A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZ

Amely létrejött egyrészről,

- **Forgács Anita** (születési név: , született: , anyja neve: , személyi azonosító száma: , adóazonosító jele: alatti lakos

mint Eladó, másrészről

- **Kosztel Ferenc** (születési név: , született: , személyi azonosító jele: , adóazonosító száma: , anyja neve:) alatti lakos

mint Vevő között az alulírott napon, a következő feltételek szerint:

590539/26
2026 OKT 13

1. Az Eladó kijelenti, hogy 306/1028 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi a természetben a 1037 Budapest III. ker., Menedékház utca 20697. cím alatt található, a Budapest Főváros Kormányhivatala ingatlanügyi hatóságánál Budapest III. kerület, zártkert **20697** helyrajzi számon nyilvántartott, 2055 m² területű, 6. minőségi osztályú, 6,97 AK értékű, „kert és gazdasági épület" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). A tulajdoni lap III/1. bejegyzése szerint az Ingatlant az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. javára 1232 m² területre bejegyzett vezetékjog terheli. Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes; a törvényen alapuló elővásárlási jogokon kívül azon nincs olyan további jog, amely a jelen szerződés megkötését vagy teljesítését akadályozná. Az Eladó a fentieken kívüli per-, teher- és igénymentességért szavatol.

2. Az Eladó az 1. pontban megjelölt Ingatlanon fennálló **306/1028** tulajdoni hányadát a Vevőnek a kölcsönösen kialkudott **38.000.000 Ft, azaz harmincnyolcmillió forint** vételár ellenében eladja, a Vevő pedig azt a tulajdoni lapon feltüntetett vezetékjog fennmaradása mellett, egyebekben tehermentes állapotban megveszi. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, állapotát ismeri, és arról az Eladó részletesen tájékoztatta. Az ingatlanon található épület értékét, minősége és kivitele alapján a felek 26.000.000 forintban, a föld értékét 12.000.000 forintban határozzák meg.

3. A Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik. Az Eladó a szerződést annak aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szervhez megküldi a törvényes elővásárlási jog gyakorlásához szükséges közzététel és a hatósági jóváhagyási eljárás lefolytatása céljából. A közzétételről és az elővásárlásra jogosultakkal való közlésről a hatóság a hatályos jogszabályok szerint intézkedik. A szerződés teljesedéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv véglegessé vált jóváhagyó határozata szükséges; elfogadó jognyilatkozat esetén a jogosult a jogszabály szerint a Vevő helyébe léphet.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő 16.000.000 Ft.-ot (tizenhat-millió forintot) a felek által közösen vételárelőlegnek megnevezve már átutalt az Eladó által megjelölt, saját nevén lévő Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010635-01702720-00100006 számú számlára, melynek hiánytalan átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri. Vevő a fennmaradó 22.000.000 Ft. (huszonkettőmillió - forint) vételárat legkésőbb a szakigazgatási szerv engedélyezését tartalmazó határozat átvételétől számított 10 napon belül, az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg átutalással fizeti meg Eladó részére az Eladó által megjelölt, saját nevén lévő Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010635-01702720-00100006 számú számlára, mely bankszámlára történő teljesítést Eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. A kifizetés akkor tekintendő teljesítettnek, amikor azt az Eladó számláján jóváírták.

5. Az Eladó külön okiratba foglalt bejegyzési engedélyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt Ingatlan **306/1028** tulajdoni hányadára **adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó ugyanilyen tulajdoni hányadú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az Eladó a bejegyzési engedélyt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában kiállítja, és a teljes vételár megfizetéséig a szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi. Az Eladó felhatalmazza a letétkezelő ügyvédet, hogy a letét tényét a feleknek írásban igazolja. Az Eladó a vételár megfizetését vagy elmaradását a teljesítéstől, illetve a fizetési határidő elteltétől számított 2 napon belül írásban, a **forgacsanita87@gmail.com** e-mail-címről közli az eljáró ügyvéd **dr.kucsera.laszlo@gmail.com** címére. Az erről a címről érkező értesítés esetén eljáró ügyvéd nem köteles ellenőrizni, hogy a közlés Eladótól származik-e. Az Eladó határidőben történő közlésének elmaradása esetén a Vevő is igazolhatja a kifizetést. A kifizetés megfelelő igazolását követően az eljáró ügyvéd a letétben őrzött bejegyzési engedélyt kiadja, és azt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz legkésőbb 8 napon belül benyújtja.

Forgács Anita Kosztel Ferenc dr. Kucsera László

Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

6. Az Eladó a Vevőt legkésőbb a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg bocsátja birtokba akként, hogy az ingatlanokat átadja. Amennyiben a birtokbaadás előtti időben keletkezett, az ingatlanokat terhelő tartozás a későbbiekben ismertté válna, azt az Eladó köteles haladéktalanul megfizetni, vagy a Vevő általi megfizetés esetén azt a Vevőnek haladéktalanul megtéríteni. A Vevő az ingatlant a birtokbevételtől használhatja, hasznait szedheti, de viseli összes terhét, és mindazt a kárt is, aminek megfizetésére harmadik személy nem kötelezhető

7. A Szerződő felek kijelentik, hogy nem közeli hozzátartozók. Mind az Eladó, mind a Vevő magyar állampolgár, devizabelföldi, teljes cselekvőképességgel rendelkező, földművesnek nem minősülő természetes személy.

8. A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonában és haszonélvezetében jelenleg semmilyen más, a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó föld nincs. Kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel megszerzendő 306/1028 tulajdoni hányadnak megfelelő területnagysággal együtt a birtokában álló föld területnagysága nem haladja meg az 1 hektárt, ezért a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése szerinti, földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyre irányadó szerzési korlátot betartja. A 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § rendelkezése alapján nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

9. A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10. A Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a jogszabályban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja és azon vagyoni értékű jogot nem alapít. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 306/1028 tulajdoni hányadát, illetve az annak megfelelő területet jelenleg fennálló vagy jövőbeli hatályú földhasználati, haszonbérleti, szívességi földhasználati vagy többlethasználati megállapodás nem terheli, és harmadik személy földhasználati joga nincs bejegyezve. Eladó a tulajdonjog átruházással földhasználati jogáról lemond, a földhasználatot a továbbiakban a Vevő folytatja.

11. A Szerződő felek a jelen szerződésben és a kapcsolódó okiratokban előforduló névcsere, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, egyéb elírás, továbbá jogszabályváltozásból vagy eltérő hivatali joggyakorlatból eredő kiegészítés szükségessége esetén – ügyleti akaratuk megváltoztatása nélkül – meghatalmazást adnak az eljáró ügyvédnek az okirat kijavítására és kiegészítésére. A felek kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékszabályokat ismerik. A Vevő földművesnek nem minősül, ezért földművesi jogálláshoz kötött visszterhes vagyonátruházási illetékmentességet nem vesz igénybe. Az adásvételi szerződés megkötésével és a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségeket, így különösen az eljárási díjakat és a vagyonszerzési illetéket a Vevő viseli.

13. A Vevő a szerződés elkészítésével és benyújtásával, a felek pedig az ingatlan-nyilvántartási és kapcsolódó hatósági eljárásokban történő képviselettel dr. Kucsera László ügyvédet (2097 Pilisborosjenő, Ezüsthegyi út 60.; KASZ: 3606415) bízzák meg, és a jelen szerződést tényvázlatként is elfogadják. Dr. Kucsera László ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a mezőgazdasági igazgatási szerv, Budapest Főváros Kormányhivatala, mint ingatlanügyi hatóság, valamint az adóhatóság előtti, az ügylethez kapcsolódó eljárásokra és elektronikus ügyintézésre. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat a jogszabály alapján vezetett nyilvántartások tartalmazzák. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi törvény, a kapcsolódó végrehajtási szabályok és az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok irányadók. A felek a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló szabályok alapján hozzájárulnak azonosító okmányaik másolásához és adataik ellenőrzéséhez; kijelentik, hogy saját nevükben és érdekükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek. A felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a szerződés tartalmáról és jogkövetkezményeiről teljeskörűen tájékoztatta őket. A szerződés 8 eredeti példányban készült, ebből 1 példány biztonsági papíron. A felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírják.

A másolat az eredeti okirattal megegyezik.
2026 OKT 19.
aláírás

Pilisborosjenő, 2026. szeptember 11.

Forgács Anita
Eladó

Kosztel Ferenc
Vevő

Ellenjegyzem Pilisborosjenőn, 2026. szeptember 11. napján.

dr. Kucsera László ügyvéd KASZ: 3606415

Dr. Kucsera László egyéni ügyvéd
2097 Pilisborosjenő, Ezüsthegyi út 60.
Adószám: 53631619-1-33
Tel.: 06/70-260-4295; KASZ: 36064151
dr.kucsera.laszlo@gmail.com