A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.



Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 12.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 13.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 12.
Ez a határidő jogvesztő!
Pilisvörösvár Járási Hivatal 2026. 11. 12. jegyző

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSE

amely létrejött egyrészről
**FETTER JÁNOS MÁRTON SZÜLETETT**
született: .; anyja neve: ; személyi azonosító jele:
; adóazonosító jele: Pilisvörösvár, Piliscsabai utca 10. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **eladó** – a továbbiakban, mint **Eladó** –

másrészről
**ZIEGLER ISTVÁN SZÜLETETT**
született: .; anyja neve: ; személyi azonosító jele:
adóazonosító jele: kamarai tagsági azonosító száma:
2085 Pilisvörösvár, Iskola utca 17. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **vevő**, képviseletében, mint meghatalmazott eljár: **ZIEGLER ISTVÁN SZÜLETETT**
(született: ; anyja neve: ; személyi azonosító jele:
adóazonosító jele: 2085 Pilisvörösvár, Fő utca 105. szám alatti lakos, magyar állampolgár) – a továbbiakban, mint **Vevő** –

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó 1/1 arányú tulajdonosai a **pilisvörösvári külterületi 091/20 helyrajzi számon** nyilvántartott 930 m² alapterületű, „szántó" megnevezésű 2,59 Ak értékű ingatlannak.

2. Az Eladó a tulajdonjogát, hitelt érdemlően az E-ING rendszeren keresztül lekérdezett INYER/TULLAP/20261020/25381 megrendelésszámú E-hiteles tulajdoni lappal igazolja. A felek a tulajdoni lap közös megtekintése után rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzések találhatóak: III/1. Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megosztásáról. III/2. bejegyző határozat 13/207 számú tsz. különlapról átjegyzés, III/3. sorszámon bányaszolgalmi jog bejegyzésre irányuló eljárás megszűntetése. III/6. sorszámon gázvezetéki szolgalmi jog a jogosult FGSZ Földgázszállító Zrt. javára 2199 m² területrészre. A tárgyi ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nincs feljegyezve.

3. Az Eladó nyilatkozik, hogy a pilisvörösvári külterületi tulajdoni lapon 091/20 helyrajzi számú ingatlant földhasználat nem érinti.

4. Az Eladó a jelen adásvételi szerződéssel eladja, a Vevő pedig a jelen szerződés aláírásának pillanatában ismert, megismert, megtekintett állapotban, megvásárolja 1/1 arányban a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant.

5. A szerződő Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak azon tényről, hogy jelen szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a jelen pontban foglaltak teljesüljenek: a Földforgalmi tv. 18. §-ban meghatározott elővásárlásra jogosultak vonatkozásában az elővásárlási joguk nem

| | | |
|---|---|---|
| Fetter János Márton<br>eladó | Ziegler István<br>vevő<br>képv.: Ziegler István<br>meghatalmazott | Dr. Vigh Annamária<br>ügyvéd<br>Ellenjegyzem:<br>dr. Vigh Annamária<br>ügyvéd<br>KASZ: 36071378 |

Dr. Vigh Annamária
ügyvéd
2083 Solymár
Terstyánszky u. 89. Pf. 130
+36/30-392-73-98 va@vighiroda.hu

gyakorlásáról szóló igazolásnak rendelkezésre kell állnia a Feleknek. Az okiratszerkesztő ügyvéd a Földforgalmi tv. 21. §-ban meghatározottak szerint az adásvételi szerződést az ingatlan tulajdonosának megbízása alapján az aláírástól számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy végzésében megállapítja a szerződés közzétételre alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. Az illetékes települési önkormányzat jegyzője - a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a Földforgalmi törvényen, vagy más törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. A Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerint a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a) a 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, vagy b) a 21. § (1c) bekezdésében foglalt esetben az eladó részére, ha az adásvételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól. A 21. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárására a Földforgalmi tv. 23-30. §-ai az irányadók.

| | | |
|---|---|---|
| Fetter János Márton<br>eladó | Ziegler István<br>vevő<br>képv.: Ziegler István<br>meghatalmazott | Dr. Vigh Annamária<br>ügyvéd<br>Előtte: Solymár<br>dr. Vigh Annamária<br>ügyvéd |

Dr. Vigh Annamária
ügyvéd
2083 Solymár, Terstyánszky u. 89. Pf 130
+36/30-392-7[illegible]va@vighiroda.hu
KASZ: 36071378

6. A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, ennek megfelelően a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében, elővásárlási joga a Vevőnek a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének c) pontja szerint áll fenn a pilisvörösvári külterületi 091/20 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában, vagyis olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. A szomszédos ingatlan a pilisvörösvári külterületi 091/21 helyrajzi számú ingatlan. A jelen szerződéssel egyidejűleg a Vevő csatolja a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának az 510107/2015.06.16 ügyiratszámú egyszerűsített határozatát, amely igazolja, hogy a Vevő regisztrált földműves, a Vevő nyilvántartásának kezdete: 2015.07.06.

7. Az ingatlan vételára, megfizetésének módja, határideje: A Felek - egybehangzó akaratnyilatkozatukkal a pilisvörösvári 091/20 helyrajzi számú ingatlan vételárát 186.000,- Ft, azaz egyszáznyolcvanhatezer forint összegben határozzák meg.

A vételár megfizetését a Felek az alábbiakban szabályozzák:

7.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az első vételárrészt, amely 93.000,- Ft átutalással megfizette az Eladó OTP Banknál vezetett számú bankszámlára. Az Eladó az első vételárrész bankszámláján való jóváírást a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg igazolja.

7.2. A Felek megállapodnak, hogy a Vevő a fennmaradó vételárrészt, amely 93.000,-,- Ft összeg, a jelen szerződés illetékes Hatóság általi jóváhagyását, illetőleg az arról való értesülést követő 5 munkanapon belül fizeti meg egyösszegben, átutalás útján a jelen szerződés 7.1. pontjában megjelölt eladói bankszámlaszámra való teljesítés útján. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó vételár megfizetéséről a bankszámlájukon való jóváírást követő 2 munkanapon belül az igazolást a vételár hiánytalan megérkezéséről megküldi a email címre, annak érdekében, hogy okiratszerkesztő és egyben letétkezelő ügyvéd az Eladó által a szerződés aláírásakor letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatalba benyújtsa a vevő tulajdonszerzése érdekében. Abban a nem várt esetben, ha az Eladó a jelen pontban vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Vevő is jogosult a vételár hiánytalan megfizetését hitelt érdemlően igazolni a 3. munkanaptól eredeti banki igazolással, amely alapján az okiratszerkesztő és egyben letétkezelő ügyvéd a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez való hozzájárulást köteles az illetékes Földhivatalba benyújtani.

8. Az Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen adásvételi jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a Vevő per-, teher- és igénymentesen szerzi meg jelen adásvételi szerződés és a tulajdonjog bejegyzési engedély alapján. Nyilatkozik az Eladó, hogy az ingatlant adótartozás, illeték vagy egyéb közteher módjára behajtható tartozás a tulajdonszerzéskor nem terheli.

9. Az Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a rendelkezést és a használatot zavarná, akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Az Eladó

nyilatkozik, hogy az ingatlan semmilyen polgárjogi, vagyonjogi és gazdasági ügyletnek nem szolgál fedezetül, ennek megfelelően szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ában meghatározott fedezetelvonó szerződésnek. Az Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepelne vagy a tárgyi ingatlanra vonatkozna.

10. Birtokbaadás-vétel: A szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg adja az ingatlant a Vevő birtokába. A Vevő a birtokbaadás-vétel tényleges napjától kezdve jogosultak az ingatlan hasznaira, illetve terhelik őt az ingatlannal kapcsolatos kötelezettségek. A kárveszély is e napon száll át a Vevőre.

11. Az Eladó az 1. pontban rögzített ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a vételár megfizetéséig, a vevői tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb az ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidő elteltéig fenntartja.

**12. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárul, és kifejezetten kéri a Pest Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Osztály 1.-et (1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.) hogy az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) 20. § 18. pontja és a 45. § alapján tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára. A felek tudomásul veszik, hogy a vevői jog az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 hónapig áll fenn.**

13. A felek tudomásul veszik a Vhr. 45.§ (3) bekezdését, melyre figyelemmel megértették azt a tájékoztatást, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

14. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt, letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, valamint a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 1. által Pilisvörösvár külterület 091/20 hrsz. alatt nyilvántartott „szántó" megnevezésű 930 m² alapterületű ingatlanra 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

15. A szerződő Felek rögzítik, hogy Eladók és Vevő is teljes cselekvőképességgel rendelkező természetes személyek, belföldön élő magyar állampolgárok. A Felek kijelentik,



Ellenjegyzem:
dr. Vigh Annamária
ügyvéd

hogy a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs, ingatlan értékesítési és szerzési képességük teljes.

16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladók és Vevő adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján, jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Eladó a saját nevében jár el, míg a Vevőt Ziegler István képviseli, mint meghatalmazott. A Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről, és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

17. A szerződő Felek megértették és tudomásul veszik eljáró ügyvéd részletes magyarázatát a jelen jogügyletre vonatkozó, valamint az illetékekről és a személyi jövedelemadóról szóló hatályos jogszabályi rendelkezésekről. A szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő illeték tekintetében, továbbá a földhivatali, adóhatósági eljárásról az eljáró ügyvédtől kellő tájékoztatást kaptak és annak tudomásul vételét a jelen szerződés aláírásával igazolják. Ezzel kapcsolatban további tájékoztatást nem igényelnek. **A Vevő ehelyütt is nyilatkozik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentességre jogosult.**

17.1. A Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 300 hektárt.

17.2. A Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. tv 13. § (1) pontjai alapján vállalja, hogy a föld használatát a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Ha a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, akkor kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony, időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

17.3. A Vevő nyilatkozik a Földforgalmi tv. 14. § alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Nyilatkozik továbbá Vevő, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

17.4. A Vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §. alapján kizáró feltétel nem áll.

Fetter János Márton
eladó

Ziegler István
vevő
képv.: Ziegler István
meghatalmazott

Dr. Vigh Annamária
ügyvéd
Ellenjegyzem
dr. Vigh Annamária
ügyvéd

2083 Solymár
Terstyánszky u. 89. I. em. 130
+36/30-392-1962 va@vighiroda.hu
KASZ: 36071378

18. A szerződést készítő ügyvéd felhívta a Felek figyelmét, hogy jelen adásvételi szerződést annak hatálybalépésétől számított 30 napon belül kell beadnia az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjog átvezetése céljából. A NAV által rendszeresített B400-as adatlapot a hatósági jóváhagyást követően az onya.nav.gov.hu oldalon kell feltöltenie a Vevőnek.

19. A Szerződő Felek abban állapodnak meg, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségek, így az ügyvédi munkadíj, a jelen jogügylettel kapcsolatban az igazgatási-szolgáltatási díj a Vevőt terhelik.

20. A szerződő Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rend., valamint az azt módosító 105/2012. (V.30.) Korm. rend. alapján energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges a jelen adásvételi szerződés kapcsán.

21. Az Eladó és Vevő (továbbiakban együttesen: kérelmezők és szerződő felek) jelen szerződés aláírásával együttesen a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák és meghatalmazzák a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban (a továbbiakban: ingatlan-nyilvántartási ügy) a felek jogi képviseletét ellássa, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog adásvétel jogcímén történő bejegyzése tárgyában eljárjon az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát illetően a Pest Vármegyei Kormányhivatala Pest Vármegyei Kormányhivatal, valamint Pilisvörösvár Város Polgármesteri Hivatal, és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, valamint a Földalapkezelő Szerv előtti eljárásokban meghatalmazzák dr. Vigh Annamária ügyvédet (2083 Solymár, Terstyánszky u. 89.; KASZ: 36071378), a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara tagját, aki a megbízás elfogadja.

22. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Inytv. és a 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

23. A szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés 1 eredeti példánya a Földforgalmi tv. 8. § alapján biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra, a jogszabályban megjelölt alaki kellékek szerint.

24. A szerződő Felek a jelen szerződést, amely 6 (hét) gépelt oldalt tartalmaz 8 (nyolc) egymással mindenben megegyező eredeti példányban, okiratszerkesztő ügyvéd jelenlétében elolvasták, annak szövegét, illetve eljáró ügyvéd hozzá fűzött magyarázatát megértették, a szükséges kérdéseket feltették, és mindezek után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írták alá. A Felek aláírásukkal elismerik, hogy a jelen okirat egy-egy aláírt és ellenjegyzett eredeti példányát átvették.

Solymár, 2026. október 20. napján

.....  .....

Fetter János Márton
eladó

Ziegler István
vevő
képv.: Ziegler István
meghatalmazott

Szerkesztettem és ellenjegyzem,
Solymár, 2026. október 20. napján: ..... dr. Vigh Annamária ügyvéd
(KASZ: 36071378)

Dr. Vigh Annamária
ügyvéd
2083 Solymár
Terstyánszky u. 89 Pf 130
+36/30-392-7398 va@vighiroda.hu