

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Kreis István** (születési név: Kreis István; született: anyja neve:; személyi azonosító jele:; adóazonosító jele: lakcím: 1191 Budapest, Kazinczy utca 5. 4. em. 8. a.; személyi igazolvány száma:; magyar állampolgár) mint **Eladó**, (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről **dr. Petrányi Agota Eszter** (születési név: született:; anyja neve:; személyi azonosító jele: adóazonosító jele:; lakcím: 1011 Budapest, Hunyadi János út 11. 2.em 10.; személyi igazolvány száma:) mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**), együttesen **Szerződő felek** között az alábbi tartalommal.

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy Eladó 317/985 tulajdoni hányad arányban tulajdonosa a Budakeszi külterület 067/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott szántó művelési ágú, 3599 nm területű ingatlan (kat. t. jöv: 9.39, min. o.: 4, a továbbiakban: **Ingatlan**)

Szerződő felek az ingatlan szerződés megkötésének napján kiváltott tulajdoni lapját megtekintik, mellyel Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát igazolja. Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásáig az Ingatlan adataiban változás nem történt, a fenti tulajdoni lap másolat tartalma mindenben megfelel a valóságnak, teljes körűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket.

2. A Szerződés tárgya az Eladó 317/985 tulajdoni hányad arányban tulajdonát képező, a 1. pontban leírt ingatlan-hányad tulajdonjogának átruházása Vevőre (továbbiakban: ingatlan-hányad).

3. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része bejegyzést nem tartalmaz.

4. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó eladja, Vevő pedig a jelenlegi megtekintett állapotában, megvásárolja a 1. pontban megjelölt ingatlan-hányadot.

5. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan-hányad per-, teher- és igénymentes, Vevő jelen a megkötendő adásvételi szerződéssel tehermentes tulajdont szerez.

6. Az ingatlan vételára 3.000.000.- Ft. azaz hárommillió forint melyet Vevő az alábbiak szerint fizet meg Eladó részére:

6.1 Vevő az ingatlan teljes vételárát (3.000.000.- Ft) az adásvételt jóváhagyó jogerős szakhatósági aktus kézhezvételét (jogi képviselő részére történő megküldését követő kézhezvételt) követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg Eladó részére, az alábbi módon:

Vevő a vételárat az eljáró dr. Molnár László Zsolt ügyvéd letéti számlájára fizeti meg.

10103104-03864400-01005003 (Dr. Molnár László Zsolt Ügyvédi Iroda)

A számlára befizetett összeg onnan a letéti szerződésben foglaltak szerint beérkezésétől számított 3 munkanapon belül kifizetésre kerül Eladó részére.

Eladó ezen bankszámlaszámra történő teljesítést feltétel nélkül és visszavonhatatlanul saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el.

7. Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a vételárat az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § alapján a felek jelen szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, jelen szerződés megtámadásának

Ügyvédi Iroda

Dr. Molnár László Zsolt

Ügyvéd

dr. Molnár László Zsolt ügyvéd 18.

.....
Kreis István eladó

.....
ur. Petrányi Agota Esztert vevő

jogáról értékaránytalanság címén jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

8. A Felek kijelentik, hogy az ingatlan nincs harmadik személy használatában. A felek kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-22. §-okban meghatározott elővásárlási jogosultság áll fenn.

9. Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. CXXII. Tv. 10. § (2) bekezdés alá tartozó földművesnek nem minősülő személy, minősül, így föld tulajdonjogát 1 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum) ha a Vevő birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

10. A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, tulajdonszerzési, illetőleg elidegenítési képességük korlátozva nincs.

11. Vevő a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nyilatkozik és vállalja, 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 - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Vevő A 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében foglaltak szerint kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbíthatja meg, és b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt – ugyanezen pont első bekezdése - kötelezettségeket vállalja.

12. A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

13. A Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nyilatkozik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14. Vevő, mint a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld tulajdonjogával együtt sem szerez meg 300 hektár nagyságú termőföldet, és a 16.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint nyilatkozik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföld a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az 1200 hektárt nem haladja meg.

15. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy az 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/C szakasza alapján, mint a föld tulajdonjogát megszerző személy a jelen adás-vételi szerződéssel megszerzett részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár.

Eladók kijelenti, hogy amennyiben az adás-vétel tárgyát képező földterület után földalapú támogatást vagy bármilyen ilyen típusú támogatást vesz igénybe, - különös tekintettel a 29/2007. Fvm. rendeletben foglaltakra – ezen támogatási jogosultságot a szerződés aláírásának napjától a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően Vevők részére továbbadja.

16. Jelen szerződés érvényességének feltétele a 2013. évi CXXII. tv. szabályai szerinti eljárás, az elővásárlási jogosultsággal történő közlés lefolytatására kerüljön, mellyel Eladó és Vevő tisztában van.

.....
Kreisz István eladó

.....
dr. Molnár László, Zsolt ügyvéd

.....
dr. Petrányi Agóta Esztert vevő

17. Amennyiben Vevő a jelen szerződésben foglalt fizetési kötelezettségével 15 napot meghaladó késedelembe esik, Eladó jelen adásvételi szerződéstől Vevő címére megküldött egyoldalú nyilatkozattal elállni jogosult. Ez esetben Szerződő felek az eredeti állapot helyreállítására vállalkoznak kötelezettséget. Szerződő felek egyéb okból a szerződéstől elállni nem jogosultak.

18. Eladó külön nyilatkozatban járul hozzá ahhoz, hogy a tulajdonjog – vétel jogcímén – a szerződés tárgyát képező 317/985 tulajdoni hányad arányban dr. Petrányi Ágota Eszter vevő javára az 1. pontban feltüntetett ingatlan-hányadra bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Ezen nyilatkozatot Eladó a teljes vételár átvételéig, letétbe helyezik az eljáró dr. Molnár László Zsolt ügyvédnél. Eljáró ügyvéd a teljes vételár kifizetését követő 8 napon belül jogosult és köteles az engedélyt az illetékes földhivatalba benyújtani.

19. Felek a birtokot a teljes vételár kifizetését követő 3. napon ruházzák át Vevőre, Vevő ettől az időponttól kezdődően jogosult az ingatlan használatára, hasznainak szedésére és ettől az időponttól kezdődően viseli a kárveszélyt, viseli az ingatlan terheit. A birtokbaadás úgy történik hogy Eladó és a Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlannál együttesen megjelennek és annak megtekintése után az átadásról, illetve átvételről a külön dokumentumot írják alá.

20. A jelen szerződés alapján az okirat szerkesztési költség és a vagyonszerzési illeték Vevőt terheli.

21. Szerződő Felek a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes Kormányhivatal előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárás teljeskörű lebonyolításával és képviseléssel (így különösen: az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával, az adásvételi szerződéshez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelem aláírásával és ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával, a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával, a tulajdonjog bejegyzési engedélyhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelem aláírásával és ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával) valamint a NAV adatlap kitöltésével és aláírásával és ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával az illetékes földhivatal és szakhatóságok előtti eljárásban történő képviseléssel, a 2013. évi CXXII. tv. szabályai szerinti eljárás lefolytatásával kapcsolatos teljeskörű ügyintézésrel (így különösen: a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának átvételével, a szerződések jóváhagyására történő megküldésével stb.) megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Molnár László Zsolt Ügyvédi Irodát, melynek képviselőjében ügyintézőként Dr. Molnár László Zsolt ügyvéd jár el. (Dr. Molnár László Zsolt Ügyvédi Iroda, székhely: 1111 Budapest, Bartók Béla út 18. I. em. 3., kamarai azonosító szám: 36065597, lajstromszám: 18399, irodai nyilvántartási szám: 3073, kamara és nyilvántartási szám: Budapesti Ügyvédi Kamara 3073, ügyvédi igazolvány száma: Ü-119767). Dr. Molnár László Zsolt ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást és a meghatalmazást elfogadja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Szerződő felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint, mely azonosítást Dr. Molnár László Zsolt ügyvéd végzi. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy eljáró ügyvéd a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban Szerződő felek személyét megfelelő módon a JÜB rendszerben történő ellenőrzéssel azonosította. Szerződő Felek, valamint eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés a Pénzmosási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt – 1. számú Mellékletben meghatározott – nyomtatványon található adatokat tartalmazza. Szerződő felek személyük és okmányaik a JÜB rendszerben történő ellenőrzéshez jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják.

22. Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt

Dr. Molnár László Zsolt

Ügyvédi Iroda

Dr. Molnár László Zsolt

Ügyvéd

Kreisz István eladó

dr. Molnár László Zsolt ügyvéd

dr. Petrányi Ágota Eszter vevő

jóváhagyólag aláírták, egyidejűleg kijelentik, hogy jelen okiratot tényvázlatnak is tekintik, az üggyel, illetve a szerződéssel kapcsolatos valamennyi jogi tudnivalóról teljes körű kioktatást kaptak, annak külön írásban való rögzítését nem kérik.

23. Jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabályok - különösen a Polgári Törvénykönyv -, rendelkezései kötelezőek a felekre.

24. Szerződő Felek abban állapodnak meg, hogy ha a jelen szerződés bármely kikötése érvénytelennek bizonyulna, az a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét nem érinti.

25. Jelen adásvételi szerződés 4 (négy) oldalból áll, és 7 (hét) példányban készült.

Kelt: Budapest, 2026. január 28.

Kreis István
Eladó

dr. Petrányi Ágota Eszter
Vevő

Készítettem és „Ellenjegyzem” Budapesten, 2026. január 28. napján

dr. Molnár László Zsolt ügyvéd

1111 Budapest, Bartók Béla út 18. I. em. 3.

Kamarai azonosító szám: 36065597

Dr. Molnár László Zsolt
Ügyvédi Iroda
Dr. Molnár László Zsolt
ügyvéd
1111 Bp. Bartók Béla út 18.

Komputerizált postai eljuttatással

Készítés ideje:	2026.02.25.
Közlés kezdőnapja:	2026.02.26.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.03.27.	
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő!	
Levéle:	
A kifüggesztés időtartama alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.	
Budakeszi,	

Elektronikus bevitellel megtörtént

Kreis István eladó

dr. Molnár László Zsolt ügyvéd

dr. Petrányi Ágota Esztert vevő