INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrészről
Diószegi Donát (szül:[redacted], an[redacted], szig.sz[redacted], személyazonosító[redacted], adóazonosító[redacted] 2045 Törökbálint, Őszibarack utca 15. szám alatti lakos, aki helyett és nevében a jelen szerződés során édesanyja, **Miskolczi Orsolya Ágota** /szül[redacted], an:[redacted], szig.sz:[redacted], személyazonosító:[redacted], adóazonosító:[redacted] 2045 Törökbálint, Őszibarack utca 15. szám alatti lakos , mint törvényes képviselő jár el/, ***mint eladó*** (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről
Kenéz Tünde Zsófia (szül[redacted], an[redacted], szig.sz:[redacted] személyazonosító:[redacted], adóazonosító:[redacted]) 2360 Gyál, Károlyi Mihály utca 82/1. szám alatti lakos, ***mint vevő*** (a továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy 8/16-8/16-od arányban tulajdonosa a
   a) Biatorbágy zártkert 4083 hrsz. alatt felvett, 400 m2 alapterületű kivett, hétvégi ház, udvar és 1253 m2 alapterületű, 3,92 AK értékű, szőlő megjelölésű, összesen 1653 m2 alapterületű ingatlannak és
   b) Biatorbágy zártkert 4084 hrsz. alatt felvett, 400 m2 alapterületű kivett, hétvégi ház, udvar és 1515 m2 alapterületű, 4,74 AK értékű, szőlő megjelölésű, összesen 1915 m2 alapterületű ingatlannak.

2. Felek tudomásul veszik, hogy a **2013. évi CXXII. tv.** (földforgalmi törvény) által megállapított rendelkezéseket kell alkalmazni minden termőföld tulajdojogának megszerzése esetén. Ezért e törvény alapján kell a végleges adásvételi szerződést megkötni és a létrejött szerződést közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal. A fenti törvény meghatározza az elővásárlásra jogosultak sorrendjét, továbbá utal a más tövényben meghatározott elővásárlási jogra is.

   Vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. tv. (földforgalmi törvény) 10. § (1) bekezdés** alapján a szerződésben szereplő termőföld tulajdonjogát megszerezheti, mint belföldi természetes személy, aki megfelel a 10. § (2) bekekezdésében ír feltételeknek, mert jelenleg birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt.

   Vevő a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ban előírtaknak megfelelően akként nyilatkozik, hogy a fenti szerződés szerinti tulajdonjogának megszerzésén kívül más részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, illetve a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

3. A 2026. október 19-én kelt tulajdoni lap III. része szerint az adásvétel tárgyát képező 1/a) és 1/b) ingatlanok tehermentesek, Eladó az ingatlan-nyilvántartába bejegyzett tulajdonos, a tulajdoni lap széljegy feljegyzést sem tartalmaz.

[redacted]

Diószegi Donát eladó
képv: Miskoczi Orsolya Ágota szülő
[redacted]

Kenéz Tünde Zsófia
vevő
[redacted]

Dr. Wolf Siegfried ügyvéd
2360 Gyál, Rigó u. 36/2.
Lev.cím: 2360 Gyál, Pf. 153
wolfszig@gmail.com
KASZ: 36071603

4. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az 1. pont alatti ingatlanok a birtokbaadáskor, illetve a jelen szerződés jóváhagyásakor is per- teher- igény és szolgalommentesek lesznek, azon a Vevő tulajdonjogot szerez.

5. Az 1. pont alatti ingatlanokat az Eladó eladja, a Vevő pedig ismert állapotban és tehermentesen az egészhez viszonyítottan 8/16-8/16-od arányban megveszi, összesen 12.200.000,-Ft-ért azaz tizenkétmilliókétszázezer forintért akként, hogy abból az
1/a) alatti ingatlan vételára: 5.950.000,-Ft azaz ötmilliókilencszázötvenezer forint
1/b) alatti ingatlan vételára: 6.250.000,-Ft azaz hatmilliókétszázötvenezer forint.

A fenti vételár meghatározása a kiskorú eladó gyámhatósági eljárásához 2026. szeptember 15-én készített adó- és értékbizonyítvány megállapításain alapul.

6. Vevő az 5. pontban megállapított teljes vételárat a jelen szerződés illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és a gyámhatóság jóváhagyását követő 3 munkanapon belül köteles az Eladónak kifizetni az illetékes gyámhivatal által jóváhagyott, az Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett [redacted]sz. bankszámlára történő átutalás útján.

Felek tudomásul veszik, hogy ha a Vevőt megelőző elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, úgy ő veheti meg az ingatlant a jelen szerződésben foglaltak szerint.

7. Az 1. pont alatti ingatlan **birtokbaadásának feltétele a teljes vételár megfizetése és hogy az elővásárlásra jogosultak ezen jogukkal nem élnek.** A birtokbavétel idejéig az Eladó, azt követően Vevő viseli az 1. pont alatti ingatlan terheit és másra át nem ruházható kárait, valamint élvezi hasznait.

8. Felek megállapodnak , hogy Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig a Ptk. 6:216. § alapján fenntartja.
Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról – 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról - 20. § 18. pontja és a 45. § alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az 1/a) és 1/b) ingatlanok egészére kerüljön bejegyzésre a Vevő javára 8/16-8/16-od arányban, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtást követő 1 év /egy év/ határozott időtartamra, adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatában feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1/a) és 1/b). pont alatti ingatlanok tulajdonjoga Vevő javára, adásvétel jogcímen 8/16-8/16-od arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre (tulajdonjog bejegyzési engedély) kerüljön.

[redacted]

Dr. Wolf Siegfried ügyvéd
2360 Gyal, Rigó u. 36/2.
Lev.cím: 2360 Gyal, Pf. 153
wolfszig@gmail.com
KASZ: 36071603

Diószegi Donát eladó
képv: Miskoczi Orsolya Ágota szülő

[redacted]

Kenéz Tünde Zsófia
vevő

[redacted]

9. Felek kijelentik, hogy Vevő cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, akinek szerződéskötési és szerzési képessége nem korlátozott, az Eladó pedig kiskorú magyar állampolgár, aki helyett és nevében a szülő, mint törvényes képviselő jár el. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességéhez az elővásárlásra jogosultak joglemondása, valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és a gyámhivatal jóváhagyása is szükséges. A gyámhivatal hozzájárulásának beszerzésére a Vevő törvényes képviselője vállal kötelezettséget.

Felek tudomásul veszik, hogy az Eladónak az 1. pont alatti ingatlan feletti rendelkezési joga korlátozás alatt áll. Az adásvételi szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia, amely eljárás eredményeként kerül megállapításra, hogy a jelen szerződésben foglaltak szerint ki jogosult az ingatlant megvásárolni. Ezen döntés az Eladót kötelezi.
Az adásvételi szerződés az erre vonatkozó eljárás lefolytatását követő 30 napon belül kerül benyújtásra az illetékes földhivatalba.

Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlat egységes okiratba foglalt szerződés", amelyet Eladónak 8 napon belül az adásvételi szerződés 4 példányának csatolásával ***a szerződés előzetes megvizsgálása céljából*** az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya részére kell megküldeni.

10. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalja, hogy a föld 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, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
d) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, és a jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba. Vevő nyilatkozata szerint az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának a megszerzésével és birtokbavételével a már birtokában és tulajonában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával sem haladja meg az 1 hektárt, illetve a tulajdonában, haszonélvezetében és birtokukban lévő termőföld nem haladja meg a földforgalmi törvényben jelölt mértéket. Vevő elővásárlásra nem jogosult.

Diószegi Donát eladó
képv: Miskoczi Orsolya Ágota szülő

[redacted]

Kenéz Tünde Zsófia
vevő

[redacted]

[redacted]

Dr. Wolf Siegfried ügyvéd
2360 Gyál, Rigó u. 36/2.
Lev.cím: 2360 Gyál, Pf. 153
wolfszig@gmail.com
KASZ: 36071603

11. Szerződő felek esetleges SZJA és illetékfizetési kötelezettségükről tájékoztatást kaptak. A jelen szerződés alapján bekövetkezett tulajdoni jog változásával összefüggő vagyonszerzési és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos illetéket, illetve szerződéskötési költséget a Vevő viseli.

12. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy vele a jelen szerződés elkészítése és ellenjegyzése nem hoz létre megbízási jogviszonyt. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-áról, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló a 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről, és az azzal kapcsolatos eljárási kötelezettségekről.

Jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírása napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

13. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit, és a gyámhivatali eljárás kapcsolódó egyéb rendelkezéseit tekintik irányadónak.

14. Szerződő felek **meghatalmazzák dr. Wolf Siegfried ügyvédet** (2360 Gyál, Rigó utca 36/2., lev.cím: 2360 Gyál, Pf: 153), a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és felek képviseletével az ingatlan-nyilvántartási, valamint a jelen üggyel kapcsolatos valamennyi eljárásban. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást és a megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek a jelen szerződésben foglaltakat azonos tartalommal ügyvédi megbízás tényvázlataként elfogadják.

Szerződő felek az 4 oldalból álló, a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 8 példányban írták alá.

Gyál, 2026. október 20.

[redacted]

Diószegi Donát eladó
képv: Miskolczi Orsolya Ágota szülő

[redacted]

Kenéz Tünde Zsófia
vevő

[redacted]

Ellenjegyzem Gyálon, 2026. október 20-án:

Dr. Wolf Siegfried ügyvéd
2360 Gyál, Rigó u. 36/2.
Lev.cím: 2360 Gyál, Pf. 153
wolfszig@gmail.com
KASZ: 36071603