

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Bácskai Csaba Zsolt** szül. []
[] szem.sz.: [], Aj.: [] szig.sz.: [], 2111 Szada, [] an.: []
Kertalja utca 39. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint **eladó** (továbbiakban eladó)

másrészről **Sziklai Bálint Márk** szül. []
[] szem.sz.: [], Aj.: [] szig.sz.: [], 4400 Nyíregyháza, Korányi
Frigyes utca 36. 1. emelet 6. – tartózkodási hely 1134 Budapest, Szabolcs utca 19-21. 3. emelet 5. szám
alatti, mint életvitelszerű lakáshasználat helye szerinti lakos magyar állampolgár, mint **vevő** és
Domján Vivien szül. []
[] szem.sz.: [], Aj.: [] szig.sz.: [], 2141 Csömör, Híd utca 8. – tartózkodási hely 2111 Szada, Diófa utca
4. szám alatti, mint életvitelszerű lakáshasználat helye szerinti lakos magyar állampolgár, mint **vevő**
(továbbiakban együttesen, mint **vevők**) között

alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1., Eladó eladja vevők egymás közt egyenlő **1/2-1/2-ed** tulajdoni arányban megveszik az eladó 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonát képező **szadai külterületi 068/45 hrsz-ú „szántó”** művelési ágban, 504 m² területtel és 0,35 AK termőértéken nyilvántartott mezőgazdasági hasznosítású ingatlanban fennálló **1/1-ed** tulajdonjogát.

Vevők előtt ismert a földterület elhelyezkedése, fekvése, a sarokpontok földmérési jelzéssel ellátottak, ezért felek megállapodnak, hogy eladót földmérési kitűzési kötelezettség nem terheli. Eladó tájékoztatja vevőket, hogy az ingatlan a telekhatár mentén kerítetlen, az ingatlan közművesítetlen.
A terület mezőgazdasági művelés alatt jelenleg nem áll.

- 2., Vevők az 1., pontban körülírt összesen tárgyi 1/1-ed arányú kizárólagos ingatlan tulajdonjogot az ingatlan természetben ismert elhelyezkedésének ismeretében birtokba vehetően minden teherrel mentesen **5.800.000 Ft**, azaz **ötmillió-nyolcszázezer forint vételárért** veszik meg az eladótól. Vevők a vételárat egymás közt egyenlő mértékben fizetik ki az eladónak

Szerződő felek megállapodnak, hogy vevők a vételárat az alábbi módon fizetik ki eladó javára:

- Vevők a szerződés megkötésével egyidejűleg megadott banki átutalási megbízás útján kifizetnek eladónak **1.000.000 Ft-ot**, azaz **egymillió forintot foglalo jogcímén** a kötelezettségvállalás megerősítéseként az eladó rendelkezése alatt álló a [] -nél [] számon vezetett lakossági folyószámlájára történő banki utalással, mely összegű foglalo teljes es hiánytalan átvételét eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

A 2013. évi V. tv. /Ptk./ 6:185.§-a értelmében a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalonak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalo összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.

A foglalo elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglalo összegével csökken.

A túlzott mértékű foglalo összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

Felek a foglalo jogi természetével tisztában vannak, annak következményeit minden fenntartás nélkül tudomásul veszik és magukra kötelezőnek elfogadják.

- Vevők a fennmaradó **4.800.000 Ft**, azaz **négymillió-nyolcszázezer forint teljes vételár-hátralékot** egy összegben kötelesek kifizetni az eladónak banki utalás útján az eladó rendelkezése alatt álló anél számon vezetett lakossági folyószámlájára történő banki utalással a szerződés hatósági jóváhagyásától számított **nyolc napon** belül.

Eladó az itt feltüntetett bankszámlára történő teljesítést, mint saját kezéhez történő teljesítést ismer el.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a fentebb megadott bankszámlán a teljes vételár-hátralék hiánytalanul jóváírásra kerül.

A teljes vételár-hátralék kifizetéséről eladó a számlán történő jóváírást követően egy napon belül a e-mail címről a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd e-mail címére történő elektronikusan küldött levél útján elismervényt és nyugtázást köteles közölni vevő számára.

Felek megállapodnak, amennyiben eladó a fentiek szerinti nyugtaadási kötelezettségének bármely oknál fogva nem tesz eleget, úgy vevők bármelyike jogosult az eladó költségére banki átutalási bizonylattal igazolni a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt az átutalással teljesített vételár-hátralék kifizetésének tényét és összegét.

Felek megállapodnak, hogy ez esetben a vevői igazolást úgy tekintik, mintha azt az eladó saját kezűleg adta volna meg a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek.

- 3., Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés érvényességéhez hatósági jóváhagyás szükséges. A hatósági jóváhagyás a szerződés érvényességi kelléke.
- 4., Eladó teljes szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért és teljesen szavatolja, hogy vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig az ingatlan jogi állapota változatlanul azonos marad az ingatlan INYER/TULLAP/20260720/23265 ügyazonosító számon megrendelt 2026.07.20-án lekérdezett E-hiteles tulajdoni lap másolatán feltüntetett jogi állapottal. Eladó teljesen szavatolja, hogy vevők birtokba lépésekor az ingatlant hátralékos tartozás, követelés semmilyen jogcímen nem terheli, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely vevők tulajdonjogának megszerzését, az ingatlan használatát bármi módon korlátozná, vagy akadályozná.
- 5., Felek megállapodnak, hogy vevők az ingatlan kizárólagos közös birtokába a szerződés hatósági jóváhagyásával és a vételár kifizetésével egyidejűleg lépnek. A birtokba lépés időpontjától kezdve vevők szedik az ingatlan hasznait és viselik annak terheit, költségeit, továbbá azt a kárt, mely másra nem hárítható.
- 6., Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az **1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonjog vevők javára köztük egyenlő 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímen** az 1., pontban körülírt **szadai külterületi 068/45 hrsz-ú ingatlanra** a szerződés érvényessé válásával, a **hatósági jóváhagyással** és a **vételár kifizetésével** minden további külön megkérdezése és feltétel nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék a tulajdonjoga egyidejű törlésével.
- 7., Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazoltan egyidejűleg Dr. Szabó Elemér Ügyvédi Iroda (képviseli dr. Szabó Elemér ügyvéd) ügyvédi teljesítési letétjébe helyezi öt eredeti példányban azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár kifizetésével a szadai külterületi 068/45 hrsz-ú ingatlanban fennálló 1/1-ed arányú tulajdonjoga eladónak a vevők javára, köztük 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék.
A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár eladó javára történő, a szerződés szerinti maradéktalan kifizetésének igazolását követően a főlhivatalba benyújtani a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében.

- 8., Felek magyar állampolgárok, személyükben rejlő okból a szerződés megkötésének jogszabályi akadályja nincs.
Vevők büntetőjogi felelősségük alapján nyilatkoznak, hogy nem közeli hozzátartozói eladónak.
- 9., Vevők a 2013. évi CXXII. tv. /Fftv./ 13.§ (1) bek. és (1a) bek. alapján vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a jogszabályhely (3) bek.-ben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítják.
A föld más célra hasznosítható a következő célokból:
a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése;
g) lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;
h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
i) állandó jellegű növényház létesítése;
j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;
k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.
- 10., Eladó kijelenti, hogy az ingatlan **nem áll** harmadik személy használatában és szavatolja, hogy az ingatlanra **bejelentett földhasználó nincs**.
Eladó egyúttal nyilatkozik, hogy a földterületen művelés, mezőgazdasági tevékenység nem folyik.
- 11., Vevők a 2013. évi CXXII. tv. 14.§-ban foglaltak értelmében nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás, és velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- 12., Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 10.§-a alapján tulajdonszerzésük nem ütközik szerzési korlátozásba.
Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII tv. 10.§-nak (2) bekezdésben foglaltak szerint a birtokban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így a tulajdonszerzés nem ütközik szerzési korlátozásba.
Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII tv.-ben foglaltak szerint a tulajdonban és használatában álló földterületek összes AK értéke nem haladja meg a 6000 AK értéket.
- 13., A 179/2023. (V.15.) Korm.r. 42.§ értelmében vevők nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal, így a tulajdonban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonban és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem lehet több, mint 300.
- 14., Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés szerződő felek közötti érvényességéhez szükséges, hogy a jogszabály szerinti elővásárlási jogosultak ne éljenek elővásárlási jogukkal, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyja.

- 15., Vevők elővásárlásra jogosultságot eredményező jogcímmel nem rendelkeznek, nem földművesek.
- 16., Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével felmerülő 150.000 Ft, azaz százötvenezer forint ügyvédi munkadíj, a Földhivatal részére fizetendő eljárási díj, a fizetendő vagyonátruházási illeték és a tulajdoni lap E-hiteles másolatának költsége a vevőket terheli. Felek az adófizetési illetőleg illetékfizetési kötelezettségükre vonatkozó tájékoztatást tudomásul vették.
- Eljáró ügyvéd tájékoztatja eladót a személyi jövedelemadó ingatlan elidegenítésére vonatkozó szabályairól, valamint a vevőket az Illetéktörvény ingatlan szerzésre vonatkozó rendelkezéseiről. Szerződő felek mindannyian kijelentik, hogy a tájékoztatást megkapták és azt megértették. Vevők tudomásul veszik, hogy az illeték kiszabására az okirat földhivatali benyújtását követően külön eljárásban kerül sor, melyről külön értesítést kapnak. Felek elismerik, hogy az illeték- és adófizetési kötelezettségükre, a fizetési kötelezettség mértékére, a felmerülő eljárási díjfizetési kötelezettségre vonatkozóan teljes körű, részletekre kiterjedő tájékoztatást kaptak, melynek megtörténtét jelen okirat aláírásával is elismerik, így ennek ismeretében kötötték meg jelen szerződést.
- 17., A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak és az egyszemélyes ügyvédi irodákra vonatkozó szabályzatában foglaltaknak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezetni és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni.
- Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent írt jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A jelen szerződés aláírásával a szerződő felek a 2017. évi LIII. törvény szerinti hatóságok részére az esetleges szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez hozzájárulnak.
- 18., Jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó egyéb hatósági eljárásban használhatók fel és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okiratot készítő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
- 19., Egyebekben felek rögzítik, eladó polgári jogi felelőssége alapján nyilatkozik figyelemmel a 2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1d) pontjában foglaltakra, hogy a 2025. évi XLVIII. tv. - a helyi önzonosság védelméről szóló jogszabály alapján az adásvétel tárgyát érintő ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, továbbá figyelemmel a 2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1e) pontjában foglaltakra is a 2023. évi C. törvény – a magyar építészetéről 127.§ szerinti elővásárlási jogosultság nem merül fel.
- 20., A szerződésben külön nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók.
- Felek tudomásul veszik, hogy az Inyvtv. és az Inyvtv. vhr. szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel a joggyakorlat kiforratlansága okán a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor.
- Felek kifejezetten kötelezettségeit vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják, kiegészítik) annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

- 21., A szerződő fél eladó és vevők együttesen megbízzák Dr. Szabó Elemér Ügyvédi Irodát (Iroda: 2141 Csömör, Szabadság út 58., Aliroda: 2119 Pécel, Ráday Gedeon tér u. 4/B. I. em. 4., eljáró ügyvéd dr. Szabó Elemér), hogy a jelen szerződést elkészítse és szerződő felek együttesen meghatalmazzák, hogy szerződő feleket a szerződéssel kapcsolatos tulajdonjog bejegyzésére irányuló Földhivatal előtti eljárásban, a hatósági jóváhagyással és bejelentéssel kapcsolatos hatósági eljárásokban, az ingatlan tulajdoni lapjába való betekintéssel és a NAV Illetékhatósága előtt kizárólag a B400 adatlap benyújtásával is teljes jogkörrel képviselje, jogi képviseletüket ellássa.

Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás, kellő megfontolás, megmagyarázás és közös értelmezés után annak minden oldalán kézjegyükkel ellátták, illetőleg helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Pécelen, 2026. július 20-án

.....
Bácskai Csaba Zsolt
eladó

.....
Sziklai Bálint Márk
vevő

.....
Domján Vivien
vevő

A meghatalmazást elfogadom.

Készítettem és ellenjegyzem Pécelen, 2026. július 20-án:

Pest-V. megy. Ügyv. Kam.
KASZ: 36068846

Nyilvántartási szám: 4/1044/2026
Kifüggesztés időpontja: 2026. 09. 02.
Közlés kezdőnapja: 2026. 09. 02.
Jognyilatkozat megítélésre nyitva álló határidő utolsó napja 2026. 10. 02.
Felhívom a figyelmet, hogy a fenti határidő jogvesztő!
Levétele időpontja: 2026. 10. 05.

