INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Erős István (születési név: születési hely, idő: , anyja születési neve: , lakóhely: **2373 Dabas, Vacsi út 92.**, személyi azonosító száma: személyi igazolvány száma: adóazonosító jele: állampolgársága: **magyar**), mint eladó (a továbbiakban: **„Eladó"**)

másrészről pedig

Diaz Fernandez Daniel (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: lakóhely: **2370 Dabas, Öreg sor 2.**, személyi azonosító száma: , adóazonosító jele: kamarai azonosító jele: földműves nyilvántartásba vétel határozat száma: ., állampolgársága: **magyar**), mint vevő (a továbbiakban: **"Vevő"**) – Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen **„Felek"** között az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó **1/1-ed arányú** tulajdonát képezi a **Dabas, külterület, 0183/53 helyrajzi számon** felvett összesen 2562 m² nagyságú, **szántó** megjelölésű, **0.90 AK értékű 7-es minőségi osztályú ingatlan** (továbbiakban: „**Ingatlan**").

   Felek rögzítik, hogy a területre bejegyzett földhasználó Erős István (született: napján elhalálozott. **Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a vevői tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg a hivatkozott földhasználati jogot a földhasználati nyilvántartásból törölni szíveskedjen.**

   Jelen szerződés tárgya az Eladó tulajdonában álló, összesen 1/1-ed tulajdoni hányad.

2. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett tényeket, és az eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatban adott teljes körű tájékoztatását tudomásul vették. Eladó a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, hogy az Ingatlant teher nem terheli, és harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve nyilatkozik arról is, hogy a Vevő számára ismeretlen jogügylettel kapcsolatosan, a jelen Szerződést megelőzően az Ingatlant nem terhelte meg, fedezetül nem adta.

   Eladó kijelenti és szavatol, hogy:

   a) az Ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, mentes mindenféle tehertől, jelzálogtól, szolgalmi jogtól, haszonélvezeti jogtól, joghátránytól, jogi igénytől, követeléstől, valamint harmadik személy bármely más jogától **(kivéve a törvényi elővásárlási jogot)**;
   b) az Ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az Ingatlan tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását;
   c) az Ingatlannal kapcsolatban nem nyújtottak be semmilyen okiratot földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;
   d) az illetékes földhivatal előtti eljárás megindulásáig az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná;
   e) az Ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
   f) nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlannal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
   g) az Ingatlan átruházásában az Eladót semmi nem korlátozza;
   h) a teljes Vételár megfizetése esetén az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésében **(a mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyen kívül)**, illetve az Ingatlan birtokbavételében a Vevőt semmi nem korlátozza;
   i) az Ingatlanon tartozás, köztartozás nincs;
   j) az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása;
   k) az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, oda cég vagy más szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe, más jellegű lerakata bejelentve nincs, abból a birtokátruházásig minden, lakcímnyilvántartás-szerűen bejelentett személy kijelentkezik;
   l) jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;

m) a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.

n) az Ingatlant a mai naptól a jelen szerződés teljesüléséig semmilyen módon nem terheli meg, és nem ajánlja fel egyéb módon biztosítékként, azon harmadik személyek részére semmiféle jogot nem enged, illetve semmiféle azzal kapcsolatos jogról nem mond le.

3. **A fentiek alapján és ismeretében a Felek adásvételi szerződést kötnek egymással akként, hogy Eladó az 1. pontban megjelölt Ingatlanban fennálló összesen 1/1-ed arányú tulajdoni hányadát eladja, Vevő pedig megvásárolja azt 1/1-ed hányadban (jogszerzés jogcíme: adásvétel).**

4. Felek a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt **Ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogának vételárát** a kölcsönösen kialkudott és a felek által reálisnak tartott összesen **7.800.000,- Ft-ban**, azaz **Hétmillió-nyolcszázezer Forintban** állapítják meg. Felek rögzítik, hogy a Vételárat értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Felek rögzítik, hogy a vételár megállapításánál figyelemben vették, hogy az Ingatlan a városi közúthálózathoz, aszfaltos úthoz közvetlenül kapcsolódik, az M5 autópálya pár perc autóútra, a főváros 40 percen belül elérhető. Az Ingatlan lakóingatlanokkal övezett területen helyezkedik el, az elektromos áramszolgáltatás a telekhatárról elérhető.

5. Felek megállapodnak, hogy Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

5.1. Vevő a jelen szerződés aláírásával banki átutalás útján megfizet Eladó részére 780.000,- Ft-ot, azaz Hétszáznyolcvanezer Forintot foglaló jogcímen az Eladó K&H Banknál számon vezetett bankszámlájára.

5.2. Vevő a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról való tudomásszerzését követő 10 munkanapon belül a fennmaradó vételárat, 7.020.000,- Ft-ot, azaz **Hétmillió-húszezer Forintot banki átutalás útján fizeti meg Eladó részére az Eladó K&H Banknál számon vezetett bankszámlájára.**

6. Eladó köteles az Ingatlan birtokát a jelen pontban meghatározott feltételek szerint a teljes vételár kifizetését követő **2 naptári napon belül**, tiszta és megtekintett állapotban átruházni a Vevő részére az Ingatlan kulcsaival és az Ingatlanra vonatkozó rendelkezésre álló dokumentumokkal együtt.

Felek rögzítik, hogy Vevő a birtok-átruházástól kezdve jogosult az Ingatlant kizárólagosan használni, köteles egyben a fenntartásával együtt járó költségeket viselni és azt a kárt, aminek megtérítésére harmadik személy nem kötelezhető.

7. Eladó a vétel tárgyán fenntartja tulajdonjogát a Vételár maradéktalan kiegyenlítéséig.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezi Dr. Vizer Tamás ügyvédnél (1136 Budapest, Pannónia utca 19. I./4., a továbbiakban: „**Letéteményes**") írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély**") arra vonatkozóan, hogy az **Ingatlanra Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint, hogy **az eladói tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön** azzal az utasítással, hogy

a. a letett Bejegyzési Engedélyek a letétből nem vehetők vissza;

b. Eladó a 5.2. pont szerinti vételárhátralék átvételének megtörténtéről köteles a Letéteményest az átvételt követő legkésőbb 3 (három) napon belül írásban értesíteni, átvételi elismervényt kiállítani. **Kizárólag a kifizetést, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően kerülhet az eljáró ügyvéd által benyújtásra a Bejegyzési Engedély és a jelen szerződés az illetékes Földhivatali Osztály (ingatlan-nyilvántartási osztály – ingatlannyilvántartási eljárás lefolytatására) részére.**

8. Felek megállapítják, hogy az ingatlan fekvése és művelési ági besorolására tekintettel annak elidegenítésére **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezéseinek hatálya alá tartozik.

Erős István
Eladó

Díaz Fernández [illegible]

Dr. Vizer T [illegible]./Letéteményes
Kés[illegible] llenjegyzem:
1 r 20.
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4.
KASZ: 36[illegible]

9. Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy **földművesnek minősül.** Földműveskénti nyilvántartásba-vételének határozatszáma: '., mellékletben csatoljuk a földműves nyilvántartásba vételre vonatkozó határozatot.

Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §.-a szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.

Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján kijelenti és 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 – *a törvényben meghatározott esetek kivételével* – más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlanok vonatkozásában teljeskörűen tájékozódott a földhasználati viszonyokról.

Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, a (2) bekezdés alapján kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzendő földterületekkel a Földforgalmi tv. 16. § bekezdése szerinti földszerzési maximumot nem sérti meg. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 16. § (4) bekezdése alapján a jelen tulajdonszerzése megfelel a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek, továbbá, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege a 6000-et nem haladja meg.

Vevő a *109/1999. (XII. 29.) FVM Rendelet 68/C §-a* alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevő nyilatkozik, és kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre is vállalja a fentebb vállalt, 13. § (1) bekezdés szerinti kötelezettségeket.

10. A felek a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot a jelen, egységes okiratba foglalt szerződés tartalmazza, amely szerződést **az Eladónak a felek aláírásától számított 8 napon belül jóváhagyás céljából meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.**

A jelen adásvételi szerződést – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat – **Dabas Város** - jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni.

11. **A felek a Földforgalmi tv. 21. § és 23. § rendelkezéseinek a figyelembe vételével tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés közöttük való hatályosulásának a feltétele, hogy a törvény szerint a nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül az elővásárlásra jogosultak ne tegyenek érvényes elfogadó nyilatkozatot (vagy olyan elővásárlási jog jogosult tegyen nyilatkozatot, akit a sorrendben megelőz a jelen szerződés szerinti Vevő) és ezt a jegyző igazolja a felek részére, továbbá, hogy a mezőgazdasági igazgatási hatóság a szerződést jóváhagyja.**

12. Felek kijelentik, hogy **teljesen cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok**, gyámság, vagy gondnokság alatt nem állnak, erre való tekintettel a szerződéskötési képességük nem korlátozott.

13. Felek a szerződés megkötésével kapcsolatosan keletkező adó- és illeték-fizetési kötelezettségről szóló ügyvédi felvilágosítást megértették. Vevő viseli a jelen adásvételi szerződésből származó visszterhes vagyonátruházási illeték, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, valamint a jelen szerződéskötéssel felmerülő költségeket, különösen az ügyvédi munkadíjat.

14. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben rögzített energetikai tanúsítvány Vevő részére történő átadása a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában nem kötelező.

15. **Felek meghatalmazzák** a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Dabas)** előtti és a **Pest Vármegyei Kormányhivatal** előtti, valamint az adásvételi ügylet jóváhagyásával kapcsolatban valamennyi **hatóság és hivatal előtt (Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv)** teljes képviselettel, továbbá a B400 NAV adatlap kitöltésével és aláírásával **Dr. Vizer Tamás ügyvédet (székhelye: 1136 Budapest, Pannónia utca 19. I./4.). Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.**

Erős István
Eladó

Díaz Fernández Dan

Dr. Vizer Tamás
Készítette
Dabas, 20
1136 Budapes

teményes
rem:

19. I./4.

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

17. Jelen **4 (négy)** oldalon szerkesztett adásvételi szerződést a Felek elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Dabas, 2026. október 20.

Dr. Vizer Tamás LL.M.
ügyvéd, ingatlan[illegible] szakjogász
1136 Budap[illegible] a 19. I./4.
+36 30 [illegible] @vizer.hu

Erős István
Eladó

Dia[illegible] ez Daniel
évő

Dr. Vizer Tamás /Letéteményes
Készítette: Ellenjegyzem:
Dabas, . október 20.
1136 Budapes nónia u. 19. I./4.

Kifüggesztés napja / kormányzati portálra való feltöltés napja: 2026. 11. 12.

Közlés első napja / kormányzati portálon történő közzétételt követő nap: 2026. 11. 13.

elbírálhatóra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja, mely határidő jogvesztő: 2026. 12. 14.

Levétel napja / jogvesztő határidőként megjelölt napot követő legközelebbi munkanap: .....

Dr. Vizer Tamás
ügyvéd, ingatlanforgalmi szakjogász
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4.
+36 30 312 8880 - vizer@vizer.hu

Dr. Vizer Tamás
ügyvéd, ingatlanforgalmi szakjogász
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4.
+36 30 312 8880 - vizer@vizer.hu