

...átétel időpontja: ...
...nyilatkozat meg...
...nyilatkozat meg...
...határidő jogvesztő!

2026. 03. 03.
2026. 03. 04.
2026. 10. 05.

Budapest Főváros Kormányhivatala 1145 Budapest, Fiumei út 3.	
Ügyirat száma:	590456/26
Érkezési ideje:	2026 AUG 12.
Előírt száma:	
Mell:	

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Kovarcsikné Kelemen Márta Angéla** (születési név: ,
születési hely és idő: Budanest. , anyja neve: , személyi azonosító jel: ,
adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 1172 Budapest, Újszilvás utca 65. szám alatti lakos, mint
Eladó (a továbbiakban, mint **Eladó**)

másrészről **Papp Tibor** (születési név: , születési hely és idő: Budapest, anyja neve:
, személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: , magyar
állampolgár) 1164 Budapest, Cinke utca 52. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban, mint **Vevő**)

Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: **Felek** vagy **Szerződő felek** között a mai napon, az alábbiak szerint:

1./

Eladó 3716/59008-ad arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában, **Budapest XVI. kerület, külterület, 0118551/239 hrsz.** alatt nyilvántartott „szántó” rendeltetési módú, 96,84 AK értékű, 9 ha 9564 nm térmértékű, természetbeni címmel nem rendelkező, külterületi ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).

Felek rögzítik, hogy az ingatlan E-ING rendszerből lekért E-hiteles, teljes tulajdoni lapján az alábbi bejegyzett terhek szerepelnek:

- III./1. sorszám alatt bejegyzett Fkbt. szerinti osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a T-83036 számú változási vázrajz szerint a 118551/222 hrsz-ú ingatlan megosztva 118551/236 - 118551/239 helyrajzi számra
- III./3. sorszám alatt bejegyzett bányaszolgalmi jog a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. jogosult javára
- III./4. sorszám alatt bejegyzett 65-2409 számú EOVA pontja által elfoglalt területre. A jog gyakorlója a Budapest Főváros Kormányhivatala.
- III./6. sorszám alatt bejegyzett végrehajtási jog 208 495 FT főkövetelés és járulécai erejéig Dr. Ferenczy Kristóf Zoltán végrehajtó 264.V.1529/2020/103. számú megkeresése alapján, telefonszolg.szerződés jogcímen a Sigma Faktoring Zrt. jogosult javára

E körben felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon szereplő III/6. sorszámú teher nem a megvásárolni kívánt, jelen jogügyletet érintő tulajdoni hányadra vonatkozik. Vevő a bejegyzett terhekről szóló tájékoztatást megértette, azt tudomásul vette. **Felek megállapítják, hogy a fentiekén kívül az ingatlan tulajdoni lapján egyéb más elintézetlen széljegy, vagy teherre utaló bejegyzés nem szerepel.**

2./

Eladó eladja, Vevő pedig ismert és megtekintett állapotban, **3716/59008-ad** tulajdoni arányban megvásárolja „adásvétel” jogcímen azok természetes tartozékaival együtt - a kölcsönösen kialakult mindösszesen **5.500.000.-Ft., azaz ötmillió-ötszázezer forint vételár ellenében.**

A **Szerződő Felek** egyezően rögzítik, hogy az **Ingatlan** vételárát kölcsönösen az **Ingatlan** állapotát és a fent leírtakat is figyelembe véve állapították meg, a vételár annak valós forgalmi értékét képezi, az értékarányos, így a **Szerződő Felek** a szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímen történő megtámadásának jogát jelen nyilatkozatukkal a **Ptk. 6:98. § (2) bekezdése** alapján kizárják.

Felek a föld, illetve az azon található ültetvény és felépítmény ellenértékét az alábbiak szerint határozzák meg a Budapest XVI kerület, külterület, 0118551/239 hrsz.-ú vonatkozásában:

Kovarcsikné Kelemen Márta Angéla
Eladó

Papp Tibor
Vevő

Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Iroda
1161 Budapest,
ug. d
ány u. 65.

- 1 Földterület: **5.500.000-Ft.**
- 2 Gazdasági épület, felépítmény: nincs 0-Ft.
- 3 Ültetvény: nincs 0-Ft.
- 4 Terület értékét, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény: nincs 0-Ft.

3./

A Felek megállapodnak abban, hogy a 2./ pontban meghatározott vételár teljesítése az alábbiak szerint történik:

3.1. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Vevő már 2026.02.16. napján átutalás útján megfizetett Eladó OTP Banknál vezetett,mú bankszámlaszámára **550.000.-Ft-ot, azaz ötszázötvenezer forintot, amely összeget a felek kifejezetten **foglalónak** tekintenek és ismernek el.**

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, az arra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették. A foglaló a Szerződő Felek megállapodása alapján a teljes vételárba beszámításra kerül. Szerződő Felek rögzítik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, miszerint a szerződés megkötése esetén a teljesítés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. **Eladó a foglaló bankszámláján történő hiánytalan jóváírását jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.**

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jóváhagyást az arra illetékes szerv bármely oknál fogva megtagadja (elutasítja) és ez a Vevőnek fel nem róható, a már kifizetett foglaló ez esetben is visszajár, a megtagadás (elutasítás) okiratszerkesztő ügyvéd általi átvételét követő 8 napon belül.

3.2. Vevő a vételárból fentiek után még fennmaradó, **mindösszesen 4.950.000.-Ft-ot, azaz négy milliókilencszázötvenezer forintot, mint első egyben utolsó vételárreszt a jelen szerződést jóváhagyó határozat okiratot szerkesztő ügyvéd átvételét követő, **10 napon belül fizeti meg átutalás útján az Eladó 3.1. pontban megjelölt bankszámlaszámára történő átutalással.****

Eladó kijelenti, hogy az általa megadott bankszámlaszám pontos, ezért felelősséget vállal. **Eladó a fenti bankszámlán történő teljesítést saját kezeihez történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.** Felek tudomásul veszik, hogy a vételár megfizetésének napja a vételárnak az Eladó fenti bankszámlán történő jóváírás napja. Eladó a fent írt összeg hiánytalan jóváírását haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül okiratszerkesztő ügyvédnek írásban bejelenteni köteles. Az igazolást írásban legalább elektronikusan kell megküldeni a másik félnek és az okiratszerkesztő ügyvédnek (**dr.tiborkoncz@gmail.com**). Ennek elmaradása esetén Vevő is jogosult a bejelentési határidő lejártá után a saját bankszámlájának az Eladó jelen szerződésben megadott számlájára történő visszavonhatatlan megterhelését igazoló eredeti banki bizonylat bemutatásával igazolni az utolsó vételárreszt megfizetését.

4./

Felek egybehangzóan jelentik ki, hogy az ingatlan birtokának átruházására a teljes vételár Eladó bankszámláján történő jóváhagyásától számított **2 napon belül** kerül sor

Felek rögzítik továbbá eladó és a vevő a tulajdoni illetőségeknek megfelelő földterületet egyértelműen beazonosította, nagyságát és elhelyezkedését felmérte, azt jelen szerződés aláírást megelőzően megtekintette. Felek tudomásul veszik, hogy a birtokbaadások időpontjáig az ingatlanok költségeinek megfizetését Eladó vállalja, a birtokátruházástól kezdve az ingatlanhasználat költségeit azonban Vevő viseli, de húzza annak hasznait is.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló **176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet** alapján **nem** szükséges Eladó részéről az energetikai tanúsítványok a Kormányrendelet rendelkezései szerint történő elkészítése

Kovarcsikné
Eladó

Papp Tibor
Vevő

Dr. Koncz Tibor
Dr. iroda
1161 Buda, st. Batthyány u. 65.

5./

Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó és Vevő is egyaránt cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, így az Eladó elidegenítési és a Vevő szerzési képessége korlátozás alá nem esik.

Vevő egyidejűleg kijelenti, hogy az 1./ pontban írt ingatlanhányadok megvásárlása tekintetében nem esik a **2013. évi CXXII. tv.-ben foglalt korlátozás, illetve szerzési tilalom hatálya alá**. Vevő jelen okirat aláírásával – büntetőjogi felelőssége tudatában – kijelenti, hogy a jelen szerződés alapján megszerzett ingatlanhányadokkal együtt sem haladja meg a birtokában, tulajdonában, illetve használatában levő terület nagysága a 300 hektárt.

Vevő vállalja, hogy a **2013. évi CXXII 13. § (1)** értelmében, 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 más célra nem hasznosítja. Vevő jelen okirat aláírásával megerősítve kijelenti, hogy nincs a földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás, továbbá kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy más kiadatlan részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti továbbá, hogy elővásárlási jogra nem jogosult, és nem minősül pályakezdő gazdálkodónak. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény alapján **földművesnek minősül**, a földművesként történő nyilvántartásba vételére sor került, agrárkamara tagja azonosító: **P000000896420**, továbbá a földhivatali bejegyző határozat száma: **510037/2/2026**.

6./

Eladó az ingatlanhányad per-, teher- és igénymentességéért – az 1./ pontban írtakon túlmenően - teljes szavatosságot vállal. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlant korábban másnak nem adta el, illetve az ingatlanokra vonatkozóan senkit nem illet meg olyan jog, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését, továbbá az ingatlan használatát akadályozná, vagy korlátozná.

7./

A Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos adó-és illetékterhekre vonatkozó tájékoztatást tudomásul vették. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget, így különösen a *visszterhes vagyónátruházási illetéket* (vétélár 4%-a), a bejegyzési díjat, valamint az ügyvédi munkadíjat is Vevő viseli.

E körben Felek rögzítik, hogy Vevőt illetékmentesség illeti meg. Erre figyelemmel kéri meghatározni a vagyónátruházási illetéket az Illetékekről szóló, 1990. évi XCIII törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján, amely szerint mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

E körben vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

8./

Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tévének bejegyzéséig a földhivatalban.**

Kovacs... Kele...
Eladó

Papp Tibor
Vevő

Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, illetve Eladó kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt Budapest XVI kerület, külterület, 0118551/239 hrsz-ú Ingatlan tulajdonjoga Vevő nevére és javára, 3716/59008-ad arányban „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, a teljes vételár megfizetésének a feltételével.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidőben ügyvédi letétbe helyezi azon nyilatkozatát 4 eredeti példányban, hogy kifejezetten, feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és hozzájárul, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartóból törlésre kerüljön a Budapest XVI ker., külterület, 0118551/239 hrsz-ú külterületi ingatlan vonatkozásában, valamint azon nyilatkozatát, hogy kifejezetten, feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és hozzájárul, hogy a Budapest XVI ker., külterület, 0118551/239 hrsz-ú Ingatlan tulajdonjoga Vevő nevére és javára, 3716/59008-ad arányban „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Felek közösen kéri az illetékes Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályt, hogy a tulajdonos személyében bekövetkező változást az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni szíveskedjenek a Budapest XVI ker., külterület, 0118551/239 hrsz-ú külterületi ingatlan vonatkozásában a jelen szerződésben foglaltak teljesülése esetén.

9./

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

10./

Szerződő Felek meghatalmazzák a Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Irodát (1161 Budapest, Batthyány u. 65., ügyintéző ügyvéd: Dr. Koncz Tibor) jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint, hogy őket az e szerződésből fakadóan az illetékes önkormányzat, kormányhivatal/földhivatal, valamint NAV előtt képviselje. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés nyilatkozataikat megfelelően és részletesen tartalmazza. Okiratszerkesztő ügyvéd aláírásával jelen adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó meghatalmazását kifejezetten elfogadja. A jelen adásvételi szerződést a Felek ügyvédi tényvázlatnak elfogadják, abban egyebet feltüntetni nem kívántak. Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a joggyakorlat kiforrotlansága okán a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatok haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

11./

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerint ügyfél átvilágítás kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során sa átnevükben és javukra járnak el.

Jelen adásvételi szerződést a Felek elolvasás és kellő értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyező jóváhagyólag, saját kezűleg aláírták, azzal, hogy 1-1 eredeti példányt átvettek.

Budapest, 2026. augusztus 6. napján

Kovácsikné Kelemen Anna
Eladó

Papp Tibor
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és a mai napon – 2026. augusztus 6. napján, Budapesten – ellenjegyzem:
(okiratszerkesztő ügyvéd KASZ száma: 3606)

Dr. Koncz Tibor
Ügyv.
1161 Budapest
u. 65.