

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **KERTAI DÓRA** (

továbbiakban: **eladó**)

, mint eladó (a

másrészről

TÓTHNÉ FERENCZ ÉVA

, mint vevő (a továbbiakban: **vevő**) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek a földhivatali nyilvántartó rendszeren lekért *INyer/TULLAP/20260804/6141* számú e-hiteles ügyleti tulajdoni lap alapján tényként állapítják meg, hogy az Örbottyán külterület **0273/15** hrsz-ú, 1 ha 7751 m² nagyságú legelő megjelölésű, természetben Örbottyán külterület 0273/15 hrsz. alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége az eladó tulajdonát képezi.
Az ingatlan **tulajdoni lapjának III.** részében a *45610/2003.08.26.* számon felvett önálló szöveges bejegyzés szerint az örbottyáni 0273, 0275, 0277, 0278/13 hrsz-ú ingatlanokat lejegyeztem, összevontam, majd megosztottam az alábbi földrészekre: 0273/2-37-ig, 0275.
A tulajdoni lapon széljegy, mint elintézetlen ügyirat nem szerepel.
2. Felek egybehangzóan nyilatkoznak arról, hogy a telek egyik oldala kerített, felépítmény és közmű nincs rajta.
3. Jelen szerződés aláírásával a vevő, mint vételi ajánlatot tevő vételi ajánlatot tesz az eladónak, mint vételi ajánlatot elfogadónak az 1-2. pontban részletezett ingatlan megvásárlására, mely vételi ajánlatot az eladó a szerződés aláírásával elfogad.
4. Felek a vételi ajánlat, illetőleg az adásvétel feltételeit az alábbiak szerint határozzák meg:
5. Jelen ingatlan adásvételi szerződéssel eladó eladja, vevő pedig megtekintett, általa ismert állapotban megvásárolja a szerződés 1. és 2. pontjában foglalt ingatlant. (a továbbiakban: **ingatlan**).
6. Szerződő felek az ingatlan vételárát közösen **3.000.000,- Ft**-ban, azaz Hárommillió forintban határozzák meg, mely vételárát a vevő az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat és a záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételétől számított 15 napon belül egy összegben, banki átutalással fizet meg az eladó nevén OTP Banknál vezetett számú bankszámlájára.
7. Eladó nyilatkozza, hogy az adásvételi szerződéssel összefüggő és a megjelölt bankszámlára történő pénzügyi teljesítést, mint saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek tekinti. Felek rögzítik, hogy a bankon utalt vételár megfizetését azon a napon kell teljesítettnek tekinteni, amikor a pénztartozás teljes összegét a teljesítésként megjelölt számlán a számlavezető bank jóváírta.
8. Vevő jelen szerződés alapján, adásvétel jogcímén az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének tulajdonjogát szerzi meg.
9. Eladó - a Ptk 6:216.§ (1) bekezdése alapján - a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
10. Eladó - jelen szerződés aláírásával egyidejűleg - külön nyilatkozatban járul hozzá a vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az eladó tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási törléséhez. Eladó ezen nyilatkozatát Dr.Vallus Marianna ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy azt a letéteményes a vételár megfizetését követően jogosult a vevő részére kiadni és a vevő tulajdonjogának bejegyzését, valamint az eladó tulajdonjogának törlését kérni.
11. Amennyiben a vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az eladó részére kifizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. A

letétkezelés további részleteit külön szerződés tartalmazza. A letétbe helyezés megtörténtét az eljáró ügyvéd ezúton jelen szerződés aláírásával is igazolja.

12. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg bocsátja a vevőt az ingatlan birtokába, aki ettől az időponttól kezdve viseli annak terheit és húzza a hasznokat. Eladó egyidejűleg kijelenti, hogy az ingatlanval kapcsolatosan semminemű tartozás őt nem terheli. Eladó a birtokbaadásig köteles az ingatlan jelenlegi állapotát megőrizni, továbbá tudomással bír arról, hogy jelen szerződés aláírásától a jogügylet lezárásáig az ingatlant nem idegenítheti el, nem terhelheti meg.
13. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartáson kívül per-, teher- és igénymentes, továbbá, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozó olyan joga, amely jelen szerződés megkötését akadályozná vagy meggátolná, továbbá e szerződés hitelezői igényt nem sért. Eladó szavatolja, hogy azt a jövőben sem terheli meg semmilyen módon, az ingatlan a tulajdonjog átszállásakor is per-, teher – és igénymentes lesz.
14. Eladó nyilatkozza, hogy a szerződés tárgyát képező földterület nem áll harmadik személy használatában, hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nincs.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes, magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési-szerzési jogaik és képességeik nem korlátozottak, a szerződés megkötésének sem jogszabályi, sem személyükben rejlő akadálya nincs.
16. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, szerepel a földművesek nyilvántartásában és a nyilvántartásból való törlése iránt eljárás nincs folyamatban. *(bejegyző határozat száma: 537920/2026.07.27., kamarai tagsági azonosító szám: P000000904277)*
17. Vevő elővásárlási jogra nem jogosult.
18. Vevő nyilatkozik arról, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt, továbbá figyelemmel a már birtokában lévő földterület nagyságára is - földbirtoka nem haladja meg az 1200 hektárt. Egyidejűleg vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra - a jogszabályban megengedett célok kivételével - nem hasznosítja.
19. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatval kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
20. Vevő nyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
21. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18.§-ában felsoroltakat, az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg. Eladó tudomással bír arról, hogy a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
22. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.évi C. törvény 44.§ (1) bekezdése alapján közösen kérik, hogy az Inyvtv.Vhr. 79.§ (1) bekezdésében foglalt föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az 1.pontban foglalt egész ingatlanra a földhivatal jegyezze be a szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítása után a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívása alapján.

23. Szerződő felek tudomásul bírnak arról is, hogy a földforgalmi törvény alapján az adásvételi szerződés hatályosságához a mezőgazdasági szerv jóváhagyása szükséges, melynek megadásával a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.
24. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő esetleges fizetési késedelme esetén a Ptk 6:48 §-a szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni, 30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén az eladó minden további felszólítás, póthatáridő tűzése, érdekmúlás igazolása nélkül jogosult a szerződéstől elállni.
25. A vevő elállhat a szerződéstől, ha az eladó megszegné a jelen szerződésben vállalt per-, teher-, és igénymentességre vonatkozó rendelkezéseket.
26. Az elállási jog postai úton, a felek jelen szerződésben meghatározott címére történő tértivevényes küldeményként feladott levél útján gyakorolható a felek részére történő jelen okiratban megjelölt címmel. Az elállásról a felek kötelesek eljáró ügyvédet is értesíteni. Amennyiben a jelen szerződésben megjelölt címekről a küldemény *nem kereste, elköltözött, átvételt megtagadta, ismeretlen jelzéssel érkezik vissza* vagy bármely más okból nem kézbesíthető, akkor a küldemény kézbesítésének megkísérlését követő 5. napon azt kézbesítettnek kell tekinteni.
27. Vevő tudomással bír arról, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket és a NAV által megállapított, ingatlan forgalmi érték alapján fizetendő illetéket ő viseli.
28. Felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy az e szerződéshez kapcsolódó adó- és illetékjogszabályok tartalmát velük eljáró ügyvéd ismertette, a szerződéshez kapcsolódó adó- és illetékfizetési kötelezettségre, az esetlegesen igényelhető kedvezményre, a hivatali eljárásra vonatkozó részletes tájékoztatást - ami azonban nem minősül adótanácsadásnak - megkapták. A felek és eljáró ügyvéd megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd jelen ügylettel kapcsolatos esetleges kártérítési felelősségének felső határa az eljáró ügyvéd kötelező felelősségbiztosításának káreseményenkénti legmagasabb összege.
29. Felek a szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Vallus Marianna ügyvédet, hogy őket az e szerződéshez kapcsolódó földhivatali és mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Meghatalmazott a szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás vagy nyilvánvaló számítási hiba esetén a hibát az ügyvédi javítás szabályai szerint kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.

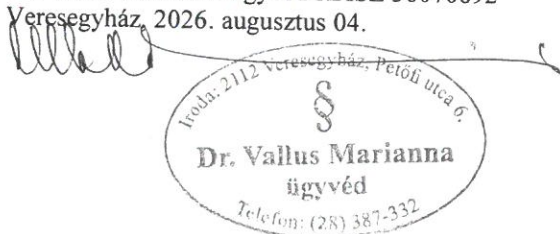
Alulírott szerződő felek a fenti adásvételi szerződést - mely egyben tényvázlatul is szolgál - elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják és aláírásukkal egyben azt is igazolják, hogy a szerződés egy-egy eredeti példányát átvették.

Veresegyház, 2026. augusztus 04.

Kertai Dóra eladó

Tóthné Ferencz Éva vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Dr. Vallus Marianna ügyvéd KASZ 36070892
Veresegyház, 2026. augusztus 04.



Záradék

A Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2026. 09. 02.
Közlés kezdőnapja: 2026. 09. 03.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 10. 02.
E határidő jogvesztő!
Kifüggesztés levételének napja: 2026. 10. 05.

