INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 2026 NOV 16. 8206

Amely létrejött egyrészről **Keresztesi Raul Aurél** [redacted] lakcíme: 2462 Martonvásár, Orbánhegyi út 284., [redacted], állampolgárság: magyar], mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Díaz-Zrubecz Eszter** ([redacted] lakcíme: 2440 Százhalombatta, Körtefa utca 6.; [redacted], állampolgársága: magyar), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. Előzmények

1. Felek előzményként rögzítik, hogy közöttük 2026. február 05. napján ingatlan adásvételi előszerződés (a továbbiakban: **Előszerződés**) jött létre a Fejér Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: **Földhivatal**) által **Martonvásár zártkert 3317/1 hrsz.** alatt felvett összesen **1257 m² alapterületű, 3,63 kataszteri tisztajövedelemmel bíró ingatlan** (amelyből 485 m², 2,02 kataszteri tisztajövedelmű, 4. min. o. szőlő, 772 m² pedig 1,61 kataszteri tisztajövedelmű, 3. min. o. kert) **ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan**) **1/1 arányú** tulajdoni hányada tárgyában.

2. Az előszerződés megkötésének oka az volt, hogy az Ingatlan korábbi tulajdonosa elhalálozott, Eladó pedig az Ingatlan tulajdonosi várományosa volt. 2026. szeptember 20. napján dr. Kamocsár László közjegyző a 021/N/173/2026/41. számú jogerős hagyatékátadó végzésében az Ingatlant öröklés jogcímén Eladó részére adta, így Felek a jelen okiratba foglaltak szerinti végleges adásvételi szerződést kötik meg.

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS
Elektronikus aláírás időpontja: 2026.11.23. 09:12:54

II. A szerződés tárgya

3. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy **1/1 arányú tulajdonát** képezi az I.1. pontban rögzített Ingatlan.

Ingatlan 2026. november 09- napján lehívott e-hiteles ügyleti tulajdoni lapja szerint Eladó tulajdonjogát a Földhivatal INYER/2026/1133854/3 2026.09.21.sz. határozatával jegyezte be.

4. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel, az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi terheket tartalmazza:

   a) 37666/2010.2009.12.17. számon bejegyzett **vezetékjog** az MKEH-SZFMMBH/5001-3/2009/MU. határozat alapján. Név: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zártkörűen Működő Részvénytársaság. Jogosult címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13. Törzsszám: 10741980.
   b) 50183/2/2024.08.16. számú önálló szöveges bejegyzés, amely alapján az Ingatlan területe 50m²-rel nőtt területszámítási hiba kiigazítása során.

   Az Ingatlan a fentieket meghaladóan per-, teher-és igénymentes.

5. Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan értékesítésére a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. § (7) bekezdése alapján a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

6. **Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel Eladó eladja az Ingatlanban fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadát, Vevő pedig megvásárolja azt per-, teher és igénymentesen, megtekintett állapotban, adásvétel**

2026 NOV 23.
10108-2/2026
Sek.N.

jogcímén.

III. Vételár, fizetési ütemezés

7. Az Ingatlan Felek által kölcsönösen kialkudott és elfogadott vételára **40.000.000, - Ft azaz negyvenmillió forint** (a továbbiakban: **Vételár**). Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a vételárból a termőföldön található felépítmény ellenértéke **10.000.000,-** Ft, azaz **tízmillió** forint, a szőlő művelési ágú termőföldrészlet ellenértéke **8.000.000,-** Ft, azaz **nyolcmillió** forint, a kert művelési ágú termőföldrészlet ellenértéke pedig **22.000.000, -** Ft, azaz **huszonkétmillió** forint.

   Felek az Ingatlan Vételárát kölcsönösen, valamennyi körülményt együttesen mérlegelve határozták meg, így Felek a Vételárat az Ingatlan értékével aránysosnak találják. Felek kölcsönösen lemondanak a jelen szerződésnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (**Ptk.**). 6:98. §-a szerinti feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogukról.

8. Felek rögzítik, hogy a Vételárat a Vevő az Előszerződésben foglaltak szerint, jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően teljes egészében megfizette Eladó részére banki átutalás útján, Eladó alábbi bankszámlája javára:

   Számlatulajdonos neve: **Kiss Melinda**
   Számlaszám: 11600006-00000000-19265104

   Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

9. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1)-(2) bekezdései alapján **elővásárlási jog** áll fenn az Ingatlan vonatkozásában. Amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, akkor részére kell értékesíteni az Ingatlant.

   Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult érvényesen és hatályosan él elővásárlási jogával, vagy a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, akkor Eladó a megfizetett vételár összegét köteles a Vevő részére **haladéktalanul, de legkésőbb az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül visszafizetni**, Vevő által meghatározott bankszámlára történő utalás útján.

IV. Termőfölddel kapcsolatos nyilatkozatok

10. **Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1)-(2) bekezdései alapján elővásárlásra nem jogosult.**

11. Felek megbízzák és meghatalmazzák az Eljáró ügyvédet, hogy a jelen ügylet vonatkozásában az **elővásárlási jog gyakorlása érdekében a Földforgalmi tv.** 23. § (1) bekezdése szerinti hatósági jóváhagyás iránti kérelmet -amely egyben közzétételi kérelemnek is minősül - nyújtsa be az Ingatlanok fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

12. Termőföld **tulajdonszerzésével kapcsolatos vevői nyilatkozatok:**

    a) Vevő a **Földforgalmi tv. 10. § (2)** bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a birtokában **1 hektárnál** nagyobb földterület, illetve kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

    b) Vevő a **Földforgalmi tv. 14. § (2)** bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

c) Vevő a **Földforgalmi tv. 14. § (1)** bekezdése alapján kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: **földhasználati díjtartozás**).

d) Vevő a **Földforgalmi tv. 13. § (1)** bekezdése alapján vállalja, hogy **a föld használatát** - a Földforgalmi tv. 13. § (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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

e) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: **Inytv. vhr.**) 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.

V. Ingatlan-nyilvántartási nyilatkozatok, tulajdonjog bejegyzési engedély

13. **Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.**

14. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Inytv.vhr.**) 80. § (2) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényének feljegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földhivatalnál.

VI. Szavatosság

15. Eladó az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlannak nincs olyan általa ismert rejtett vagy ismert/felismerhető hibája, amely ismeretében Vevő a jelen adásvételi szerződést nem kötné meg. Az Eladó az Ingatlan állagát a Vevő részére történő birtokbaadásáig köteles változatlan formában megőrizni.

16. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan található egy felépítmény, amely azonban a térképmásolaton nem került feltüntetésre. Eladó szavatolja, hogy a felépítmény 10 évnél régebben került létesítésre, azonban felújítására 10 éven belül került sor.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette és az Ingatlant ebben a megtekintett állapotban veszi meg, a felépítménnyel kapcsolatos tájékoztatást pedig tudomásul veszi.

17. Eladó továbbá kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant terhelő köztartozás, esetlegesen közmű tartozás és/vagy egyéb tartozása nincs. Eladó köteles a birtokbaadásig terjedő időszak vonatkozásában az Ingatlan tekintetében felmerülő valamennyi költséget és tartozást megfizetni, illetve köteles az ilyen fizetési kötelezettségek alól a Vevőt teljeskörűen mentesíteni.

18. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak **nincsen bejegyzett földhasználója.**

VII. Birtokátruházás

19. Felek rögzítik, hogy az Előszerződés alapján Vevő már az Ingatlan birtokában van.

VIII. Záró rendelkezések

20. A tulajdonváltozás eljárási díjai és eljáró ügyvéd költségei Vevőt terheli.

21. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése** alapján az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén az illeték mértéke az Ingatlan - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének **4%-a**. Vevő illetékkedvezményre nem jogosult, mivel nem minősül az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti földművesnek.

22. **Felek** kijelentik, hogy **magyar állampolgárok,** cselekvőképességük teljes, szerződéskötési képességük nincs korlátozva.

23. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megszerkesztésével, és ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal előtti eljárásban történő jogi képviseletük ellátásával megbízzák és meghatalmazzák **dr. Szokolay Fanny ügyvédet** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Infopark sétány 3. B. épület 2. emelet; KASZ: 36069711). A jelen meghatalmazás kiterjed továbbá a Vevő vagyonszerzésével kapcsolatos NAV adatlap kitöltésére és aláírására/benyújtására is, azonban a NAV előtti további eljárási cselekményekre (pl.: helyszíni szemlén történő részvétel, fizetési meghagyás átvétele) nem terjed ki. Az ügyvédi meghatalmazás a jogügylet teljesedésbe menéséig, de legalább 2027. március 31. napjáig hatályos. Az eljáró ügyvéd helyett dr. Buzás Benedek Sándor ügyvéd (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda, 1117 Budapest, Infopark sétány 3. B. épület 2. emelet, KASZ: 36080048) is jogosult eljárni. Az eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a fenti meghatalmazást **elfogadja**.

24. A jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyással lép hatályba.

25. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** (a továbbiakban: **Pmt**) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő, meghatalmazott adatai vonatkozásában. 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 vagy érvényes meghatalmazás birtokában járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Üttv.**). 32. §-ban, írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.

26. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására kizárólag közös megegyezéssel jogosultak. A Felek a kézbesítési vélelem vonatkozásában a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: **Pp**.) rendelkezéseit fogadják el irányadónak.

27. Jelen szerződés 8 eredeti példányban készült, melyből 1 példány az Eladót, 1 példány a Vevőt, míg 5 példány az eljáró ügyvédet illeti. A szerződés 1 eredeti példánya biztonsági okmányon készül.

Szerződő felek a fenti szerződést elolvasták és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Martonvásáron, 2026. november 09. napján

[redacted]

Keresztesi Raul Aurél
Eladó

[redacted]

Díaz-Zrubecz Eszter
Vevő

*Alulírott **dr. Szokolay Fanny ügyvéd** (Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda; 1117 Budapest, Infopark sétány 3. B. épület 2. emelet.; kamarai azonosító szám: 36069711) az okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom (Martonvásáron, 2026. november 09. napján):*

S&B Szokolay & Buzás Ügyvédi Iroda
Dr. Szokolay Fanny Ügyvéd
1117 Budapest, Infopark sétány 3. B. ép 2. em
19342588-2-43
KASZ: 36069711

ZÁRADÉK:
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 23.
Elővásárlási nyilatkozattételi határidő kezdete: 2026. 11. 24.
Elővásárlási nyilatkozattételi határidő vége:
Ez a határidő jogvesztő. 2026. 12. 23.
Levétel napja: 2027. 01. 04.

Martonvásár Város Jegyzője

.....
aláírás



