményes a vételár teljes összege megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően 3 naptári napon belül jogosult és köteles a bejegyzési engedély letétbe helyezett példányaiból egy-egy példányt a Felek részére kiadni, továbbá annak három példányát megküldeni az illetékes földhivatalhoz.

9.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést, az ügyvédi tényvázlat részeként aláírásukkal elfogadják. Kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd kioktatta őket a jelen jogügyletből eredő jogaik és kötelezettségeik teljesítésére, valamint tájékoztatta az adó- és illetékjogszabályok valamint a földforgalmi törvény jelen szerződést érintő rendelkezéseiről, akik ezen kioktatást tudomásul vették és mindezek ismeretében kötötték meg jelen szerződést.

10.) Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a jelen jogügylet kapcsán felmerülő személyi jövedelemadó, illetve vagyonszerzési illeték ügyében az okiratot ellenjegyző ügyvéd a kapcsolódó B400E NAV adatlapnak az illetékes Adóhatósághoz történő benyújtásán kívül semminemű eljárást nem végez, és eljárási vagy anyagi felelősséget adó- és/vagy illeték felmerülése miatt nem vállal, e körben a felelősségét kizárja. Felek megértették és elfogadják, hogy az eljáró ügyvéd feladata nem terjed ki a jogügylethez kapcsolódó adó/ illeték pontos mértéke kiszámítására, megfizetése módjára és határidejére, illetve az okiratszerkesztő ügyvédnek nem feladata adótanácsadói, adóoptimalizálásra irányuló szolgáltatás vagy tanács nyújtása.

Eladók tudomásul veszik, hogy az Ingatlan értékesítése a megszerzéstől számítva több mint öt (5) év elteltével történik, így személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük keletkezik, az esetleges adó kiszámítása és határidőben való megfizetése az ő kizárólagos kötelezettségük és felelősségük [1995. évi CXVII. törvény „Szja.” tv. 59-63. §].

A Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az Ingatlan megszerzése miatt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény („Itv.”) 19. § (1) bek.-e alapján visszerthes vagyonátruházási illeték merülhet fel, az illeték mértéke a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke alapján számított 4 % (négy százalék), azzal, hogy a forgalmi értéket az adóhatóság állapítja meg, és az illetéket az adóhatóság külön felhívása alapján kell megfizetni.

Szerződő felek megértették és kifejezetten elfogadják, hogy adó vagy illeték felmerülése esetén annak megfizetésére az arra kötelezett személy köteles, és a fizetési kötelezettség a másik szerződő félre vagy az eljáró ügyvédre nem hárítható át.

11.) A felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatban felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat, a vagyonszerzési illetéket, valamint az ügyvédi munkadíjat a Vevő viseli.

12.) A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt és azt követően is betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen az információs önrendelkezési jogról és az információ-szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/ 679. számú rendelet („GDPR”), a pénz-mosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény („Pmt.”), a Pmt.-ben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése kapcsán ügyvédek részére kiadott MÜK Egységes szabályzat rendelkezéseit.

Felek kijelentik, hogy előzetesen tájékoztatást kaptak arról, hogy az eljáró ügyvédet jogszabályi, illetve ügyvédi kamarai előírások alapján ügyfél-átvilágítási, illetve az adatkezelésről való tájékoztatási kötelezettség terheli. Felek az adatkezelés céljáról, módjáról, idejéről adott tájékoztatása után hozzájárulnak ahhoz, hogy a megbízott ügyvéd a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat kezelje, személyes okirataikról másolatot készítsen.

13.) Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket, hogy jogszabályi kötelezettsége a személyazonosság és lakcím igazolására bemutatott adatok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából az illetékes nyilvántartási adatokat feldolgozó hatóság megkeresése. Az eljáró ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással és az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel. Felek a személyes adataik jogszabályban előírt módon és célra való kezeléséhez és okmányaik ellenőrzését tudomásul veszik, ideértve azt is, hogy a személyes adataik a jelen szerződésben és valamennyi kapcsolódó nyilvántartásban megjelenjenek, a mezőgazdasági igazgatási szerv, az ingatlan-nyilvántartási hatóság és más szervek megismerjék és kezeljék. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítást a jogszabályi előírásoknak megfelelően elvégezte, az okmányok érvényessége és adategyezősége az ún. „BM-JÜB” Rendszeren keresztül ellenőrzésre került.

14.) A szerződő felek a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a képviselőjük ellátására (így a mezőgazdasági igazgatási szerv, szükség esetén a jegyző előtti eljárásra is) a tulajdonjog bejegyzéssel bezárólag, Dr. Werlich Márta ügyvédnek (2112 Veresegyház, Fő út 39. 1.em.) adnak megbízást és meghatalmazást, mely kiterjed a szerződésben történt hibás névírás, szám- vagy más hasonló elírás esetén a szerződés - felek általi módosítása nélküli – kijavítására is. Az ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

15.) A szerződés hat (6) eredeti, egymással szó szerint megegyező példányban készült, melyből 1 pld a jogszabályban előírt ún. *biztonsági okmányra* kerül elkészítésre. Felek az aláírásukkal kijelentik, hogy a jelen szerződés általuk aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett 1-1 eredeti példányát átvették, további 3 + 1 pld. biztonsági okmányon lévő a jogszabályban előírt közzétételi kérelemmel az illetékes mezőgazdasági szerv részére kerül megküldésre, majd a jóváhagyott szerződés 3 pld.-ban kerül a Földhivatalba benyújtásra, 1 pld.-t az eljáró ügyvéd őriz meg az ügyiratai között.

16.) Jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd ezen szerződés lapjait úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, azért az Üttv. 43.(4) bek. alapján az ellenjegyzett papíralapú okirat egyes oldalait az aláíró oldal kivételével a feleknek nem kell szignóznia, vagy aláírnia.

A szerződő felek kijelentik, hogy az általuk szolgáltatott adatok alapján elkészült nyilatkozataikat helyesen rögzítő 2 lapon és négy oldalon 17. pontból álló szerződést a felek elolvasás, értelmezés és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták és annak egy-egy eredeti példányát átvették és tájékoztatás után vállalják, hogy a földhivatali határozatot is személyesen veszik át az ügyvédtől, ha azt mégsem kézbesítik részükre.

Veresegyház, 2026 június 16.

Fenyvesi Margit
Eladó

Vári Gyula
Eladó

Kovács Lászlóné
Vevő

Az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem:

Veresegyház, 2026.06.16.

Dr. Werlich Márta ügyvéd

Pest Mezei Városi Kamara V/513

Az elővásárlásra jogosultak
jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló **30** napos határidő
utolsó napja: **2026 SZEPT 10.**

Ez a határidő jogvesztő!

Kormányzati portálon-történő

közzététel napja: **2026 AUG 11.**

Közlés kezdő napja: **2026 AUG 12.**

Kormányzati portálról levétel napja: **2026 SZEPT 11.**

Záróképek
Az elektronikus közzététel megtörtént.

.....
Jegyző