A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Adásvételi szerződés

Az elektronikus közzététel megtörtént.
Jegyző

Ügyszám: 494/2026.

amely létrejött egyrészről:
Zsechránszky János születési neve (szül. an. személyi száma: szig. száma: adóazonosító jele: lakcímazonosító száma:) 2740 Abony, Batthyány Lajos utca 60. szám alatti lakos, mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget eladó; (a továbbiakban: **Eladó**)
másrészről:
Dr. Vámos Violetta Ivett születési ne (szül an.: ánna, személyi szám: személyi igazolvány száma adóazonosító jele: ., lakcímazonosító száma: 1134 Budapest, Róbert Károly körút 104. 2. emelet 38. ajtószám alatti lakos, mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget **vevő, (a továbbiakban: Vevő)** között, alulírott napon és helyen kötöttek az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek ezennel feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, ezen belül személyi azonosító jelüket a jelen szerződés és mindazon nyilvántartás tartalmazza, melyekbe azok bevezetése Vevő tulajdonjogának bejegyeztetése érdekében szükséges.

1. **Eladó** per-, és igénymentes tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni arányban a **Vác, 20440/6 hrsz**. alatti, **923 m²** területnagyságú, **kert és rendezetlen funkciójú épület** megnevezésű **6** minőségű osztályú, **3.13 Ak.** kataszteri jövedelmű **zártkerti** ingatlan, amelynek értéke **11.000.000,-Ft. azaz Tizenegymillió forint, melyből a kert értéke: 100.000,-Ft. rendezetlen funkciójú épület értéke: 10.900.000,-Ft**. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan haszonbérleti szerződéssel, valamint többlethasználati megállapodással nem terhelt.

2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja 1/1-ed tulajdoni arányban az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát, úgy ahogy az a mai napon áll, összes jogi és természetes tartozékaival együtt, a felek között kölcsönösen kialkudott mindösszesen **11.000.000,-Ft. azaz Tizenegymillió forint vételárért.**

3. Vevő a teljes vételárat a következő képen fizeti meg Eladó részére:

   - **1.500.000,-Ft. azaz Egymillió-ötszázezer forint** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kerül megfizetésre átutalással Eladó **vezetett** számú számlájára, melynek hiánytalan átvételét Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg is elismeri és nyugtázza.

   - **a fennmaradó 9.500.000,-Ft azaz Kilencmillió-ötszázezer forint** a jelen szerződés aláírását követően a 30 napos kifüggesztés lejártát követő 5 napon belül kerül megfizetésre külön nyilatkozat ellenében átutalással Eladó **vezetett** számlájára, abban az esetben, amennyiben elővásárlásra jogosult nem jelentkezik az ingatlanra és a Vevö tulajdonszerzése biztosított. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi okiratszerkesztőnél azon nyilatkozatát, amelyben a teljes vételár megfizetésére tekintettel a Vevő tulajdonjog bejegyzéséhez minden további feltétel nélkül hozzájárul. Letétkezelő a nyilatkozatot abban az esetben nyújthatja be a földhivatalba, amennyiben Eladó emailen a emailcímre, írásban jelzi letétkezelő felé a teljes vételár megfizetésének megtörténtét.

4. Eladó az ingatlan per,- igény,- és tehermentességéért és a tulajdonjog átjegyezhetőségéért valamint zavartalan birtokba vehetőségéért szavatol. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant sem köztartozás, sem egyéb (pl. hitel, stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná.

5. Vevő, a vétel tárgya ingatlant, mint tulajdonos a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg veszi birtokba. Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi, az ingatlan hasznait, viselik terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

6. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást.

7. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8. Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának nem felel meg, azonban a föld tulajdonjogát a 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) alapján szerzi meg, mivel birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

9. Vevő kötelezettséget vállal arra, 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. (2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1).

10. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (földhasználati díjtartozás). (2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1).

11. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2).

12. Vevő és Eladók nyilatkoznak, hogy a föld nem áll harmadik személy használatában.

13. Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.

14. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint nem földműves, de vele szemben a hivatkozott törvény 16.§ (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás nem áll fen jelen szerződéssel megszerzett ingatlan-illetőséggel együtt, a tulajdonában és haszonélvezetében lévő termőföld nagysága a 300 ha-t nem a meg (földszerzési maximum).

Dr. Hatlr di Iroda

Zsechránszky János 1/1-ed tul. illetőséget Eladó **Dr. Vámos Violetta Ivett 1/1-ed tul. illetőséget Vevő**

27 11.

KASZ
Adószám:
Tel/Fax:

Az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. DEC 28.
Ez a határidő jogvesztő!

15. Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai valótlanok, úgy azok a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

16. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen okiratba foglalt elfogadott vételi ajánlatot a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvényen, valamint más törvényen illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival a jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül az eladó tulajdonosnak közölnie kell, oly módon, hogy a jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a fent írt törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetmény úton kell közölni. A jegyző értesíti a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet is.

17. Felek egyezően tudomásul veszik a következőket: a Földforgalmi törvény 18-22. §-ai szerint a Ftv., illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak törvényes határidőn belül beérkező és vonatkozó jogszabályok által meghatározott tartalmi kellékekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata esetén a vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép az elfogadó nyilatkozatának az eladóval történő közlése napján. Ebben az esetben a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződést felbontják és visszaállítják az eredeti állapotot; vagyis Eladó köteles visszafizetni Vevőnek a jelen szerződésben meghatározott vételárat és felek a szerződés felbontásáról rendelkező okiratot minden további feltétel nélkül aláírják.

18. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, illetve a Szerződő felek a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg kérik az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv és a 179/2023. (V.15.) Korm. rend. alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlanra jegyezze fel. Szerződő felek kérik az eljáró földhivatalt, hogy – a jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a 2016. évi CL. törvény 85. § (1) bekezdése alapján - az ügyben keletkezett ügydöntő határozatát számukra is kézbesíteni szíveskedjék.

19. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv és a 179/2023. (V.15.) Korm. rend. alapján a 20. pont szerinti tény feljegyzését követően további jogokat csak a jelen szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni.

20. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan ott megjelölt 1/1-ed tulajdoni illetőségére, - *adásvétel jogcímén* - a kizárólagos és tehermentes tulajdonjogot, Vevő javára 1/1-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba minden további feltétel nélkül bejegyezzék és ezzel egyidejűleg Eladó tulajdonjogát töröljék.

21. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes, magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs.

22. Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az Illetékes Földhivatal, a Vármegyei Földhivatal és az Illetékes Önkormányzat előtti eljárásban történő képviseletükkel **Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Hatlaczki Gyula ügyvédet** (2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz.) bízzák meg, aki a megbízást elvállalja. **Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás kiterjed a eB400 adatlap aláírására és benyújtására, de nem terjed ki az NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a szerződő felek részére kérik kézbesíteni.**

23. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó,- és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik.

24. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

25. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Az így megkötött szerződés 9 (kilenc) darab szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült, amelyet a Felek elolvasás, értelmezés, megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak, és Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek.

A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre, az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Kormányzati portálon közzétéve
közzététel napja: 2026 NOV 24
Közlés kezdő napja: 2026 NOV 25.
Kormányzati portálról levétel napja: 2026 DEC 29.

Készült: Vecsés, 2026. október hónap 01. napján.

Zsechránszky J[illegible] tul. illetőséget Eladó **Dr. [illegible] tul. illetőséget Vevő**

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd, mint a Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda vezetője (kamarai [illegible], 2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz.) tanúsítom, hogy a Szerződő Felek, a fenti szerződést, személyazonosság[illegible]. A fenti adásvételi szerződést készítettem, és ellenjegyzem: Vecsés, 2026. október hónap 01. napján.

Dr. [illegible]
Dr.
2760

Tel/Fax