Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Osztály
Székesfehérvár, Deák tér 1.
2026 OKT. 30
590234

ELO/2192-1/2026.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szijártó Katalin** (születési neve: [redacted]; szül. hely, idő: [redacted]; személyazonosító jele: [redacted]; anyja születési neve: [redacted]; szig. száma: [redacted], adóazonosító jele: [redacted]; állampolgársága: magyar) 1213 Budapest, Damjanich János út 155. szám alatti lakos (tartózkodási helye: 1239 Budapest, Grassalkovich út 294.), mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről **Cseh Magdolna** (születési neve: [redacted]; szül. hely, idő: [redacted], személyazonosító jele: [redacted]; anyja születési neve: [redacted]; szig. száma: [redacted], adóazonosító jele: [redacted]; állampolgársága: magyar) 2335 Taksony, Varsányi út 17. szám alatti lakos (tartózkodási helye: 2336 Dunavarsány, Pozsonyi utca 27.), mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között, alulírott helyen és időben, az alábbi tartalommal:

1./ Az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az **ELŐSZÁLLÁS, zártkert, 3828. helyrajzi számon** nyilvántartott, összesen: 2115 m^2 területű, lakóház, udvar, gazdasági épület (*a.* alrészlet, 400 m^2 terület) és kert művelési ágú (*b.* alrészlet, 1715 m^2 terület) ingatlan, amelynek kert alrészlete 2. minőségi osztályba tartozik, 6,26 Aranykorona értékű (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan a természetben: 2424 Előszállás, Bocskay utca 1. szám alatt található.

2./ Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja 1/1 arányban az 1./ pontban meghatározott ingatlant, annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt, az általa megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen kialkudott **1.200.000.-Ft**, azaz **Egymillió-kettőszázezer forint** vételárért.

A Vevő ezen szerződés aláírásával egyidejűleg a vételárból **120.000.-Ft-ot**, azaz **Egyszázhúszezer forintot** megfizetett az Eladónak átutalással az Eladó Revolut számlájára, amelynek IBAN száma: HU 87 30200014-19913410-34573943, foglaló jogcímén. Az Eladó kijelenti, hogy a fentebb rögzített bankszámlaszámra történő utalást a saját kezéhez történt joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az Eladó a fenti vételárrész hiánytalan átvételét (a megadott számlán történt jóváírását) a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. A Szerződő Felek kijelentik, hogy ismerik a foglaló Polgári Törvénykönyvben meghatározott jogi rendeltetését, tudomással bírnak annak szerződésszegő felet sújtó szankcionáló jellegéről, ismerik a Ptk. 6:185.§-ának tartalmát, miszerint a szerződés teljesítése esetén a tartozás a foglaló összegével csökken, a szerződés teljesítésének meghiúsulása esetén az azért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

A Szerződő felek rögzítik *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdése szerint, hogy a vételárban a föld képviseli a teljes összeget, 1.200.000.- Ft értéket képvisel, a földterületen felépítmény ténylegesen nem található, az egykor ott lévő épület összedőlt, melléképület (gazdasági épület) nincs, egy romos pince található a földterületen. Az ingatlan elhanyagolt állapotú, teljes területe növényzettel sűrűn benőtt.

.....	.....	.....
Szijártó Katalin eladó	Cseh Magdolna vevő	Dózsáné dr. Spanga Zsuzsanna ügyvéd KASZ: 36059082

3./ A Vevő a vételárból fennmaradó összeget a következő ütemezés szerint fizeti meg:

3.1. A vételárból **480.000.- Ft, azaz Négyszáznyolcvanezer forint** összeget a kifüggesztés (hirdetményi úton való közlés) lejáratát követően, az Iratjegyzék kézhezvétele után 5 (öt) naptári napon belül átutalással fizet meg a Vevő az Eladó 2./ pontban rögzített bankszámlájára.

3.2. A 3.1./ pontban rögzített vételárrész teljesítése után még fennmaradó 600.000.- Ft összeget havonta 100.000.- Ft, azaz Egyszázezer forintos részletekben teljesíti a Vevő, átutalással az Eladó fentebb rögzített számlájára. A vételárrészletek minden hónap 15. napjáig kerülnek átutalásra az Eladó bankszámlájára. Az első részlet az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának Vevő általi kézhezvételét követő hónap 15. napjáig esedékes.

4./ Az Eladó szavatossággal tartozik azért, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan per-, teher-szolgalom- és igénymentes, garantálja továbbá, hogy a jogügylet sem hitelezői igényt, sem egyéb érdeket nem sért. A szerződéskötés napján lekért INYER/TULLAP/20261021/1685 (2026.10.21.) ügyazonosító számú tulajdoni lap alapján az ingatlan per-, teher-, szolgalom- és igénymentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem található.

Az Eladó kijelenti, hogy sem köztartozás, sem közmű, sem közüzemi tartozás nem terheli az ingatlant, az apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete gazdasági társaságnak, sem más jogi személynek; egyéni vállalkozás, gazdasági társaság székhelyéül vagy telephelyéül (fióktelepéül) tudomása szerint nem szolgál.

5./ A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.), valamint *az elővásárlási- és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról* szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet alapján a jelen adásvételi szerződést, mint vételi ajánlatot az elővásárlási jog gyakorlása érdekében, a föld fekvése szerint illetékes Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (8000 Székesfehérvár, Várkörút 22-24.) részére meg kell küldeni.

Erre tekintettel az okiratkészítő ügyvéd ezen okiratot, annak aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a megfelelő példányszámban, kérelemmel együtt megküldi az illetékes Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (8000 Székesfehérvár, Várkörút 22-24.) részére, ahol az *Ftv.* 23.§ (1) és (2) bekezdése szerint végzésben megállapítják a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendelik a szerződés közzétételét, annak egy példányát megküldik a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat Jegyzőjének, közzététel végett. A Szerződő Felek tudomásul veszik, ha a hivatkozott jogszabályok által megjelölt elővásárlási jogosult jogával élni kíván, elfogadó nyilatkozatának a közlésével jelen adásvételi szerződés, azonos tartalommal az elővásárlási jog jogosultja és az Eladó között jön létre.

A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint nem minősül elővásárlásra jogosultnak.

6./ A Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincs, kijelentik, hogy a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs, elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik.

A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd *a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról* szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.), és a Magyar Ügyvédi Kamara előírásai alapján, adataikat a meghatározott cél szerint és feltételekkel kezelje.

.....	.....	.....
Szijártó Katalin eladó	Cseh Magdolna vevő	Dózsáné dr. Spanga Zsuzsanna ügyvéd KASZ: 36059082

A Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az okiratot készítő ügyvéd a személyi adataikat a törvényben meghatározottak szerint köteles kezelni, bejelentési és ellenőrzési kötelezettségének a jogszabályban fennálló feltételek teljesülése esetén köteles eleget tenni. A Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik: jelen jogügylet nem irányul pénzmosásra, és nem ütközik a pénzmosásra vonatkozó törvény rendelkezéseibe.

6.1. A Vevő *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 10.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy tulajdonszerzési jogosultsága fennáll, belföldi természetes személy, a 10. § (2) bekezdése szerint pedig nyilatkozik arról, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.

6.2. A Vevő az Fftv. 13.§ szerint nyilatkozik arról, hogy vállalja, hogy az ingatlan 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.

6.3. Az Fftv. 14.§ (1) bekezdése szerint a Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak a teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, azaz nincs földhasználati díjtartozása. Az Fftv. 14.§ (2) bekezdése alapján a Vevő nyilatkozik arról, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.4. A Vevő *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról* szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

7./ A szerződéssel kapcsolatos költség és igazgatási-szolgáltatási díj: 10.600.-Ft (két alkalommal, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzésekor, majd a tulajdonjog bejegyzésekor esedékes) megfizetése a Vevőt terheli, aki tudomással bír a tulajdonszerzési illeték 4 %-os mértékéről.

8./ Az Eladó a tulajdonjogát fenntartja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. A Szerződő felek **tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot alapítanak az 1./ pontban rögzített ELŐSZÁLLÁS, zártkert, 3828.** helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 12 (tizenkét) hónapos időtartamra, amelynek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez az Eladó már jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul. Az Eladó a teljes vételár Vevő részéről történő megfizetésekor, adja meg feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan tulajdonjoga a Vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén. Az eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe veszi az Eladó nyilatkozatát a tulajdonjog bejegyzési engedély vonatkozásában, amelyet akkor adhat ki a letétből, ha a szerződés földügyi hatóság általi jóváhagyása a Vevővel megtörtént, és az Eladó írásban visszaigazolja, hogy a teljes vételár számára megfizetésre került.

9./ Az Eladó az ingatlan birtokát a teljes eladási ár Vevő részéről történő megfizetésével egyidejűleg ruházza át a Vevőre. **A Vevő az ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg veszi birtokba**, ettől az időponttól élvezi a hasznát, viseli a terheit és a kárveszélyt (mindazt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni).

.....	.....	.....
Szijártó Katalin eladó	Cseh Magdolna vevő	Dózsáné dr. Spanga Zsuzsánna ügyvéd KASZ: 36059082

10./ A Szerződő Felek az okirat megírásával Dózsáné dr. Spanga Zsuzsanna ügyvédet (2335 Taksony, Fő út 98/A.; KASZ: 36059082) bízták meg, egyúttal teljes körű meghatalmazást adnak részére a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos ügyintézésre, amely kiterjed a NAV B400E nyomtatvány kitöltésére és az adóhatósághoz történő online benyújtására is. Az ügyvéd nyilatkozik *az ügyvédi tevékenységről* szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (*Ütv.*) 34.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint, hogy a fenti meghatalmazást (megbízást) ezen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

A Szerződő Felek és az okiratot készítő ügyvéd egyúttal megállapodtak abban, hogy az okirat ügyvédi tényvázlatként is szolgál, mivel annak tartalma a Szerződő Felek által teljes körben előadott tényálláson alapul.

A szerződést a Szerződő Felek elolvasták, tartalmát közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot készítő ügyvéd előtt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Taksonyban, 2026. október 21. napján

Szijártó Katalin
eladó

Cseh Magdolna
vevő

Ellenjegyzem: Dózsáné dr. Spanga Zsuzsanna ügyvéd (székhelye: 2335 Taksony, Fő út 98/A.; KASZ: 36059082) Taksonyban, 2026. október 21. napján

Dózsáné dr. Spanga Zsuzsanna
ügyvéd
2335 Taksony, Fő út 98/A
adószám: 5023/371-1-33

Kifüggesztve: 2026.11.05. Levéve: 2026.12.08
Elővásárlási/előhaszonbérleti nyilatkozattételi határidő
kezdete: 2026.11.06. vége: 2026.12.07
EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Elektronikus közzététel a fenti időtartamban megtörtént.
Előszállás: 2026.11.05. Aláírás:

Előszállási Polgármesteri Hivatal 2.