Ingatlan adásvételi szerződés

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 1.
Iktatás dátuma: 2026 NOV 23.
Iktatószám: 11432

amely létrejött egyrészről

név:	**Dr. Markó Katalin**
születéskori név:	
anyja neve:	
születési hely, idő:	
személyi azonosító:	
adóazonosító jel:	
lakcíme:	1114 Budapest, Bartók Béla út 72. félemelet 6.
számlaszám:	

a továbbiakban, mint **Eladó,**
másrészről

név:	**Kelemen Zoltán**
születéskori név:	--
anyja neve:	-
szül. hely, idő:	
szem. azonosító:	
lakcíme:	2091 Etyek, Mester utca 74.
adószám:	
földműves reg. száma:	510114/20150401
NAK azonosító:	E209100312972

a továbbiakban, mint **Vevő,** a továbbiakban együtt : **Szerződő felek,** között az alábbi helyen és időben az alábbiak szerint:

I.
AZ INGATLAN

1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonában áll a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában nyilvántartott **Etyek, külterület 0135/7** helyrajzi számú **rét** megnevezésű **2 ha 1854 m2** területű, 38,03 AK értékű ingatlan. **Az ingatlan védett terület.** Az ingatlant vezetékjog terheli a terület-kimutatásban és a változási vázrajzon megjelölt területre, amelynek jogosultja az E. ON Zrt.
2. Eladó szavatolja, hogy az ingatlan - a vezetékjogon kívül - per-igény és tehermentes.
3. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan fentiekben rögzített jogi helyzetének igazolására rendelkezésre áll a 2026. november 2. napján kelt e-hiteles tulajdoni lap másolat. A Felek a tulajdoni lap tartalmát ismerik.
4. Az Eladó szavatolja, hogy a tulajdoni lap tartalmában változást nem történt.

II.
A SZERZŐDÉS TÁRGYA és VÉTELÁR

5. Eladó eladja az 1. pontban körülírt ingatlant a Vevőnek. A Vevő megveszi az 1. pontban körülírt ingatlant. Az ingatlan vételára 6.000.000,- Ft azaz hatmillió forint.
Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant földhasználati szerződés nem érinti.

Gyimesiné dr. Nyúl Beáta
Ügyvédi Iroda
2060 Bicske, Szent István út 35.
Tel.: 22/350-326; 30/934-1223
Adószám: 19964116-1-07

Gyimesiné dr. Nyúl Beáta
Ügyvédi Iroda
2060 Bicske, Szent István út 35.
Tel. 22/350-326; 30/934-1223
Adószám: 19964116-1-07

Dr. Markó Katalin
Eladó

Kelemen Zoltán
Vevő

III.
A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE, A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA LETÉTI MEGÁLLAPODÁS

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan vételárának megfizetésére az alábbiak szerint kerül sor:

a, A vételárból a mai napon átutalásra kerül **1.000.000,-Ft,** azaz egymillió forint. A felek ezen összeget **foglalónak tekintik.**

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a foglaló jogi természetéről az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől teljes felvilágosítást kaptak, azt megértették, és magukra nézve kötelezőnek ismerik el, azaz, ha jelen szerződés az Eladó hibájából hiúsul meg az átadott foglaló kétszerese jár vissza Vevőnek, ha a jelen szerződés a Vevő hibájából hiúsul meg, az átadott foglalót elveszíti. Ha a teljesítés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős a foglaló visszajár. A foglaló összege a vételárba beszámít.

b, Szerződő felek rögzítik, hogy a fennmaradó vételár – **5.000.000.- forint,** azaz ötmillió forint - megfizetésére jelen szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételétől számított legkésőbb 5 napon belül kerül sor átutalással. A szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételéről jelen szerződést készítő ügyvéd e-mailben tájékoztatja a feleket.

Az Eladó kéri, hogy a teljes vételár ezen belül a foglaló összege is a nevén szereplő - adatainál megjelölt – számlaszámra kerüljön átutalásra. Eladó a fenti számlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek fogadja el.

7. A Vevő jelen adásvételi szerződés és a tulajdonjogról lemondó nyilatkozat alapján **adásvétel jogcímén** 1/1 arányban megszerzi az 1.1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát.

8. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát 4 eredeti, aláírt példányban jelen szerződést készítő ügyvédnél, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy az ingatlanról a tulajdonjoga törlésre kerüljön és a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

9. Felek megállapodnak abban, hogy a letétbe helyezett tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd (letéteményes ügyvéd) az illetékes földhivatalhoz haladéktalanul benyújtja, amikor a teljes vételár a fenti számú számlára átutalásra került és ezen tényt az Eladó a katimarko9@gmail.com címről e-mailben jelzi eljáró ügyvéd felé, illetve, ha a Vevő hiteles banki bizonylattal igazolja a teljes vételár megfizetését. Eljáró ügyvéd e-mail címe : gyimesiné.dr.nyul@t-online.hu.

10. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetéséről 2 napon belül tájékoztatja jelen szerződést készítő ügyvédet.

11. Jelen szerződést készítő ügyvéd jelen szerződés aláírásával elismerem, hogy a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatokat 4 eredeti aláírt példányban megőrzésre átvettem, a teljes vételár megfizetésének igazolását követően pedig a nyilatkozatokat az illetékes földhivatalba 5 napon belül benyújtom.

12. Szerződő felek a fenti 8-11. pontban foglaltakat letéti megállapodásnak elfogadják.

IV.
BIRTOKBA ADÁS

13.Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokba adására a teljes vételár megfizetésének napján kerül sor.

14.A Vevő a birtokba lépés napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

Gyimesiné dr. Nyul Beáta
Ügyvédi Iroda
2060 Bicske, Szent István út 35
Tel.: 22/350 [illegible] 1223
Adószám: [illegible]

Dr. Marko Katalin	**Kelemen Zoltán**
Eladó	Vevő

V.
Nyilatkozatok

15.A Vevő kijelenti, hogy **elővásárlási joga van az ingatlanra** az alábbiak alapján :

a, A Vevő kijelenti, hogy olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. A Vevő elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. törvény 18.§. (1.) bekezdés d, pontján alapul.

b, A Vevő vállalja, hogy, 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 mező –és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott esetek kivételével - a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

c, A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.

d, A Vevő kijelenti, hogy vele szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

e, A Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett értékének együttes összege nem több, mint 300. A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő föld területnagysága a földszerzési és birtokmaximumot nem haladja meg.

16. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes **magyar állampolgárok.**

17. Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van arról, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyja. .Szerződő felek kijelentik, tisztában vannak az elővásárlásra jogosultak sorrendjével, és a hatósági jóváhagyás feltételeivel.

18. Szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben a teljes vételár megfizetésére jelen szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követő 15 napon belül nem kerül sor, akkor az Eladó jogosult a szerződéstől elállni, ez esetben az Eladó jogosult a foglaló megtartására.

19. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés költségeit (ügyvédi díj. földhivatali eljárási díj) a Vevő fizeti.

VI.
VEGYES RENDELKEZÉSEK

20. Szerződő felek megbízzák Gyimesiné dr. Nyul Beáta ügyvédet (2060 Bicske, Szent István út 35., KASZ:36060947) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével valamint meghatalmazzák azzal, hogy őket az ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviselje, helyettük a B400-as NAV adatlapot kitöltse és aláírja. Meghatalmazzák azzal is, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. §- ban foglaltaknak megfelelően a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt helyettük és nevükben teljes jogkörben eljárjon és őket teljes jogkörben képviselje.

Alulírott ügyvéd, a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadom.

21. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant 5 évnél régebben szerezte, azért adóbevallási kötelezettsége nincs.

22.A Vevő kijelenti, hogy tisztában van illetékjogszabályok tartalmával.

Gyimesiné dr. Nyul Beáta
Ügyvédi Iroda
2060 Bicske, Szent István út 35.
Tel.: 22/350 3[illegible] 0[illegible] 1223
Adószám: 1[illegible]

Dr. Markó Katalin
Eladó

Kelemen Zoltán
Vevő

23. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv.- a továbbiakban Pmt.- alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek 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 okirat alapján.

A felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat a jogszabályban meghatározottak szerint kezeli. A felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló tv. alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége érdekében kezelheti.

Alulírott szerződő felek ezt a szerződést közösen elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, s azt akaratunkkal mindenben megegyezőnek találtuk és mint tényvázlatot is aláírtuk.

Bicske, 2026. november 11.

Dr. Markó Katalin
Eladó

Kelemen Zoltán
Vevő

A megbízást elfogadom és a szerződést ellenjegyzem :
Bicske, 2026. november 11.
Gyimesiné dr. Nyul Beáta
ügyvéd
KASZ:36060947

Gyimesiné dr. Nyul Beáta
Ügyvédi Iroda
2060 Bicske, Szent István út 35.
Tel: 22/352 [illegible], 30/934 1223
[illegible]

Közzététel napja: 2026. 11. 26.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja:
2026. 11. 27.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
2026. 12. 28.
E határidő jogvesztő.

Levétel napja: .....