

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről Zelenka János (születési név: \_\_\_\_\_) születési hely és idő: \_\_\_\_\_  
 .. anyja születési neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító: \_\_\_\_\_  
 ir. személyazonosító igazolvány száma: \_\_\_\_\_, lakcímet igazoló  
 hatósági igazolvány száma: \_\_\_\_\_) 1239 Budapest, Szőlődomb utca 34. szám alatti lakos,  
 mint eladó és Zelenka Jánosné (születési név: I \_\_\_\_\_) születési hely és idő: \_\_\_\_\_  
 .. anyja születési neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító: \_\_\_\_\_  
 ir. személyazonosító igazolvány száma: \_\_\_\_\_, lakcímet  
 igazoló hatósági igazolvány száma: \_\_\_\_\_) 1239 Budapest, Szőlődomb utca 34. szám  
 alatti lakos, mint eladó, akiknek a továbbiakban együttes megnevezése: **eladók**,

másrésről Szarka Kovács Tamás (születési név: \_\_\_\_\_) születési hely és idő: \_\_\_\_\_  
 .. anyja születési neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító: \_\_\_\_\_  
 ir. személyazonosító igazolvány száma: \_\_\_\_\_, lakcímet igazoló  
 hatósági igazolvány száma: \_\_\_\_\_) 1067 Budapest, Szondi utca 21. III. emelet 24. szám  
 alatti lakos, mint vevő, akinek a továbbiakban megnevezése: **vevő**  
 között alulírott helyen és időben, ingatlan adásvétele tárgyában, az alábbi feltételek mellett:

1./ A szerződő felek megállapítják, hogy az eladók egymás között egyenlő, 1/2-ed-1/2-ed tulajdoni hányadok szerinti tulajdonát képezi a **Budaörs zártkert 8837/6 hrsz.** alatt nyilvántartott, 724 m2 nagyságú, 1,01 AK értékű, kert művelési ágú és gazdasági épület kivett megnevezésű ingatlan (a továbbiakban a tulajdoni hányadok jelen szerződésben történő megnevezése: **1./ pontban írt ingatlan**).

A szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. jogosult javára a tulajdoni lap III. rész 1.sorszám alatt bejegyzett, 2 m2 nagyságú területre vonatkozó, vázrajz szerinti vezetékgig terhel.

2./ A szerződő felek előzetesen rögzítik, hogy az 1./ pontban írt ingatlan tulajdonjogának megszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) és a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013.évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) hatálya alá tartozik.

Az eladók által az 1./ pontban írt ingatlan vonatkozásban elfogadott vevő által tett vételi ajánlatot a szerződő felek a jelen egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe foglalják, amely tartalmazza az 1./ pontban írt, eladók tulajdonát képező ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó jognyilatkozataikat és szerződő felek a tulajdonjog ennek megfelelő átruházása érdekében a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést kötik meg.

3./ Az eladók eladják, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az eladók tulajdonát képező, az 1./ pontban írt ingatlant, annak összes természetes és jogi tartozékával egyetemben az eladó által elfogadott vételi ajánlat szerinti 12.000.000,- Ft. azaz tizenkétfélmillió forint vételárért (ellenértékért).

A szerződő felek rögzítik, hogy ingatlanon egy cca. 10 m2 alapterületű gazdasági épület felépítmény található, a földön ültetvény, agrotechnikai létesítmény nincs, a szerződő felek az ellenértéken belül a föld forgalmi értékét 9.000.000,- Ft. azaz kilencmillió forint, a gazdasági épület forgalmi értékét 3.000.000,- Ft. azaz hárommillió forint összegben jelölik meg.

A vételár az eladókat a tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés Fftv. előírásai szerint a jelen adásvételi szerződés joghatályos létrejöttéhez és az 1./ pontban írt ingatlan tulajdonjogának vevő általi megszerzéséhez a vonatkozó jogszabály szerinti mezőgazdasági szerv jóváhagyása (továbbiakban: hatósági jóváhagyás) szükséges.

A szerződő felek rögzítik és az eladók kijelentik, hogy az 1./ pontban írt ingatlan nincs harmadik személy használatában, azt hatályos, vagy a mai napon még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

Alulírott vevő kijelentem, hogy az Fftv. szerinti belföldi természetes személy vagyok és nem minősülök a Fftv. szerinti földművesnek, valamint a tulajdonomban, haszonélvezetemben, birtokomban álló föld területnagysága a jelen adásvétellel megszerezni kívánt 1./ pontban írt ingatlan területnagyságával együttesen sem haladja meg az 1 hektárt.

Alulírott vevő kijelentem, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának) nem vagyok tagja.

Alulírott vevő kijelentem, hogy az 1./ pontban írt ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén annak használatát másnak nem engedem át, azt saját magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy az 1./ pontban írt ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig - a Fftv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

Alulírott vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-ában előírt nyilatkozási kötelezettség alapján kijelentem, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

Alulírott vevő kijelentem, hogy, nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (továbbiakban: földhasználati díjtartozás).

Alulírott vevő kijelentem továbbá, hogy velem szemben a jelen szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Alulírott vevő kijelentem, hogy a fentieknek megfelelően tudomásom szerint az 1./ pontban írt ingatlan nincs harmadik személy használatában, úgy nyilatkozom, hogy amennyiben az ezzel ellentétben mégis harmadik személy használatában lenne, úgy az 1./ pontban írt ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a fentiekben már rögzített nyilatkozataimnak megfelelően vállalom, hogy az 1./ pontban írt ingatlan használatát másnak nem engedem át, azt saját magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig - a Fftv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

5./ A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 1.200.000,- Ft, azaz egymillió-kétszázezer forint összeget fizetett meg foglaló jogcímén az eladók közös tulajdonát képező számú bankszámlára történő azonnali utalással. Az eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy a vevő a részükre az 1.200.000,-Ft, azaz egymillió-kétszázezer forint összegű foglalt a fentiekben írtak szerint azonnali banki utalással megfizette, az a fentiekben írt bankszámlájukon jóváírásra került. A szerződő felek megállapodnak, hogy a foglalt összege a vételárba beszámít.

A szerződő felek kifejezetten megállapodnak és akként rendelkeznek, hogy a fentiekben írtak szerint fizetett 1.200.000,-Ft, azaz egymillió-kétszázezer forint összeget a Ptk. 6:185.§-a alapján a szerződő felek kifejezetten a jelen adásvételi szerződésből fakadó

**DR. HEIZER ISTVÁN**  
ügyvéd  
2051 Biatörbágy, Petőfi S. u. 21/a.  
2051 Biatörbágy, Pf.: 29.  
Telefon: (06-23) 310-142

kötelezettségvállalásaik megerősítésére adott pénzösszegnek, a Ptk. 6:185.§-a szerinti foglalonak tekintik, amivel a felek a jelen adásvételi szerződésből fakadó kötelezettségeik teljesítést – a vevő részéről különösen a vételár megfizetését, az eladók részéről pedig különösen az ingatlan birtokbaadását - akarják biztosítani. A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevőnek felróható okból nem kerülne sor az adásvételi szerződés teljesítésére, úgy a vevő a fentiek szerint átadott foglalt elveszíti, amennyiben az eladóknak felróható okból nem kerülne sor az adásvételi szerződés teljesítésére, úgy az eladók a fentiek szerint átadott foglalt kétszeres összegét kötelesek a vevőnek visszafizetni, amennyiben a szerződés teljesítésére mindkét fél számára felróható okból, vagy egyik fél számára sem felróható okból nem kerül sor, úgy a fentiek szerint átadott foglalt összege a vevőnek visszajár.

A szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy a vevő a foglalt beszámítását követően fennmaradó 10.800.000,-Ft, azaz tízmillió-nyolcszázezer forint vételárhátralékot a jelen szerződés 4./ pontjában írt hatósági jóváhagyást és ezzel a jelen szerződés joghatályos létrejöttét követően, az eladóknak a hatósági jóváhagyás vevővel történő igazolt, írásbeli közlésétől számított 15 /tizenöt/ napon belül egy összegben köteles az eladók tulajdonát képező 10104167-02448800-01005000 számú bankszámlára utalással az eladók részére megfizetni.

Az eladók kijelentik, hogy a vételárnak (foglalt és vételárhátralék) fentiekben írt, tulajdonukat képező bankszámlára történő utalását a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el, továbbá kijelentik, hogy a fentiekben írt bankszámlát kifejezetten saját maguk jelölték meg a vételár teljesítési helyének.

A szerződő felek rögzítik, hogy a foglalt és a vételárhátralék megfizetése akkor számít teljesítettnek, amikor az eladók számlavezető bankja a fentiekben írt bankszámlán azokat jóváírja.

6./ A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevő a vételárat az 5./ pontban írt határidőben az eladók szerződésszerű teljesítés felajánlása ellenére az eladók részére nem fizetné meg, úgy az eladók jogosultak a jelen szerződéstől elállni, vagy választásuk szerint a vételár megfizetését követelni, amely esetben a vevő a késedelem idejére naponta 5.000,-Ft, azaz ötezezer forint kötbért köteles az eladók részére megfizetni.

A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az eladók a jelen szerződéstől jogszerűen elállnak, úgy a vevő az eladók részére a fentiekben írtak szerint megfizetett foglalt elveszíti.

7./ A szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók a vevőt a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg kötelesek az adásvétel tárgyát képező 1./ pontban írt ingatlan birtokába bocsátani és ezen időponttal ruházzák át az ingatlan birtokát a vevőre. A vevő az ingatlan birtokbavételétől kezdve húzza annak hasznait és viseli a terheit, valamint ezen időpontban száll át a vevőre a kárveszély. Az eladók az ingatlan birtokbaadásáig kötelesek az ingatlan költségeit viselni.

8./ A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az eladók a vevő szerződésszerű teljesítése ellenére nem bocsátanák a vevőt a 7./ pontban írt időpontban az 1./ pontban írt ingatlan birtokába, úgy a késedelem idejére naponta 5.000,-Ft, azaz ötezezer forint kötbért kötelesek a vevő részére megfizetni, illetőleg a vevő választása szerint jogosult a jelen szerződéstől elállni.

A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevő a jelen szerződéstől jogszerűen eláll, úgy az eladók a vevő részére a vevő által fentiek szerint fizetett foglalt kétszeres összegét kötelesek visszafizetni.

**Dr. HEIZER ISTVÁN**  
ügyvéd  
2051 Biatörbágy, Petőfi S. u. 21/a.  
2051 Biatörbágy, Pf.: 29.  
Telefon: (06-23) 310-142

9./ A szerződő felek rögzítik, hogy az eladók az adásvétel tárgyát képező, az 1./ pontban írt ingatlan vonatkozásban a vevő javára a tulajdonjog bejegyzéséhez a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg kötelesek a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére alkalmas külön okiratban hozzájárulni. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a vevő tulajdonjoga 1/1 arányban vétel jogcímén fog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülni.

Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy az 1./ pontban írt ingatlan vonatkozásban a vevő, mint jogosult javára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

10./ Az eladók az adásvétel tárgyát képező ingatlan jelen szerződésben nem rögzített per-, teher és igénymentességéért továbbá azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő birtokba lépését és tulajdonjog szerzését akadályozná feltétlen jogszavatosságot vállalnak. Az eladók kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően saját maguk nem nyújtottak be az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságnak bármely jog, teher, igény vagy követelés bejegyzésére irányuló kérelmet, illetőleg nincs tudomásuk harmadik személyek ilyen kérelméről.

Az eladók kötelezik magukat, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követően, annak hatálya alatt az 1./ pontban írt ingatlant nem idegenítik el és nem terhelik meg, továbbá vagyoni jellegű jogokat és kötelezettségeket nem keletkeztetnek és nem vállalnak.

Az eladók kijelentik, hogy nincs olyan köz- vagy egyéb tartozásuk, amely az 1./ pontban írt ingatlan vonatkozásában jelzálogjog, végrehajtási jog vagy bármely más teher létrehozását eredményezhetné. Az eladók kijelentik, hogy nincs olyan harmadik személy, akinek a jelen szerződés megkötésekor az eladókkal szemben már fennálló követelésének az 1./ pontban írt ingatlan a fedezetét, kielégítési alapját jelentené, továbbá az ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa.

Az eladók kijelentik, hogy az 1./ pontban írt ingatlan, a rajta fekvő építménnyel az ingatlan-nyilvántartási térképen a valóságnak megfelelően került feltüntetésre, kijelentik továbbá, hogy az ingatlant környezetszennyezés, környezeti károsodás nem terheli.

11./ A vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintette, azt megvizsgálta és erre figyelemmel azt ismert és megtekintett állapotban, a jelen szerződés megkötésének időpontjában fennálló állaga szerint vásárolja meg.

12./ A szerződő felek kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, belföldi állandó lakóhellyel rendelkező, magyar állampolgárok. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan értékesítésből származó jövedelemre vonatkozó adószabályokat ismerik.

13./ A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő dr. Heizer István ügyvédet (iroda székhelye: 2051 Biatorbágy, Petőfi S.u.21/a.sz., kamarai azonosító szám: 36061414, tel.:+36-30-9406-748), hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal, mint illetékes ingatlanügyi hatóság előtt, valamint földforgalmi ügyben hatáskörrel rendelkező bármely más hatóság, harmadik személy előtt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017.évi LXXVIII. törvényben foglalt teljes jogkörrel képviselje őket, amely meghatalmazást dr. Heizer István ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

**Dr. HEIZER ISTVÁN**  
ügyvéd  
2051 Biatorbágy, Petőfi S. u. 21/a.  
2051 Biatorbágy, Pf.: 29,  
Telefon: (06-23) 310-142



14./ A jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket és a visszerthes vagyonátruházási illetéket, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat a vevő viseli.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésből eredő kötelezettségeik teljesítésére egymást a jelen szerződésben megjelölt lakcímeikre ajánlott jelzéssel megküldött postai küldemények útján értesítik, és azokat a postai feladásuktól számított ötödik munkanapon kézbesítettnek tekintik. A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben korábban szóban, vagy írásban tett jognyilatkozataik eltérnek a jelen szerződésben írt szerződési feltételektől, úgy az adott kérdésben jelen szerződésben írt szerződési feltételek a hatályosak. A szerződő felek a jelen szerződés aláírása előtt a jelen szerződésben foglalt tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jelen szerződésben szereplő, illetve a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos jogi fogalmak ismeretében írják alá jelen adásvételi szerződést. Kijelentik továbbá, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amelynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem vagy másként kötötték volna meg.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, az Fftv. és a Fétv. vonatkozó szabályai kerülnek alkalmazásra.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, ügyvédi ellenjegyzés mellett, jóváhagyólag aláírták, ennek megfelelően a szerződő felek kijelentik, hogy a fenti szerződés tartalmát ismerik és az a szerződéskötési akaratuknak mindenben megfelel.

Biatorbágy, 2024. december 16. napján.

Zelenka János eladó

Zelenka Jánosné eladó

Szarka Kovács Tamás vevő

Alulírott dr. Heizer István ügyvéd (iroda székhelye: 2051 Biatorbágy, Petőfi S.u.21/a., kamarai azonosító szám: 36061414) Biatorbágyon, 2024. december 16. napján az általam készített, jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem:

dr. Heizer István ügyvéd  
**DR. HEIZER ISTVÁN**  
 ügyvéd  
 2051 Biatorbágy, Petőfi S. u. 21/a.  
 2051 Biatorbágy, Pf.: 29.  
 Telefon: (06-23) 310-142

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2025.01.20  
 Közlés kezdő napja: 2025.01.21  
 A jognyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő: 30 nap  
 A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2025.02.19  
 A határidő jogvesztő:  
 Levétel napja: 2025.02.20  
 Budaörs, 2025.01.20 dr. Bocsi István jegyző megbízásából:  
 ph.  
 Aláíró ügyintéző neve: [Signature]