A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) alapján

Horváth Ildikó (születési neve: születési hely, idő: édesanyja neve: személyi azonosító száma: dóazonosító jele: lakcíme: 1211 Budapest 21. ker., Mansfeld Péter u. 90., állampolgársága: magyar), mint **eladó**,

másrészről

Czigel Petra (születési neve: születési helye és ideje: édesanyja neve: személyi azonosító száma: adóazonosító jele: lakcíme: 2337 Délegyháza, Galla tanya 14/A., állampolgársága: magyar), mint **vevő** között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

1. Előzetes megállapítások

1.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy **Horváth Ildikó eladó 1/1** arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Szigetszentmiklós, külterület, 0110/33 helyrajzi számú**, természetben a ***2310 Szigetszentmiklós, külterületi részén*** található, 878 m^2 alapterületű, ***„szántó"*** művelési ágú, 2 minőségi osztályú és 2,75 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földfogalmi tv.) alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

1.2. Az **eladó** ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogát a Földhivatali Információs Rendszerből INYER/TULLAP/20261007/24927 megrendelési számon mai napon lekérdezett E-hiteles Tulajdoni lappal igazolja, ahol **Horváth Ildikó eladó 1/1** arányú tulajdonjoga **II/3.** sorszám alatt került bejegyzésre *„ajándékozás"* jogcímén a 371959/2/2022.03.23. számú földhivatali határozattal. A Felek megállapítják, hogy az ingatlan Tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzések szerepelnek:

- **III/1.** sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés arról, hogy a 0110/2 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.
- **III/2.** sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés arról, hogy ezzel egyidejűleg a 6/2990.sz.tsz. különlap megszüntetésre került.

A Felek egybehangzóan megállapítják, hogy az ingatlan fentiek szerint lekért Tulajdoni lapján sem elintézetlen széljegy, sem teherre utaló bejegyzés nem szerepel, az ingatlan széljegy- és tehermentes.

1.3. **Eladó** kijelenti és szavatol azért, hogy a legjobb tudomása szerint megegyeznek az ingatlanról mai napon fentiek szerint lekért ***Tulajdoni lapon*** látható adatok, illetve jogok és a 95805/6/2026 megrendelés számon lekért ***Térképmásolaton*** feltüntetett telekhatárok mindenben megegyeznek a jelenlegi tényleges és ingatlan-nyilvántartási állapottal, továbbá, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően nem tett olyan jognyilatkozatot, amely a fentiek szerint lekért tulajdoni lapon feltüntetett állapothoz képest változást eredményez, vagy eredményezhet, továbbá ilyen tényről, körülményről tudomása nincs.

Állampolgársági nyilatkozat

1.4. A Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes **magyar állampolgárságú, belföldi természetes személyek**, akiknek ügyletkötési képességük nem korlátozott sem részlegesen, sem teljesen.

Horváth Ildikó
eladó

Czigel Petra
vevő

ügyvéd

2. Az adásvétel tárgya

2.1. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgya az 1.1. pontban meghatározott ingatlan **1/1 tulajdoni hányada** per- teher- és igénymentesen.

2.2. Az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan mezőgazdasági termőföld, melyre tekintettel **2013. évi CXXII tv.** (***Földforgalmi tv.***) **7.§ (1)** bekezdése szerint a termőföld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv ***jóváhagyása*** szükséges. Tájékoztatja továbbá a Feleket az okiratkészítő ügyvéd arról is, hogy a Földforgalmi tv. **18.** §-ban megjelölt személyeket, az ott írt sorrendben elővásárlási jog illeti meg a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra. A fent írtakra figyelemmel a termőföld tulajdonosának az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot (adásvételi szerződést) hirdetményi úton kell az elővásárlásra jogosultakkal közölnie. A jelen adásvételi szerződés útján történő tulajdonjog-átruházás, csak akkor érvényes, ha az elővásárlásra jogosultak törvényes jogosultságukkal a megadott határidőn belül nem élnek. Az előadottakra tekintettel a Szerződő Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy a jelen adásvételi ügylet hatósági jóváhagyása, valamint a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése hosszú hónapokig is elhúzódhat. A Felek mindezek tudatában kötik meg a jelen szerződést.

2.3. A **vevő** kijelenti, hogy az ingatlan földforgalmi törvény hatálya alá tartozását, az elővásárlási jog fennállását, valamint a szükséges hatósági eljárások és jóváhagyások szükségességét megismerte és azt tudomásul veszi. A fent írtakra tekintettel a **vevő** tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésekor nem garantálható, hogy a földforgalmi eljárás eredményeként végül ő szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. A Felek mindezek tudatában kötik meg a jelen szerződést.

2.4. **Czigel Petra vevő** kijelenti, hogy az ingatlant és annak telekhatárát a szerződés megkötése előtt szemrevételezéssel megismerte, annak így megállapítható tulajdonságaival tisztában van. **Vevő** az ingatlant az általa megtekintett és megismert állapotban, abban a tényleges közművesítettségi állapotban vásárolja meg, amelyben az általa a jelen szerződés megkötését megelőzően megtekinthető volt, és amelyben jelenleg is van. Szerződő Felek mindezek tudatában kötik meg a jelen szerződést.

2.5. **Eladó** tájékoztatja a **vevőt** arról is, a szerződés tárgyát képező ingatlan telekhatára nincsen elkerítve természetben felállított kerítéssel. A **vevő** külön is tudomásul veszi, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban *„szántó"* művelési ág alatt van nyilvántartva.

2.6. **Eladó** arról is tájékoztatja a **vevőt**, hogy az ingatlanra jelenleg a közművek egyedül a villany van bekötve. A **vevő** kijelenti, hogy az ingatlan állapotával kapcsolatban megfelelő tájékoztatást kapott, és lehetősége volt saját költségén műszaki szakemberrel azt megvizsgáltatni.

2.7. Az **eladó** kijelenti és szavatol azért, hogy nincsen olyan teher, követelés, folyamatban lévő polgári peres vagy nem peres eljárás, választott-bírósági eljárás, büntetőeljárás, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárás, amely a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érinti vagy érintheti, avagy befolyásolhatja a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant, vagy annak jogi helyzetét.

Az energetikai tanúsítványról és a villamos biztonsági felülvizsgálatról

2.8. Az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatta a Feleket a **176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet** vonatkoz rendelkezéseiről, így arról is, hogy mivel a szerződés tárgyát képező ingatlanon semmilyer épület nem található, ezért az ingatlan tulajdonjogának átruházása során a hivatkozo Kormányrendelet értelmében nem kell *Energetikai Tanúsítványt* készíttetni.

Horv Ildikó
eladó

Czigel Petra
vevő

dr. Keczán Márk Pál
ügyvéd
1213 Budapest, Nyár 11.
KASZ: 34052798

2.9. Az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket a **40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének** (1.13.2. alpont f) alpont) vonatkozó előírásáról is. Eszerint, ha tulajdonosváltás történik a lakóépületben lévő lakás esetén, akkor az üzemeltetőnek (**eladó**) egy arra jogosult villamos szakemberrel meg kell csináltatnia az ingatlan úgynevezett ***villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatát***. Mindezt nem szükséges megcsináltatni akkor, ha rendelkezésre áll a tulajdonosváltás időpontjához képest *6 (hat) éven belül* az ingatlanra készült felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat). Tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem lakóépület, az ingatlan villamosbiztonság felülvizsgálata nem szükséges.

Helyi önazonosság védelméről szóló törvényhez kapcsolódó nyilatkozatok

2.10. A ***helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel*** (továbbiakban: „**Hövtv.**") kapcsolatban Felek akként nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település, **Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának** esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet – a Nemzeti Jogszabálytár alapján – a jelen adásvételi szerződés megkötésekor nincsen hatályban. Az előadottaktra tekintettel megállapítható, hogy a **vevő** tulajdonszerzése a **Hövtv.** alapján nincsen korlátozva.

3. A termőföld vásárlásához kapcsolódó nyilatkozatok

3.1. **Czigel Petra vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt – figyelembe véve a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is – nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.**

3.2. **Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.**

3.3. **Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nem áll harmadik személy használatában.**

3.4. **A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).**

3.5. **Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

3.6. **Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.**

3.7. **Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés szerinti termőföld megvételével a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – figyelembe véve a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is – a 300 hektár mértékű tulajdonszerzési maximumot nem lépi át.**

3.8. **A vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-a értelmében e szerződés aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

Pintváth Ildikó
eladó

Czigel Petra
vevő

dr. Keczán Márk Pál
ügyvéd

3.9. **A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdon megszerzése esetében a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület – figyelembe véve a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is – hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000-et.**

3.10. **Vevő kijelenti, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának (NAK), és őstermelőnek minősül (felir azonosító: AA8721761)**

3.11. **Az ingatlanra a 2013. évi CXXII tv. 18. §-ban foglalt személyeknek az ott írt sorrendben elővásárlási joguk van.**

3.12. **Vevő kijelenti, hogy a 2013 évi CXXII. tv. 18. § alapján elővásárlásra nem jogosult.**

4. A vételár és a foglaló meghatározása

4.1. Az **eladó** eladja, a **vevő 1/1 hányadban** – ***adásvétel jogcímén*** – per-, teher-, és igénymentesen megveszi az 1.1. pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **8.000.000,- HUF, azaz nyolcmillió forint** vételáron.

Az itt rögzített vételárral kapcsolatban a Felek rögzítik, hogy az ingatlanon nem található sem ültetvény, sem felépítmény, vagy annak hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, így a jelen esetben a vételár fent említett tételek szerinti külön feltüntetése nem szükséges.

4.2. A fenti vételár meghatározásának oka:

Szerződő Felek a vételár meghatározásánál figyelembe vették azt a lényeges körülményt, hogy a fent meghatározott ingatlan az átlagos állapotú földterülethez képest igényesen karbantartott, gondozott állapotban van. Az ingatlanra a villany bevezetésre került, ezáltal a rendeltetésének megfelelő használatra a hasonló ingatlanok átlagos állapotához képest kedvezőbb feltételeket biztosít.

Szerződő Felek a vételár meghatározásakor továbbá figyelembe vették az ingatlant körülvevő földterület hasznosíthatóságát és művelhetőségét, valamint annak fekvését, elhelyezkedését, megközelíthetőségét. Ezen, az ingatlan használhatóságát és értékét növelő körülmények összességében a helyben szokásos, hasonló adottságú ingatlanok forgalmi értékéhez képest magasabb vételár alkalmazását indokolják.

Az előadottakra tekintettel Felek a vételárat kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. év V. törvény **(Ptk.) 6:98.§ (2)** bekezdés alapján kizárják mind az **eladó**, mind a **vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

4.3. Felek megállapodnak abban, hogy a vételárból 10%, vagyis **800.000,- Ft, azaz nyolcszázezer forint** a **Ptk. 6:185. §** szerinti **foglalónak** minősül. A Felek kijelentik, hogy a foglaló mibenlétével tisztában vannak. Tisztában vannak különösen a Felek azzal, hogyha a szerződést teljesítik, a foglaló összege a vételárba beszámít. Amennyiben a szerződés teljesítésének meghiúsulásáért a **vevő** felelős, az általa kifizetett foglalót elveszti, ha azonban a teljesítés meghiúsulásáért az **eladó** a felelős, akkor az átvett foglalót a meghiúsulást követő **8 (nyolc) napon belül** kétszeresen köteles a **vevőnek** visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős (különösen a termőföld megvásárlásához szükséges engedélyek beszerzése, vagy harmadik személy elővásárlási jogának gyakorlása esetén), vagy mindkét fél felelős, a Felek az **eredeti állapotot** állítják vissza. Az eredeti állapot helyreállítása esetén az **eladó** köteles a kifizetett foglalót a meghiúsulást követő **8 (nyolc) napon belül** a vevő

...i Ildikó
eladó

Czigel Petra
vevő

dr. Keczán Márk Pál
ügyvéd

DR. KECZÁN MÁRK PÁL ÜGYVÉD 1213 Budapest, Nyúl u. 1. KASZ: 38...2798

részére egyszeresen visszaadni, ezzel egyidejűleg a **vevő** köteles a jelen adásvételi alapján javára bejegyzett jogokat és tényeket az ingatlan-nyilvántartásból töröltetni.

5. A vételár kifizetése

5.1. A **vevő** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással megfizeti az **eladó** részére a **800.000,- Ft, azaz nyolcszázezer forint foglalót** oly módon, hogy annak összegét közvetlenül átutalja **Horváth Ildikó eladó** vezetett számú bankszámlájára. Az átutalás során a közlemény rovatban feltüntetendő: „***Szigetszentmiklós, 0110/33 hrsz, foglaló***". **Eladó** úgy nyilatkozik, hogy a fenti bankszámlára történő átutalást a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Az azonnali banki átutalási rendszerre tekintettel **eladó** a jelen pontban meghatározott ***foglaló*** hiánytalan átvételét e szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

5.2. A **vevő** a vételárból fennmaradó **7.200.000,- Ft, azaz hétmillió-kettőszázezer forint utolsó vételárrészt** banki átutalással fizeti ki az **eladó** részére oly módon, hogy annak összegét közvetlenül átutalja **Horváth Ildikó eladó** 5.1. pontban meghatározott bankszámlájára az alábbi előfeltételek együttes teljesítését követően **8 (nyolc) napon belül**:

a.) az illetékes hatóság értesíti a Szerződő Feleket arról, hogy az irányadó jogszabályok alapján elővásárlásra jogosult személyek az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogukkal a törvényes határidőn belül nem éltek, és

b.) az okiratkészítő ügyvéd értesíti (elektronikus levél útján) a Szerződő Feleket arról, hogy a jelen adásvételi szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a termőföld megszerzésének engedélyezésére hatáskörrel rendelkező hatóság támogatta/jóváhagyta.

5.3. Az utolsó vételárrész az **eladó** 5.1. pontban megjelölt bankszámláján történő jóváírással minősül kifizetettnek, amit az **eladó** a saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. **Eladó** köteles a teljes vételár szerződésszerű kifizetésének megtörténtéről **2 (kettő) munkanapon belül** az okiratkészítő ügyvédet kettő tanú előtt aláírt, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt ***Átvételi Elismervény***, vagy a ***Banki átutalási bizonylat*** – postai úton vagy elektronikus úton történő – megküldésével haladéktalanul értesíteni. Az okiratkészítő ügyvéd levelezési címe az alábbi: dr. Keczán Márk Pál ügyvéd, 1213 Budapest, XXI. kerület, Nyúl utca 11., E-mail címe: drkeczan@drkeczan.hu. Az elektronikus úton történő közlés kizárólag akkor érvényes és hatályos, ha azt az **eladó** az E-mail fiókról közvetlenül az okiratkészítő ügyvéd fent megjelölt E-mail címére küldi a jóváírást tanúsító ***banki bizonylattal*** együtt.

5.4. Abban az esetben, ha a jelen adásvételi szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy egyéb a jelen adásvétel engedélyezésére hatáskörrel rendelkező hatóság nem hagyja jóvá, nem támogatja, vagy bármely elővásárlásra jogosult szabályszerűen élne az elővásárlási jogával, és emiatt a **vevő** az ingatlant nem szerezheti meg (vagyis a szerződés meghiúsul), a Szerződő Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, melynek alapján a **vevő** által kifizetett foglaló a meghiúsulást követően **8 (nyolc) napon belül** egyszeresen visszajár a **vevő** részére. Felek rögzítik, hogy az itt szabályozott esetben a visszajáró foglalóval szemben beszámításnak nincs helye.

6. Késedelem esetén alkalmazható szankciók

6.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a **vevő** fizetési kötelezettségének határidőben nem tenne eleget, köteles az **eladónak** a késedelem idejére naptári naponként 5.000,- (ötezer) forint késedelmi kötbért fizetni. Amennyiben a **vevő** fizetési késedelme a **15 (tizenöt) napot** meghaladja, abban az esetben az **eladó** jogosult – póthatáridő tűzése és indokolás nélkül – a

H... Ildikó
eladó

Czigel Petra
vevő

dr. ...zán Márk Pál
ügyvéd

DR. KECZÁN MÁRK PÁL ÜGYVÉD 1213 Budapest, Nyúl u. 11. KASZ: 36[illegible]2798

jelen szerződéstől a **vevőhöz** címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni és az átvett ***foglaló*** összegét megtartani.

6.2. Amennyiben az **eladó** a birtok-átruházási kötelezettségének teljesítésével az ott írt határidőhöz képest késedelembe esne, a **vevő** részére a késedelem idejére naptári naponként 5.000,- (ötezer) forint késedelmi kötbér fizetésére köteles. Amennyiben az **eladó** késedelme a **15 (tizenöt) napot** meghaladja, abban az esetben a **vevő** jogosult – póthatáridő tűzése és indokolás nélkül – a jelen szerződéstől a **vevőkhöz** címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni. Az itt meghatározott esetben **eladó** köteles az elállás közlésétől számított **8 (nyolc) napon belül** a már kifizetett ***foglalót*** kétszeresen a **vevő** részére visszafizetni.

6.3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja /Ptk. 6:156.§ (2) bek./.

7. Jogszavatosság és kellékszavatosság

7.1. Felek kölcsönösen és egybehangzóan rögzítik, hogy az ingatlanról az E-ING földhivatali információs rendszer útján mai napon lekért E-hiteles Tulajdoni lap szerint a szerződés tárgyát képező ingatlan széljegy-, és tehermentes. **Eladó** kijelenti és szavatol továbbá azért, hogy az ingatlant az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem terheli harmadik személynek olyan joga vagy igénye, amely a **vevő** teljes és tehermentes tulajdonszerzését vagy birtoklását kizárná, korlátozná, akadályozná, vagy veszélyeztetné.

7.2. Az **eladó** kijelenti és szavatol azért, hogy az ingatlannal kapcsolatosan semminemű köztartozás nem áll fenn, továbbá az ingatlan nem képez jelzálog fedezetet, nem tárgya végrehajtásnak, illetve nem áll bírói zár alatt, és a jelen adásvétel nem valósítja meg harmadik személy fedezetének elvonását. **Eladó** az ingatlan per-, teher-, igény- és szolgalommentességéért szavatol.

7.3. **Eladó** kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem szolgál gazdasági társaság székhelyéül vagy telephelyéül. Ellenkező esetben **eladó** vállalja, hogy legkésőbb a birtok-átruházás napjáig intézkedik minden, az ingatlanba bejelentett jogi személy és természetes személy kijelentéséről, melyet okiratokkal igazol **vevő** részére.

7.4. Az **eladó** kijelenti és szavatol azért, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, annak **vevővel** nem közölt és a megtekintésekor fel nem ismerhető, a rendeltetésszerű használatot akadályozó rejtett hibájáról tudomása nincs.

7.5. **Eladó** kijelenti, hogy nyilatkozatai a birtok átruházás időpontjában is helytállóak és a valóságnak megfelelőek lesznek.

8. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

8.1. **Eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, ezért a vevő javára szóló Tulajdonjog-bejegyzési engedélyt külön íven szerkesztett okiratban adja meg.**

8.2. **Az eladó ugyanakkor már a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél a tulajdonjog-átruházását és a vevő tulajdonjoga – *adásvétel jogcímén* történő – bejegyzésének engedélyezését tartalmazó, külön íven szövegezett Tulajdonjog-bejegyzési engedélyt azzal, hogy azt a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően jogosult és köteles az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztálya részére benyújtani.**

Horvat Mátyás
eladó

Czigel Petra
vevő

dr. Keczán Márk Pál
ügyvéd

dr. KECZÁN MÁRK PÁL ügyvéd
1213 Budapest, Nyúl u. 11
KASZ: 36067789
Tel.: 70/5[illegible]

8.3. **Eladó már a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz és a Felek közösen kérik az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inytv. vhr.) 21.§ 43. pontja alapján a Szigetszentmiklós, külterület, 0110/33 helyrajzi számú ingatlanra Czigel Petra vevő javára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék.**

8.4. **A Szerződő Felek már most hozzájárulnak ahhoz és közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

9. Birtokátruházás és együttműködési kötelezettség

9.1. Az ingatlant az **eladó** köteles a teljes **vételár kifizetésének napján** jelen fejezetben részletezettek szerint tiszta és tehermentes állapotban átruházni a **vevő** részére az ingatlanra vonatkozó valamennyi dokumentummal együtt. Felek rögzítik, hogy az **eladó** az ingatlant törvényes alkotórészeivel és tartozékaival együtt köteles átruházni a **vevő** birtokába. Ezzel a **Ptk. 6:215. § (2)** bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogával együtt a birtoka is átruházásra kerül.

9.2. A Szerződő Felek a birtokátruházás során kötelesek jegyzőkönyvet felvenni (***Birtokbaadási Jegyzőkönyv***) a birtokba-adás megtörténtéről, amely tartalmazza különösen a közműórák gyári számát és aktuális óra-állását. A birtok-átruházás napjáig esedékes közüzemi díjakat, helyi adót, és adók módjára behajtható terheket, egyéb fenntartási költségeket, valamint a kárveszélyt az **eladó** viseli. A birtok-átruházás napjától kezdődően a **vevő** jogosult szedni az ingatlan hasznait, és viseli az ingatlannal felmerülő kiadásokat, költségeket, közterheket (helyi adók), illetve a birtok-átruházással száll át a **vevőre** a kárveszély viselése is.

9.3. **Eladó** a ***Birtokbaadási Jegyzőkönyv*** aláírásával adja hozzájárulását ahhoz, hogy az ingatlan birtok-átruházását követően a közüzemi mérőórák a **vevő** nevére átírásra kerüljenek. **Vevő** a birtokátruházást követően **30 (harminc) napon belül** köteles megindítani a közüzemi mérőberendezések saját nevére történő átíratását. Ha a **vevő** jelen szerződéssel szerzett jogainak érvényesítéséhez **eladó** közreműködése, vagy nyilatkozata pótlólag szükségessé válna (pl. közművek átírása), úgy **eladó** vállalja a szükséges közreműködést vagy nyilatkozat kiadását.

9.4. Szerződő Felek kijelentik, hogy tájékoztatást kaptak okiratszerkesztő ügyvédtől a 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-a alapján az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, miszerint https://e-bejelento.gov.hu/ címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművek átíratása és adatváltozás átvezetése egy helyen, ingyenesen kérhető.

10. Záró rendelkezések

10.1. A Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az **eladó** az adásvételből származó jövedelme tekintetében adó megfizetésére, a **vevő** pedig illeték megfizetésére köteles kivéve, ha az irányadó jogszabály vonatkozó rendelkezései szerint ezen kötelezettségük alól mentesülnek. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az **eladót** arról, hogy amennyiben az **eladónak** az ingatlan eladásából nem származik semmilyen jövedelme, továbbá amennyiben az ingatlan megszerzésének évét követő ötödik évben, vagy azt követően adja el az ingatlant, akkor az értékesítése után nem kell személyi jövedelemadót fizetnie.

10.2. **Czigel Petra vevő** a jelen okirat aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés szerinti tulajdonszerzését – az ingatlan forgalmi értéke után – visszterhes vagyonszerzési illeték-fizetési kötelezettség terheli. **Vevő** tudomásul veszi azt is, hogy az Itv.

He ... ldikó **eladó**	Czigel Petra **vevő**	dr. Kecz... Márk Kál... **ügyvéd** 1213 Budapest, Nyúl u. 21

69.§ (4) bekezdés alapján az ingatlan forgalmi értékét az állami adóhatóság állapítja meg. Az adóhatóság a vagyonszerzési illeték alapját jogosult – helyszíni ellenőrzés alapján – becslés módszerével megállapítani (Art. 108. § (3) bekezdés a) pontja). A forgalmi érték megállapítása során az adóhivatal a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be, továbbá felhasználhatja az ingatlan energiatanúsítványában foglalt adatokat.

10.3. Az eljáró ügyvéd a vagyonszerzési illetékkel kapcsolatban arról is tájékoztatja a **vevőt**, hogy ***Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény*** **(Itv.)** 91. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzése (megszüntetése) esetén a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat – különösen a ***B400E-nyomtatványt*** – az ügyfélnek (azaz a **vevőnek**) vagy jogi képviselőjének kell közvetlenül beküldenie a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz az erre a célra kialakított online informatikai rendszeren (**ONYA**) keresztül, vagy **papíralapon** az illetékkötelezettség keletkezését követő **30 (harminc) napon belül**. Az előadottakra tekintettel eljáró ügyvéd az általa kitöltött B400E-nyomtatványt e szerződés aláírásával egyidejűleg 2 db eredeti példányban a **vevő** részére átadta, és a **vevő** átvette abból a célból, hogy **vevő** annak egy eredeti példányát be tudja küldeni a fent rögzített határidőben a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz.

10.4. **Eladó** kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy a **vevő** tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzési eljárással kapcsolatos, vagy az adásvételi szerződés elővásárlásra jogosultakkal történő közlésével/kifüggesztésével kapcsolatos, ahhoz nélkülözhetetlen, a kormányhivatal által igazoltan előírt, esetleges, ésszerű szerződésmódosítást, nyilatkozatot, hiánypótlást vagy bármely más szükséges dokumentumot (amely a Szerződő Felek jogi és gazdasági megállapodását és a vételárat sem érinti) **vevő** kérésére haladéktalanul (legfeljebb **5 munkanapon belül**), előre egyeztetést követően eljáró ügyvéd előtt aláírják. Amennyiben **eladó** jelen pont szerinti kötelezettségüknek nem tesznek eleget, akkor **vevő** jogosult – a szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni.

10.5. A jelen megállapodás módosítása, vagy azzal kapcsolatos bármilyen jognyilatkozat vagy értesítés kizárólag írásban érvényes. Az írásban megtett nyilatkozatot a másik féllel érvényesen közölni csak személyes átadás útján (átvételi elismervény ellenében), ill. futárpostai kézbesítéssel, vagy postai kézbesítéssel ajánlott-tértivevényes küldemény formájában lehet. A közlés időpontja az átvételi elismervényen a futárpostai kézbesítőíven, ill. a tértivevényen megjelölt időpont. Postai közlés esetén a nyilatkozat akkor is közöltnek tekintendő, ha azt a címzett ténylegesen azért nem vette át, mert e szerződésben megjelölt lakcímére címzett levelet a posta „*nem kereste*", „*nem vette át*" és az „*átvételt megtagadta*" jelzéssel küldi vissza, vagy „*elköltözött*", illetve „*ismeretlen*" jelzéssel küldi vissza úgy, hogy a lakcímének (székhely) megváltozását a fél valamennyi másik szerződő féllel előzetesen írásban nem közölte.

10.6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt." - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során a **saját nevükben** járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, valamint az 1/2017. (VII.10.) MÜK Szabályzatban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megad-

...rvath Ildikó **eladó**	Czigel Petra **vevő**	dr. Keczán Márk Pál **ügyvéd**

adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
A Felek nyilatkoznak, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adataikat jogszerűen kezeli, és az adásvételi szerződés aláírásával ahhoz kifejezetten hozzájárulnak.

10.7. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésbe foglalt személyi adataikat és bankszámla adatokat számokat ellenőrizték, és azokat rendben találták, így a jelen okiratban rögzített személyi adatok és bankszámla adatok helyességéért az érintett Felek vállalják a felelősséget. Az előadottakra tekintettel eladó kijelentik, hogy a téves bankszámla megadásából származó bárminemű kárért a másik Felet, illetőleg az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

10.8. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés megkötését megelőzően a Feleket az ingatlan-nyilvántartási eljárás mibenlétéről, a jelen szerződés jogkövetkezményeiről, az adásvételi szerződés kifüggesztésének szabályairól, a termőföld megszerzésének hatósági engedélyhez kötöttségéről, valamint az adásvételhez ahhoz kapcsolódó adó- és illetékkötelezettségekről részletesen tájékoztatta, kérdéseikre választ adott. E körülményt a jelen szerződés aláírásával Felek külön elismerik és nyugtázzák. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az általa nyújtott tájékoztatás nem minősül adótanácsadásnak, ezért azzal kapcsolatban mindennemű felelősségét kizárja. Illeték- és adóügyben az okiratot ellenjegyző ügyvéd semminemű eljárást nem végez, adó- és illeték kiszabási eljárási kérdésekre az ügyvédi megbízás nem terjed ki, így e tekintetben eljárási kötelezettséget, illetve felelősséget nem vállal. Felek rögzítik, hogy a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, a vagyonszerzési illetéket, valamint az ügyvédi munkadíjat a **vevő** viseli, míg az ingatlan értékesítése utáni személyi jövedelemadót az **eladó** köteles viselni. Jelen megállapodás, így egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál, külön ügyvédi tényvázlat felvételre nem kerül.

10.9. A Felek az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján, tudomásul veszik és elfogadják, hogy a jelen szerződés a Ptk. 6:272. §-ában foglaltak, továbbá az Üttv. 28. §-a szerinti megbízási szerződés. A Felek e szerződés aláírásával kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd elleni, a szerződéssel (ideértve a szerződést kiegészítő mellékszerződéseket, pl. letéti szerződést is) összefüggő – esetleges – kártérítési igényeik felső határát az Üttv. 28. § (6) bekezdése értelmében az eljáró ügyvéd kötelező felelősségbiztosításának káreseményenkénti legmagasabb összegében maximálják. A Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a szerződés az általuk előadott tényeket, adatokat, nyilatkozataikat helyesen és teljeskörűen tartalmazza, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak, továbbá kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az adásvételi szerződés tartalmára, annak végleges jellegére a kellő jogi felvilágosítást megkapták, esetükben tévedés, megtévesztés, fenyegetés, kényszerítés vagy értékaránytalanság nem áll fenn.

10.10. Szerződő Felek a jelen megállapodás aláírásával megbízzák dr. Keczán Márk Pál ügyvédet (1213 Budapest, Nyúl utca 11., ügyintéző ügyvéd: dr. Keczán Márk Pál ügyvéd, helyettesítésre jogosult: Dr. Zalán Gábor ügyvéd), hogy őket a jelen szerződésbe foglalt tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése során, valamint a föld átruházásához szükséges hatósági engedélyezési eljárások ügyében, a jelen vételi ajánlat elővásárlásra jogosultakkal történő közlése ügyében (különösen az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti eljárásban) az Ügyvédi törvényben előírt jogkörben képviselje. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben név-, szám- vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, a Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák dr. Keczán Márk Pál ügyvédet (helyettes ügyvéd igénybevétele esetén a helyettes ügyvédet), hogy jelen szerződésben az elírást vagy számítási hibát a Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, és a javítás érdekében az illetékes járási földhivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. A jelen szerződés ellenjegyzésével a fenti megbízást az okiratszerkesztő ügyvéd elfogadja.

[illegible]h Ildikó	Czigel Petra	dr. Keczán Márk Pál
eladó	vevő	ügyvéd

Jelen adásvételi szerződés 10 sorszámozott oldalból és 10 pontból áll és a szerződés valamennyi oldalát a Szerződő Felek és az ellenjegyzést végző ***dr. Keczán Márk Pál*** ügyvéd aláírták. Felek kijelentik, hogy a szerződést megértették, az okiratkészítő ügyvéd annak tartalmát mind az **eladó** részére, mind a **vevő** részére részletesen elmagyarázta, annak jogkövetkezményeiről a Feleket teljeskörűen tájékoztatta, az **eladó** és a **vevő** azokat megértette.

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést elolvasták, azt – az okiratkészítő ügyvéd megmagyarázása útján – megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt a szerződést készítő és ellenjegyző dr. Keczán Márk Pál ügyvéd előtt jóváhagyólag és saját kezűleg aláírták. A Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés aláírásával annak egy-egy eredeti példányát az okiratkészítő ügyvédtől átvették.

Kelt: Budapesten, 2026. október 07. napján

Horváth Ildikó **eladó**	**Czigel Petra** **vevő**

Ellenjegyzem:
Budapesten, 2026-10-07. napján

DR. KECZÁN MÁRK PÁL ÜGYVÉD 1213 Budapest, Nyúl u. KASZ: 36062798 70/517-1530

Dr. Keczán Márk Pál ügyvéd
(1213 Budapest, Nyúl utca 11., KASZ: 36062798)

Záradék:
Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.11.02.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő első napja: 2026.11.03.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.02.
E határidő jogvesztő

Horváth Ildikó eladó	Czigel Petra vevő	dr. Keczán Márk Pál ügyvéd

KECZÁN MÁRK PÁL ÜGYVÉD 1213 Budapest, Nyúl u. 70/517