Közzététel dátuma: 2026. 11. 09.
Jognyilatkozat megtételére nyitvaálló határidő első napja: 2026. 11. 10.
Jognyilatkozat megtételére nyitvaálló határidő utolsó napja: 2026. 12. 09.
"Ez a határidő jogvesztő." "Az elektronikus közzététel megtörtént."
Levétel dátuma: 2026. 12. 10.

CSÁKVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

1

2026 NOV 02. 590241

Ingatlan adásvételi szerződés

mely egyfelől **Kónya Ruben** születési családi és utónév: [illegible] (anyja születési családi és utóneve: [illegible], születési hely és idő: [illegible]. személyi azonosító [illegible] adóazonosító jele: [illegible], [illegible]zig.sz: [illegible], magyar állampolgár, NAK [illegible] Nagytarcsa, Bethlen Gábor utca 2/1 szám alatti lakos, mint eladó – a továbbiakban: eladó –

másfelől **Baksay Emese Éva** születési családi és utónév: [illegible] (anyja születési családi és utóneve: [illegible] születési hely és idő: [illegible], személyi azonosító: adóazonosító jele: [illegible] g.sz [illegible] magyar állampolgár) 2626 Nagymaros, Málna utca 4. szám alatti lakos (tartózkodási hely adatai: 2000 Szentendre, Muskotály utca 18. szám), mint vevő – a továbbiakban: vevő -

- eladó és vevő: továbbiakban együttesen: Felek - között jött létre az alábbiak szerint:

1.1./ Adásvétel tárgya: A Fejér Megyei Kormányhivatal által kiállított e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint **a Csákvár zártkert 3251/3 hrsz. alatt felvett ingatlan kert művelés ág megjelölésű 1062 m² alapterületű 1,57 AK értékű (a továbbiakban: ingatlan).**

Az ingatlan közművel nem rendelkezik.
Eladó az ingatlan 1/1 bejegyzett tulajdonosa.
Az ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog terheli.
Eladó a tulajdonjogát az INYER/TULAP/20261022/5180 megrendelés számon lekért e-hiteles tulajdoni lappal igazolta.

1.2./ Eladó -a bejegyzett vezetékjogon túl - szavatolja az ingatlan per- teher- és igénymentes és azt, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga, amely vevő tulajdonjogszerzését korlátozná, vagy akadályozná.
Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan házassági vagyonközösségnek nem tárgya.
Büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Ptk. 4.77.§ (3) bekezdése alapján jelen szerződés megkötéséhez hozzájárulás nélkül jogosult.
Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
Eladó szavatol azért, hogy a jelen szerződés nem minősül a Ptk. 6:120.§-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek.

2./ **Eladó eladja vevő pedig megveszi - adásvétel jogcímén - 1/1 tulajdoni hányadban a Csákvár zártkert 3251/3 hrsz. alatti ingatlant a megtekintett állapotban és állagban, tehermentesen.**

3./ **Felek az ingatlan vételárát kölcsönös megállapodással, a piaci viszonyok figyelembe véve 3.200.000-Ft, azaz hárommillió-kétszázezer forintban állapítják meg.**
Az ingatlanon felépítmény és ültetvény nem található. A vételár a földterület értékét foglalja magába.

Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a felek kifejezetten értékarányosnak fogadják el.
Felek jelen adásvételi szerződésnek feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják. (Ptk. 6:98.§. (2) bekezdése).

4./ Szerződő felek a vételár megfizetése tekintetében az alábbiakban állapodnak meg:

4.1. **Vevő a vételárból kifejezetten foglalóként 500.000.-Ft, azaz ötszázezer forintot az eladó részére jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással az ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-80430845 számlára megfizeti.**

Szerződő felek a foglaló természetét (Ptk. 6: 185. §.), annak jogkövetkezményeit, a foglaló és előleg különbözőségét ismerik. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződést teljesítik, a tartozás a

Kónya Ruben	Baksay Emese Éva	dr. Sápi Ilona ügyvéd, ellenjegyző
eladó	vevő	KASZ 36068042

Dr. Sápi Ilona ügyvéd 1067 Bp., Eötvös u. 46. fszt. 1 Budapesti Ügyvédi Kamara

foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy e szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését, és hatósági jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel, és a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés nem hatályosul, úgy a vevő által megfizetett vételár összegét a hatálytalanság bekövetkeztét követő 2 (két) banki napon belül a vevő részére visszafizeti.

4.2./ **Vevő a vételár hátralékot 2.700.000.- Ft, azaz kétmillió-hétszázezer forintot a szerződés hatályosulását követően, a határozat eljáró ügyvéd általi átvételét követő 5 (öt) napon belül az eladónak banki átutalással az ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-80430845 számlára köteles megfizetni.**
Felek a vételár megfizetését eladó számláján történő jóváírással ismerik el.

5./ Vevő kijelenti, hogy ***földművesnek nem minősülő természetes személy.*** Jelen adásvétellel érintett ingatlan tulajdonjogának és birtokának megszerzésére jogosult, mert az 1.) pontban megjelölt ingatlan megszerzésével a földtulajdona a földszerzési maximumot az ***1 hektárt nem haladja meg.***

6./ Vevő vállalja, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségégnek. Vállalja továbbá, hogy az ingatlant a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó nincs.

7./ Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-vagy egyéb tartozása. Kinyilvánítja továbbá, hogy jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8./ Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C.§-ban foglaltaknak eleget téve nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a fentiekben megjelölt ingatlan tekintetében a 2013. évi CXXII. törvény 18-19. §. alapján az e törvény szerinti elővásárlási jog illeti meg.
Vevő a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvény (Fétv.) 13.§. (3) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy elővásárlásra nem jogosult.

10./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21.§.(1) bek. alapján 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.

Ha a 2013. évi CXXII. törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat

Kónya Ruben	Baksay Emese Éva	dr. Sápi Ilona ügyvéd, ellenjegyző
eladó	vevő	KASZ 36068042

jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

11./ Szerződő Felek ugyancsak tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 23-30. §. alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a megküldött okiratok alapján dönt az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának tárgykörében, majd jóváhagyás esetén az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el.

12./ Felek megállapodnak abban, hogy a Csákvár zártkert 3251/3 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjoga a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg száll át a vevőre.

Eladó tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja.
Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg a kiadott külön írásbeli nyilatkozatban (bejegyzési engedély) adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy 1/1 arányú tulajdonjoga egyidejű törlése mellett a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban- adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a Csákvár zártkert 3251/3 hrsz. alatt felvett ingatlanra.

Tekintettel arra, hogy a szerződés hatálybalépése hatósági jóváhagyástól és záradékolástól függ az eladó a bejegyzést engedélyező nyilatkozat 6 (hat) eredeti példányát a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél a szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi.
Letéteményes az okiratokat az alábbi esetekben köteles és jogosult kiadni:
- a letevő (eladó) részére, ha az adásvételi szerződést a szerződő Felek között nem hatályosul,
- jogosult (vevő) és a földhivatal részére, amennyiben a teljes vételár megfizetését a Felek a letéteményes felé igazolják.
Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.
Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.
Letéteményes a szerződés ellenjegyzésével a letétkezelés szabályainak teljesítését jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint vállalja teljesíteni.

13./ Vevő a teljes vételár megfizetését követően lép az ingatlan birtokába.
Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és az ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

14./ Jelen szerződés vagyonátruházási illetéke és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költség és illeték a vevőt terheli.
Felek rögzítik, hogy az ingatlan után az Itv. 19.§ (1) bekezdése szerint a visszterhes vagyonátruházási illeték az ingatlan forgalmi értékének 4%-a.
Az Itv. 69. §. (1) bek. alapján a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg.

15./ Szerződő felek nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok. Felek ügyletkötési képessége korlátozva nincs.

16./ Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd mindenre kiterjedően tájékoztatást adott a jogügylet lényegéről, a kölcsönösen vállalt és megszerzett kötelezettségek és jogok természetéről, joghatásairól.
Az ingatlan adásvétellel kapcsolatban jelen szerződésben foglaltakon túl teljeskörű tájékoztatást kaptak az ingatlan–nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, és annak végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Kormányrendelet, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény; valamint a 2013. évi V. törvény Polgári Törvénykönyv és a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő rendelkezéseiről.

Kónya Ruben	Baksay Emese Éva	dr. Sápi Ilona ügyvéd, ellenjegyző
eladó	vevő	KASZ 36068042

dr. Sápi Ilona ügyvéd
1087 Bp., Építők útja
Budapesti Ügyvédi Kamara

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződés készítésére vonatkozó megbízás nem terjed ki a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos adók mértékére és adóoptimalizációra vonatkozó kitanításra; szerződést szerkesztő ügyvéd e körben részletes tájékoztatás adására, bármely tevékenység kifejtésére nem köteles, a tájékoztatás elmaradásából fakadó felelősségét kizárja, amit felek kifejezetten tudomásul vesznek.

Felek jelen adásvételi szerződést ügyvédi megbízásként és tényvázlatként is aláírják, tekintettel arra, hogy a szerződés az akaratukat kölcsönösen és mindenben teljeskörűen tartalmazza, ezért az eljáró ügyvédtől a külön okiratba foglalt részletes megbízás felvételét nem kérik. A felek az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján, tudomásul veszik és elfogadják, hogy a szerződés a Ptk. 6:272. §-ában foglaltak, továbbá az Üttv. 28. §-a szerinti megbízási szerződés.

17./ Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv.-ről (Pmt) tájékoztatást kaptak.
Hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje.
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.
Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
Felek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján személyes adataik kezeléshez hozzájárulnak.

18./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem részletezett a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó idevágó rendelkezéseit (Ptk. 6:215.-6:220. §), illetőleg a szerződések közös szabályait (Ptk. 6:58.-6.214. §) tekintik irányadónak.

19./ Szerződő felek meghatalmazzák dr. Sápi Ilona (1067 Budapest, Eötvös utca 46. fszt. 1., KASZ 36068042) ügyvédet, a szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban történő és az ingatlan-nyilvántartási képviseletük ellátásával, mely meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogad.
Vevő meghatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet a b400e nyomtatvány kitöltésével és a NAV részére történő beküldésével, mely meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogad.
Az ügyvédi megbízás és meghatalmazás nem kiterjed a NAV Illetékfőosztálya által kiküldendő, illetékre vonatkozó fizetési meghagyás átvételére.
Meghatalmazott ügyvéd az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdése alapján – a részére adott meghatalmazás alapján – a kérelmet a meghatalmazók közös kérelmeként jogosult benyújtani a földhivatal részére.

Jelen szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban – ezek közül 1 (egy) példány a Földforgalmi törvény 8. §.-a szerinti és a Fölforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon – készült 4 oldalon.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint az akaratukkal mindenben megegyezőt a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt, saját kezűleg, jóváhagyólag írják alá.

Kelt Budapest, 2026. október 22.

....
Kónya Ruben eladó — Baksay Emese Éva vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. október 22.
Dr. Sápi Ilona ügyvéd
1067 Budapest, Eötvös utca 46. fszt. 1.
Budapesti Ügyvédi Kamara KASZ 36068042

Dr. Sápi Ilona
1067 Bp., Eötvös utca 46. fszt. 1.
Budapesti Ügyvédi Kamara
Kasz.: 36068042

Kónya Ruben eladó	Baksay Emese Éva vevő	dr. Sápi Ilona ügyvéd, ellenjegyző KASZ 36068042