

Közzététel időpontja: 2026. 10. 28.
Határidő első napja: 2026. 10. 29.
Határidő utolsó napja: 2026. 11. 27.
E határidő jogvesztő!
Aláírás

1

1./

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Nó	A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:	
Szerv	Idomsoft Zrt.	
Beérk. idő:	2026 OKT 20.	Meil.
É.k. azon.	Ügyint.	
Ikt. dátum:	Ikt. szám:	591192

amely létrejött egyrészről

Oláh Rudolfné születési név:

szül.:

an.:

személyi

szám:

adóazonosító:

szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó

és másrészről

Sztegura Mihály születési név:

(szül.:

an.:

személyi szám:

adóazonosító:

szám alatti lakos, magyar

állampolgár), mint vevő között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1./ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló, az **ecsegi ingatlan-nyilvántartásban 79/26 hrsz.** alatt felvett, kivett lakóház, udvar, melléképület, szántó művelési ágú, mindösszesen 3309 nm nagyságú, 3,66 aranykorona értékű, külterületi ingatlanát. A kivett lakóház, udvar, melléképület megnevezésű „a” alrészlet 1688 nm nagyságú, a „b” megnevezésű alrészlet 1621 nm nagyságú. A lakóház 56 nm alapterületű, a melléképület (tároló) 12 nm nagyságú. Vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Az ingatlan villany közművel rendelkezik.

Rögzítik a felek, hogy az Ecseg Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján **nem alkotott a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendeletet.**

2./ Szerződő felek az ingatlan vételárát mindösszesen 5.000.000.- Ft, azaz Ötmillió forintban határozták meg, amely vételárból 100.000.-Ft a gazdasági épület vételára, 4.100.000.-Ft a lakóház vételára és a „b” jelű szántó földrészlet vételára pedig 800.000.-Ft. A mindösszesen 5.000.000.-Ft, azaz Ötmillió forint vételárból a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az eladónak a K&H Bank Zrt.-nél vezetett bankszámlájára átutalással 3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió forintot és amely összegből a felek 500.000.-Ft, azaz Otszázezer forintot foglalónak tekintenek.

Ptk. 6:185. § [Foglaló]

(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár (pl. a lakás nem hitelezhető).

(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

A foglaló és a vételár előleg jogi tartalmáról a felek tájékoztatást kaptak, és azt megértették.

A 3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió forint hiánytalan átvételét az eladó a szerződés aláírásával nyugtázza a vevő felé.

3./ A fennmaradó 2.000.000.-Ft, azaz Kettőmillió forint vételárhátralék megfizetésére a vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követő 8 banki napon köteles ugyancsak átutalással az eladónak a K&H Bank Zrt.-nél vezetett bankszámlájára. Az eladó kötelezi magát, hogy a

tájékoztatja az

email címen az okiratszerkesztő ügyvédet a vételárhátralék bankszámláján történő

jóváírásáról 2 napon belül.

4./ Az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor. E naptól bírja a vevő az ingatlan hasznait, és viseli a terheit. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásakor közösen leolvassák az ingatlan közüzemi mérőóráit, jegyzőkönyvben rögzítik azok állását, illetve az ingatlan birtokbaadásának megtörténtét. A birtokbaadással egyidejűleg száll át a kárveszély a vevőre. A felek kölcsönösen együttműködve gondoskodnak a fogyasztóváltozás illetékes szolgáltatókhoz való bejelentéséről. A birtokbaadás napjáig felmerülő közüzemi díjak (víz, villany, fűtés); esetleges egyéb szolgáltatások díja az eladót terhelik. Az eladó kötelezi magát, hogy a birtokbaadást követő 15 napon belül az ingatlanból kijelentkezik és gondoskodik arról, hogy az ingatlanba ne legyen senki állandó, vagy ideiglenes jelleggel bejelentkezve. A vevő arra vállal kötelezettséget, hogy a közműveket a birtokbaadást követő 15 napon belül saját nevére átíratja.

5./ Az eladó szavatolja a vevő felé, hogy az ingatlan per-, igény- és tehermentes, nem terheli azokat adók, vagy adók módjára behajtható köztartozások, továbbá nem tartozik házastársi vagyonközösségbe.

6./ Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

7./ Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan földhasználattal nem terhelt.

8./ Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

9./ Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10./ Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősül, és nyilatkozik arról, hogy a földeket a Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdése alapján kívánja megszerezni, és nyilatkozik arra nézve is, hogy a most megvásárolni kívánt föld megszerzésével sem haladja meg a tulajdonában, és hasznélvezetében vagy birtokában lévő földterület nagysága a Földforgalmi törvény 10. §. (2) bekezdésében meghatározott 1 hektáros földszerzési maximumot.

11./ Szerződő felek kéri, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Földhivatal az 1. pontban körülírt **ecsegi 79/26 hrsz.-ú, külterületi ingatlanra** Sztegura Mihály vevő 1/1 arányú tulajdonjogát, adásvétel címén bejegyezze, a szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatát követően, és az eladó 1/1 arányú tulajdonjogát pedig törölje, az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtását követően.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a jelen jogügylet megkötését és érvényességét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.

13./ A vevő nyilatkozik arról, hogy jelen szerződés aláírásának napján részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

14./ Az eladó az adásvétel tárgyát képező földet 2026. évben vásárolta meg, így személyi jövedelemadó kötelezettsége keletkezhet. Eladó a személyi jövedelemadóval kapcsolatos tájékoztatást megértette.

15./ Szerződő felek felhatalmazzák a letéteményes ügyvédet arra, hogy az eladói nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) az illetékes földhivatali osztályhoz 2 munkanapon belül benyújtsa, vagy az E-ING rendszeren keresztül továbbítsa a vevő tulajdonjogának bejegyeztetése végett, amennyiben az eladó a 3. pontban foglalt kötelezettségének eleget tesz, vagy a vevő hitelt érdemlően igazolja (eredeti banki igazolás) a vételár hiánytalan megfizetését. A felek nem kéri az okiratok letétbe helyezéséről külön letéti szerződés megkötését, abban a nemvárt esetben, ha a szerződés bármely okból nem menne teljesedésbe, úgy 5 napon belül az okirat szerkesztő ügyvéd köteles letétbe vett iratokat az eladónak visszaadni.

16./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos minden költség és kiadás a vevőt terheli, Ő viseli a szerződéskötés során közreműködő ügyvéd munkadíját is, továbbá a 1x10.600.-Ft-os Földhivatali eljárási díjat és a vagyonszerzési illetéket.

17./ Szerződő felek megbízzák dr. Jankó Ágnes ügyvédet (dr. Jankó Ágnes Ügyvédi Iroda, 2030 Érd, Liptói u. 7., levelezési cím: 2031 Érd, Pf: 92., KASZ azonosító: 36062192) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az Ecseg Község Jegyzője előtti kifüggesztési eljárásban és a földhivatal előtti jóváhagyási és ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseléssel. A meghatalmazás kiterjed a B400-as adatlap kitöltésére és NAV felé történő továbbítására is. Az eljáró ügyvéd a jelen megbízásokat aláírásával elfogadja.

18./ E szerződésből esetleg eredő bármilyen nemű per esetére a szerződő felek alávetik magukat az Érdi Járásbíróság kizárólagos illetékességének.

19./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá Feleket Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017 (XII.4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2 pontja értelmében a használatbavételt követően a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről az üzemeltető a következők szerint gondoskodik: f) a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadásakor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. Tájékoztatja továbbá a lakóházra elkészített energetikai tanúsítvány átadásának szükségességéről.

A felülvizsgálat elvégzése jogszabály alapján kötelező. Felek a fentiek szerinti tájékoztatást megértették és tudomásul vették. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a jogszabály nem írja elő a szerződés érvényességének előfeltételeként vagy jogszabályi kötelező tartalmaként a felülvizsgálat eredményének vagy meglétének szerződésben történő rögzítését.

20./ Szerződő felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai szerint kívánnak eljárni.

21./ A szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál. Ennek megfelelően ehelyütt megállapítják a felek, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a föld adásvételére vonatkozó szabályokról, a kifüggesztésről és a szerződés jóváhagyásának részletes szabályairól, az illeték- és adójogszabályokról, a NAV adatlap tartalmáról és kitöltéséről, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Az eljáró ügyvéd a feleknek teljes körű tájékoztatást adott.

22./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján ügyfél átvilágítási kötelezettség terheli. A felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd az Ügyvédi Törvény rendelkezéseivel összhangban a feleket megfelelő módon azonosította. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosításra szolgáló okmányaikról és az abban foglalt adataikról, adóazonosító jelüket és személyi számukat tartalmazó okirataikról másolatot készítsen és adataikat az EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 2016. április 27-i (EU) 2016/679 RENDELETE a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) 6. cikk (1) bekezdésének b) pontja alapján ((1) A személyes adatok kezelése kizárólag akkor és annyiban jogszerű, amennyiben legalább az alábbiak egyike teljesül: b) az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett az egyik fél, vagy az a szerződés megkötését megelőzően az érintett kérésére történő lépések megtételéhez szükséges) kezelje.

23./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Érd, 2026. október 08.

Oláh Rudolfné eladó

Sztegura Mihály vevő

Ellenjegyző záradék:

Alulírott **Dr. Jankó Ágnes ügyvéd** (Dr. Jankó Ágnes Ügyvédi Iroda, 2030 Érd, Liptói u. 7., levelezési cím: 2031 Érd, Pf.: 92., Pest Megyei Ügyvédi Kamara VI/528., ügyvédi igazolványszám Ü-104184, KASZ azonosító: 36062192) a fenti okiratot saját magam szerkesztettem, tartalmát és a kapcsolódó jogszabályi előírásokat a feleknek elmagyaráztam, akik azt a fenti aláírásukkal igazoltan megértették. Az aláírók személyazonosságukat igazolva az okiratot előttem saját kezűleg írták alá, így mindezek tanúsításaként a jelen okiratot a mai napon Érden, 2026. október 08. napján **ellenjegyzem**:

dr. Jankó Ágnes Ügyvédi Iroda

Cím: 2030 Érd, Liptói u. 7.
Levelezési cím: 2031 Érd, Pf.: 92.
Telefon: 06209614759
Adószám: 1806658-1-13
KASZ: 36062192

