

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024. 10. 21.  
 A közzététel napja: 2024. 10. 21. Szentendre, 2024. 10.  
 A közlés kezdő napja: 2024. 10. 22. Dr. Matos Zoltán  
 A vételi napja: 2024. 11. 21. Földforgalmi igazgatóság  
 A szerződés közzététel megkezdésének napja: 2024. 11. 21. Földforgalmi igazgatóság



**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről **Vinczéné Kerekes Szilvia** (születési neve: Kerekes Szilvia, sz. ....  
 személyi azonosító jele: .....

adóazonosító jele: ..... lakcíme: 8272 Szentantalfa, Fő u. 80., magyar állampolgár)  
 mint **Eladó**,

**másrészről Dr. Matos Zoltán** (születési neve: Matos Zoltán, sz.: ..  
 an.: ..... személyi azonosító jele: ..... adóazonosító jele: .....

lakcíme: 2000 Szentendre, Kovács László u. 44/D., magyar állampolgár) mint **Vevő** között az  
 alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

05/2205-2/2024

- 1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Szentendre külterületi 0369/17.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1.436 m<sup>2</sup> alapterületű, „szántó” megnevezésű, 5,99 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
- 2.) Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a fenti 1.) pontban meghatározott Ingatlan per-, teher-, igény- és szolgálatmentes, beleértve a közüzemi díjakat, és bármi más, adók módjára végrehajtható tartozást is.  
 Az Eladó kijelenti, hogy a fenti 1.) pontban meghatározott Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása.  
 Az Eladó a Vevő szerződés szerinti teljesítése esetén szavatol a Vevő per-, teher-, igény- és szolgálat-mentes tulajdonszerzéséért.  
 A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az Eladó lakcímeként – a valóságtól eltérően – a 2000 Szentendre, Pinty u. 1. sz. szerepel.
- 3.) A szerződő felek rögzítik, hogy a fenti 1.) pontban meghatározott Ingatlant Szentendre Város Képviselőtestületének 27/2006. (VIII. 1.) számú rendelete alapján Szentendre Város Önkormányzata (2000 Szentendre, Városház tér 3., törzsszáma: 15731292) javára 41877/2006.10.03. számon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog terheli.
- 4.) A szerződő felek rögzítik, hogy a fenti 1.) pontban meghatározott ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik, ezért a Vevő tulajdonszerzésének feltétele, hogy a Földforgalmi tv.-ben meghatározott elővásárlásra jogosultak ne éljenek elővásárlási joggal.
- 5.) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályának beálltát azon felfüggesztő feltételtől teszik függővé, hogy az Eladó eleget tesz a Földforgalmi tv.-ben foglalt kötelezettségének, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben rögzített eljárási rend szerint, továbbá megkeresi Szentendre Város Önkormányzatát az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat beszerzése érdekében.  
 A jelen szerződés **azon a napon lép hatályba**, amely napon az Eladó hitelt érdemlően, dokumentumokkal igazolja, hogy a fent hivatkozott jogszabályok alapján elővásárlásra jogosultak, továbbá Szentendre Város Önkormányzata a fenti 1.) pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal nem kívántak élni, illetve a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta.
- 6.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a fenti 1.) pontban meghatározott Ingatlan tulajdonjogát és birtokát átruházza (eladja), a Vevő pedig azt 1/1 arányban megveszi. A Vevő az elővásárlási joggyakorlásának megkezdésére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napján megkezdte az ismertetést, így

Vinczéné Kerekes Szilvia  
 Eladó

napja: 2024. 11. 20.  
 E határidő jogvesztői igazolási kérelemnek  
 nincs helye!

megtekintett és ismert állapotban veszi meg az összes természetes és jogi tartozékaival együtt; Vevő kijelenti, hogy az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

- 7.) A szerződő felek a fenti 1.) pontban meghatározott Ingatlan vételárát **13.000.000,- Ft**-ban, azaz **Tizenhárommillió forintban** határozzák meg.  
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban meghatározott vételárát a Vevő az alábbiak szerint köteles az Eladó részére megfizetni.
- a) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó által megjelölt, Zahorecz Zita számlatulajdonos vezettetett számú bankszámlájára történő átutalással köteles megfizetni az Eladó részére **1.300.000,- Ft, azaz Egymillió-háromszázezer forint foglalat**ot, amely szerződésszerű teljesítés esetén a vételárba foglaló jogcímén beszámít. Az Eladó a foglaló átutalását jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.  
A szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak; tudatában vannak, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeres összegben köteles megtéríteni. Amennyiben a szerződés egyik félnek sem, vagy mindkét félnek felróhatóan hiúsul meg, úgy a Felek az eredeti állapotot helyreállítják és Eladó a foglalót visszafizeti Vevő részére.
- b) A Vevő a vételárból további **5.200.000,- Ft, azaz Ötmillió-kettőszázezer forint vételár-részletet** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó által megjelölt, Zahorecz Zita számlatulajdonos vezettetett számú bankszámlájára történő átutalással megfizet az Eladó részére. Az Eladó ezen vételár-részlet átutalását jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- c) A Vevő a vételárból fennmaradó **6.500.000,- Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forint utolsó vételárrészletet** jelen szerződés hatálybalépése esetén, az arról való tudomásszerzéstől számított 5 napon belül, de legkésőbb 2025. február 28. napjáig köteles az Eladó által megjelölt, Zahorecz Zita számlatulajdonos vezettetett számú bankszámlájára történő átutalással az Eladó részére megfizetni, amelyet az Eladó külön okirat aláírásával ismeri el és nyugtázza.
- d) Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a foglalót és a többi vételár-részletet a Vevő az Eladó által megjelölt, Zahorecz Zita számlatulajdonos vezettetett számú bankszámlájára történő átutalással teljesítse. Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. A fenti a)-c) pontokban foglalt, átutalással fizetendő vételár-részlet akkor tekinthető megfizetettnek, amikor az az Eladó által a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra kerül.
- 8.) A szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mint a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 9.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a fenti 1.) pontban meghatározott Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg szerzi meg.
- 10.) Az Eladó kijelenti, hogy a fenti 1.) pontban meghatározott Ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.  
Az Eladó külön, ügyvéd által ellenjegyzett okirat aláírásával járul hozzá kifejezetten ahhoz, hogy a fenti 1.) pontban meghatározott ingatlanra a **Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre** kerüljön, az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlése mellett. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges Bejegyzési Engedély általa aláírt 5 eredeti példányát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi

azzal, hogy azt a teljes vételár Vevő által történő megfizetésével egyidejűleg a letéteményes ügyvéd köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, illetve a felek részére átadni. A szerződő felek jelen okirat aláírásával közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy **az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján jelen adásvételi szerződésre alapított tulajdonjog bejegyzésre irányuló eljárást** – a fenti bekezdésben meghatározott tulajdonjog bejegyzéshez szükséges nyilatkozatnak az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig – **tartsa függőben.**

- 11.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a fenti 1.) pontban meghatározott Ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül köteles a Vevő birtokába adni. A birtokba lépésről a felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A szerződő felek rögzítik, hogy a kárveszély a birtokbalépés napjától átszáll a Vevőre.
- 12.) Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan nincs harmadik személy használatában.  
Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlannal kapcsolatosan semminemű per-, bírósági vagy hatósági, igazgatási eljárás nincs folyamatban.  
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlannal kapcsolatos valamennyi esetleges olyan tartozás, amelynek jogalapja a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tényleges birtokba adásának napjáig keletkezett, illetve amelyek ezen időpontig terjedő időszakra vonatkoznak, kizárólag Eladót terhelik akkor is, ha azok esetlegesen később kerülnének bejelentésre, illetve érvényesítésre. A jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tényleges birtokbaadásának napjáig esedékes, azokkal kapcsolatos közmű- és egyéb díjakat, költségeket, adókat, helyi adókat Eladó köteles kiegyenlíteni, míg a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tényleges birtokbaadásának napjától kezdődően ezen költségek a Vevőt terhelik.
- 13.) A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.  
A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.  
A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.  
A Vevő kijelenti, hogy nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, illetve hogy elővásárlásra nem jogosult, továbbá nem pályakezdő gazdálkodó.  
A Vevő a Földforgalmi tv. rendelkezéseire tekintettel kijelenti, hogy vele kapcsolatosan a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében megjelölt, termőföld tulajdonjogának megszerzését kizáró ok nem áll fenn, azaz a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 14.) A jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek közül az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 21. § (1) bekezdésében írt visszerthes vagyonaátruházási illetéket, valamint az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat kizárólag a Vevő viseli.

- 15.) Szerződő felek rögzítik, hogy valamennyien nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár természetes személyek, jogképességüket, szerződési, szerzési képességüket sem jogszabály, sem hatósági határozat nem zárja ki, illetve nem korlátozza.
- 16.) A Felek kikötik, hogy amennyiben elővásárlási jogosult a szerződésre elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a szerződéses vevő helyébe lép, a szerződés teljesítésére is ő köteles, azaz a jelen szerződés vevőjének adásvétellel kapcsolatos kötelezettsége és joga megszűnik. Amennyiben a Földforgalmi tv. 30. § (4) bekezdés szerinti döntésével a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a szerződés engedélyezését megtagadja, úgy jelen szerződés a határozat jogerőre emelkedésének napján megszűnik. Ezen esetekben az Eladó köteles a foglalót és a megfizetett vételár-részletet a Vevőnek a bankszámlájára történő átutalással haladéktalanul visszafizetni.
- 17.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az illetékes települési önkormányzat jegyzője, Szentendre Város Önkormányzata, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala, a helyi földbizottság/agrárkamara, továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésrel megbízzák Dr. Matuz Norbert ügyvédet [Matuz Ügyvédi Iroda, 1111 Budapest, Lágymányosi u. 4. I/8.], aki a szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.
- 18.) Eljáró ügyvéd a Felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen szerződés megkötésekor elvégezte, személyi azonosságukról a személyi igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok ellenőrzésével meggyőződött. A Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek és a valóságnak megfelelnek. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat az eljáró ügyvéd kezelje.
- 19.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A felek elolvasás és értelmezés után jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Szentendre, 2024. október 8.

Eladó

ltán

Ellenjegyzem és a meghatalmazást elfogadom  
Szentendrén, 2024. október 8-án

dr. Matuz Norbert (KASZ: )