



LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

2020. 08. 06

590111

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

NAGY PÉTER /születési név: / (szül: I

lakcím: 1214 Budapest, Vénusz utca 27. 1.em.19.; szem.sz:

mint eladó (a továbbiakban: Eladó) és

anyja neve:

adóazonosító jel:

VASTAGNÉ BURGHARDT ERIKA /születési név: I (szül:

anyja neve: lakcím: 1214 Budapest, Vénusz utca 27. 1.em.18.; szem.sz:

adóazonosító

mint haszonélvezeti jogról ellenérték fejében lemondó

haszonélvező (a továbbiakban: Haszonélvező) (a továbbiakban Eladó és Haszonélvező együtt: Eladók)

másrészről

HORVÁTH ZSUZSANNA /születési név: (szül:

anyja neve: lakcím: 2051 Biatorbágy, Bocskai utca 26.; szem.sz:

adóazonosító jel: mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

(a továbbiakban Eladók és Vevő együtt: Felek)

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. Jelen Szerződés és az adásvétel tárgya:

1. Felek rögzítik, hogy a Fejér Vármegyei Kormányhivatal által kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolatból megállapíthatóan Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi és Haszonélvező 1/1 arányú haszonélvezeti jogával terhelt a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Bicske, zártkerti ingatlan-nyilvántartásában 5226/5. hrsz. alatt felvett, természetben 2060 Bicske, zártkert részén található, 1421 m² területű, „kert és gazdasági épület” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon lévő épület kb. 40 m² alapterületű, 1980-as években épült, téglából épült, felújítandó állapotú. az Ingatlan elektromos áram közművel ellátott, bekerített.

2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzés található:

- 1. sorszám alatt: haszonélvezeti jog 20 évig terjedő időre Vastagné Burghardt Erika javára; bejegyző határozat: ;

Egyebekben az Ingatlan tehermentes.

Haszonélvező kijelenti, hogy haszonélvezeti jogáról jelen szerződés aláírásával a vételárba foglalt ellenérték fejében lemond, melynek eredményeképpen az Ingatlan 20 évig tartó haszonélvezeti jogától mentesen kerül Vevő tulajdonába.

3. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásáig az Ingatlan adataiban változás nem történt, a fenti tulajdoni lap másolat tartalma mindenben megfelel a valóságnak, teljes körűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket.



LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA
LEVELES-BARTA ÜGYVÉDI IRODA

4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó valamely kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy Vevő - 8 nap türelmi idő után - választása szerint jogosult az Eladóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni és a foglaló jogkövetkezményeit alkalmazni vagy a késedelem idejére napi 5.000 Ft összegű késedelmi kötbért érvényesíteni Eladóval szemben.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő az utolsó Vételárreszletre vonatkozó fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy Eladó - 8 nap türelmi idő után - választása szerint jogosult a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni és a foglaló jogkövetkezményeit alkalmazni vagy a késedelem idejére napi 5.000 Ft összegű késedelmi kötbért érvényesíteni Vevővel szemben.

III. A tulajdonjog átszállása, és a tulajdonjog bejegyeztetése az ingatlan-nyilvántartásba:

1. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig a Ptk. 6:216. § alapján fenntartja és Eladó ezzel egyidejűleg kijelenti, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbítja.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az I.1. pontban meghatározott Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjoga Vevőre átszálljon, illetve Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga az I.1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozólag adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó - a fentiekben megjelölt - a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és Haszonélvező haszonélvezeti jogának törléséhez szükséges tulajdonjog átruházó nyilatkozatot jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi 5 (öt) eredeti példányban azzal, hogy amennyiben Vevő a vételár teljes összegét maradéktalanul megfizette és a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását az okiratszerkesztő ügyvéd kézhez vette, akkor minden további feltétel kikötése nélkül a Vevő részére a letétből kiadásra kerül az Eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozata. Ilyen igazolásnak számít Eladónak az ügyvéd számára átadott írásos nyilatkozata (pl. eljáró ügyvéd ugyved@levelesbarta.hu e-mail címére küldött nyilatkozata vagy teljes bizonyító erejű magánokirat) a vételár teljes megfizetéséről vagy eredeti banki igazolás a visszavonhatatlan utalás teljesüléséről. Felek megállapodnak abban, hogy eladói értesítés elmaradása esetén a teljes vételár kifizetését banki igazolással a Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé, mely alapján eljáró ügyvéd jogosult, egyben köteles a bejegyzési engedély földhivatal felé történő benyújtására. *Jelen szerződés ezen pontban írt rendelkezése egyben a Felek és a letétkezelő ügyvéd közötti letéti megállapodásnak minősül.*

Haszonélvező jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát terhelő 20 évig terjedő időre szóló haszonélvezeti joga - Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg - az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

3. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Leveles-Barta Ügyvédi Irodát (Dr. Leveles-Barta Tímea ügyvéd; 2051 Biatorbágy, Ország út 2.; kamarai lajstromszám: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara: 13-IX/851.) a földhivatal (ingatlanügyi hatóság) előtti eljárásban való teljes körű képviseletre, illetve a szerződéssel kapcsolatos NAVB400 adatlapok aláírására. Eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy az Inytv. végrehajtásáról szóló - 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 18. pontja és a 45. § alapján a Vevő javára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen - 3 hónap határozott időre - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.



LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Leveles-Barta Tímea

IV. Jog és kellékszavatosság:

1. Eladó kijelenti, hogy az I./1. pontban meghatározott Ingatlan – az I./2. pontban foglalt hasznélvezeti jog kivételével – per-, teher-, igénymentes, továbbá szolgálatmentes és erre szavatosságot vállal.

Az Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés aláírását követően az Ingatlant semmilyen módon nem terhelheti meg, azzal nem rendelkezhet, ellenkező esetben a Vevő elállhat a szerződéstől és követelheti a jelen szerződéssel összefüggésben felmerült, igazolható kárának és költségének a megtérítését.

2. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1)-(4) bekezdésében foglalt személyeket föld eladása esetén – az abban foglalt sorrendben – elővásárlási jog illeti meg.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak ... a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”

Eladó meghatalmazza eljáró ügyvédet arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követő legfeljebb 8 (nyolc) napon belül ennek érdekében eljárjon az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, amely meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad és nyugtáz.

3. Felek rögzítik, hogy a hatályos jogszabályok szerint:

16. § (1) * A földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

(4) A részarány-tulajdon megszerzése esetében az (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.

Vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy földművesnek minősül (Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma: _____ szakmai bizonyítványának száma: _____ 238148/13/2021.) és a fentiekben meghatározott feltételnek a tulajdonszerzése megfelel, földtulajdona a

jogszabály által meghatározott földszerzési, illetve birtokmaximumot nem éri el. A fentiek alapján Felek rögzítik, hogy az ingatlan Vevő általi megvásárlásának jogszabályi akadálya nincs.

Vevő kijelenti, hogy földművesként az Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e. pontja szerinti elővásárlásra jogosult, tekintettel arra, hogy Vevő lakcímkártyája szerint őta Biatorbágyon rendelkezik lakcímmel, tehát olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

4. Vevő a Földforgalmi tv. 13-14. §-ának rendelkezései szerint

- vállalja, 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,
- kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), és
- kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300. Vevő, mint szerző fél a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése szerint kijelenti, hogy kötelezettséget vállal, hogy a harmadik személy használatában lévő földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűntetést követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartásban meg nem jelölt teher nem terheli, nem áll elidegenítés alatt, azzal kapcsolatban őt elszámolási kötelezettség nem terheli, kijelenti továbbá, hogy nem ismer egyéb olyan tény vagy körülményt, mely a Vevő tulajdonszerzésének akadálya lenne, vagy tulajdonosi jogának gyakorlását korlátozná, illetve kizárná.

6. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ingatlan-elidegenítési, illetve -szerzési képességük - a Földforgalmi tv.-ben foglalt kivételekkel - korlátozva nincs.

V. Az Ingatlan birtokbaadása:

1. Vevő az I.1. pontban meghatározott Ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetését követő 8 napon belül lép, amellyel egy időben Eladók az ingatlan kulcsait a Vevő számára hiánytalanul átadják. Amennyiben Eladók a birtokbaadással késedelembe esnek, úgy a késedelem idejére napi 10.000 Ft összegű kötbért kötelesek Vevő részére megfizetni.

2. Eladó a birtokbaadás időpontjában köteles a fenti ingatlant jelenlegi állagában és állapotban a Vevő rendelkezésére bocsátani, a Vevő köteles az Ingatlant birtokba venni. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésének napjáig az Ingatlanból a hozzájárulásával esetlegesen oda bejelentkezett természetes vagy jogi személyt a hivatalos (hatósági illetve bírósági) nyilvántartásból kijelent.

3. A teljes vételár kifizetésének időpontjáig az ingatlan terheit, hasznait és a kárveszélyt az Eladó, azt követően a Vevő viseli.

VI. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen okirat elkészítésével és a Vevő tulajdonjogának az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek, valamint az illeték megfizetésének kötelezettsége Vevőt, az esetleges adófizetési kötelezettség pedig Eladót terheli. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan után fizetendő illeték összegét a jelen adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján fogja az illetékes adóhatóság meghatározni. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az illetékes állami adóhatóság Illeték Főosztálya az Ingatlan visszerhes vagyónátruházási illeték alapjául szolgáló forgalmi értékét jogosult a jelen szerződésben írt vételártól eltérően is meghatározni.

Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26.§ (1) bekezdés p. pontja alapján a termőföld földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzésének illetékmentességével élni kíván.

2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha jelen szerződés valamely rendelkezése bármely ok miatt érvénytelen lenne, illetve érvénytelenné válna, úgy az nem érinti a jelen szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, és Szerződő felek az érvénytelen rendelkezést haladéktalanul kötelesek oly módon érvényes rendelkezéssel módosítani, amely módosítás Szerződő felek eredeti szerződési akaratának leginkább megfelel.

LEVELES BARTA
OGYVÉDELMI
TÍMEA

3. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésből eredő jogaitak jóhiszeműen gyakorolják, kötelezettségeiket szerződésszerűen teljesítik, a szerződés teljesülése során egymással kölcsönösen együttműködnek. Ennek során Szerződő feleket kölcsönös tájékoztatási, értesítési és figyelem-felhívási kötelezettség terheli minden olyan körülmény tekintetében, amely a szerződésszerű teljesítést befolyásolhatja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés csak írásban módosítható és egészíthető ki, a szóban vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

4. Szerződő felek jelen szerződés megkötésekor az ügy körülményeinek ismertetése és az ügylet jogi következményeire történő részletes ügyvédi kioktatás után az okiratszerkesztő Dr. Leveles-Barta Tímea ügyvédet a szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével is megbízták. Szerződő felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd feltárta, tisztázta, valamint tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el.

5. A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat jelen szerződés, és mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a szerződő fél tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükségesek és ahhoz, hogy a rögzített adataikat tartalmazó, eljáró ügyvédnek bemutatott személyi okmányaik fénymásolásra kerüljenek.

6. Jelen szerződésben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés – amely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

Felek jelen hat számozott oldalból álló Ingatlan Adásvételi Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Biatorbágy, 2026. szeptember 25.

NAGY PÉTER
Eladó

HORVÁTH ZSUZSANNA
Vevő

VASTAGNÉ BURGHARDT ERIKA
Haszonélvező

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Biatorbágyon, 2026. szeptember 25. napján:


DR. LEVELES-BARTA TÍMEA
ügyvéd
KASZ: 36064566


LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA

Dr. LEVELES - BARTA TÍMEA
ügyvéd
+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu
2026 Biatorbágy, Gócska út 2