INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozó föld vonatkozásában

I. A SZERZŐDŐ FELEK

1.1./ A jelen szerződés létrejött *egyrészről* Dr. Váraljai Kinga

Lakóhely: 1147 Budapest 14, Telepes utca 94. 3 em. 7 a.

továbbá Dr. Váraljai Vanda

Lakóhely: 1147 Budapest, Zsolnay Vilmos utca 4. fsz. 3.
mint ***eladók, továbbiakban Eladók***

1.2/ *másrészről* dr. Tóth Gergely

Lakóhely: 3525 Miskolc, Toldi Miklós utca 3.
mint ***vevő, továbbiakban Vevő***

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

II. AZ INGATLANOK ADATAI

2.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy:

- **Dr. Váraljai Kinga *Eladó* 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonát**, továbbá **Dr. Váraljai Vanda *Eladó* 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonát** képezi a **Sima, külterület, 02/5 hrsz.** alatt felvett – *„szántó"* megjelölésű, *3326 m² térmértékű, 3.69* AK értékű – **ingatlan**, valamint
- **Dr. Váraljai Kinga *Eladó* 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonát**, továbbá **Dr. Váraljai Vanda *Eladó* 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonát** képezi a **Sima, külterület, 02/8 hrsz.** alatt felvett – *„szántó"* megjelölésű, *8376 m² térmértékű, 9.3* AK értékű – **ingatlan**

mely ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 5.§ 17. pontja alapján mező és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek és a törvény hatálya alá tartoznak.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet értelmében jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére kerül sor.

2.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a **Sima, külterület, 02/5 hrsz.** alatt felvett ingatlan teherlapján **az alábbi teherbejegyzések találhatóak:**

- ***bejegyző határozat, érkezési idő: 31932/1993.03.23***

Dr. Váraljai Kinga	Dr. Váraljai Vanda	dr. Tóth Gergely
Eladó	***Eladó***	***Vevő***

Jelen ingatlan adásvételi szerződést 2026. március hó 11. napján Budapesten szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:
dr. Nyilasi Zoltán *ügyvéd* (KASZ: 36081316)

JÁMBOR|TÓTH|KOLLÁTH & PARTNERS
DR. NYILASI ZOLTÁN
ügyvéd
iroda: 1061 Budapest, Andrássy út 6. 2/4.
iroda: 3530 Miskolc, Rákóczi Ferenc u. 14. 1/5.
KASZ: 36081316

Önálló szöveges bejegyzés: A 02/1 hrsz-ú ingatlanból alakult.

- ***bejegyző határozat, érkezési idő: 36465/2000.06.07***
  Önálló szöveges bejegyzés: A területe 3380 m2-rol 3326 m2-re változott, digitalizálás során.

- ***bejegyző határozat, érkezési idő: 35427/2013.11.05***
  Önálló szöveges bejegyzés: A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Szerencsi Járási Földhivataltól az Encsi Járási Földhivatalhoz.

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Sima, külterület, 02/8 hrsz.** alatt felvett ingatlan teherlapján **az alábbi teherbejegyzések találhatóak:**

- ***bejegyző határozat, érkezési idő: 31932/1993.03.23***
  Önálló szöveges bejegyzés: A 02/1 hrsz-ú ingatlanból alakult.

- ***bejegyző határozat, érkezési idő: 36465/2000.06.07***
  Önálló szöveges bejegyzés: A területe 8513 m2-rol 8376 m2-re változott, digitalizálás során.

- ***bejegyző határozat, érkezési idő: 35427/2013.11.05***
  Önálló szöveges bejegyzés: A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Szerencsi Járási Földhivataltól az Encsi Járási Földhivatalhoz.

Eladók kijelentik, hogy a 2.1/ pontban részletesen meghatározott, **jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földek nem állnak harmadik személy használatában.**

***Eladók* tájékoztatják *Vevőt*, hogy az ingatlanokon az ingatlanok hasznát növelő agrotechnikai létesítmény nem található.**

Eladók a fentieken túl az ingatlanok per-, teher-, és igénymentességért szavatosságot vállalnak, kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlanokon nincsenek közműtartozások továbbá, hogy minden az ingatlanokat érintő lényeges körülményről teljeskörűen tájékoztatták *Vevőt*.
Eladók kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a valóságnak megfelelnek, azok tekintetében sem *Eladók* sem bármely meghatalmazottjuk, megbízottjuk változásokat nem kezdeményezett.
Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében nincsenek olyan jogok, kötelezettségek, tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, melyek jelen jogügyletre kihatással lehetnek vagy az ingatlanok tulajdoni lapján nincsenek feltüntetve.
Eladók kijelentik, hogy a fentieken túl jelen jogügylet érvényességéhez, hatályosságához semmilyen az *Eladók* érdekkörébe tartozó harmadik személy, fél jóváhagyása, hozzájárulása nem szükséges.
Eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk az ingatlanokban rejtett hiba meglétéről.
Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződésben rögzítetteken túlmenően az ingatlanok vonatkozásában nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely *Vevő* tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.
Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokat adó vagy adó módjára behajtható köztartozás, illetve egyéb tartozás nem terheli.
Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok apportként egyetlen vállalkozásnak sem részei és nem fedezetei, továbbá nem szolgálnak székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként gazdasági társaságnak, civil szervezetnek vagy egyéb vállalkozási formának.

Dr. Váraljai Kinga ***Eladó***	Dr. Váraljai Vanda ***Eladó***	dr. Tóth Gergely ***Vevő***

Jelen ingatlan adásvételi szerződést 2026. március hó 11. napján Budapesten szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:
dr. Nyilasi Zoltán *ügyvéd* (KASZ: 36081316)

JÁMBOR | TÓTH | KOLLÁTH & PARTNERS
NYILASI ZOLTÁN ügyvéd
irodai: 1062 Budapest, Andrássy út 6. 2/4.
irodai: 3530 Miskolc, Rákóczi Ferenc u. 14. 1/5.
KASZ: 36081316

III. AZ INGATLANOK ADÁSVÉTELE

3.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy ***Eladók* eladják, *Vevő* pedig megvásárolja a 2.1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokban fennálló tulajdoni hányadokat,** megtekintett állapotban, minden alkotórészével és tartozékával együtt, úgy ahogy az a mai napon a természetben megtalálható.

IV. AZ INGATLANOK VÉTELÁRA ÉS A FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

4.1./ A jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdoni hányadának kölcsönösen kialkudott vételára **750.000, - Ft,** azaz **Hétszázötvenezer forint, mely *Eladókat* tulajdoni hányaduk arányában az alábbiak szerint illeti meg:**

Dr. Váraljai Kinga *Eladót*:

- **Sima, külterület, 02/5 hrsz.** alatt felvett ingatlan 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga tekintetében **187.500, - Ft, azaz Egyszáznyolcvanhétezer-ötszáz forint**, továbbá
- **Sima, külterület, 02/8 hrsz.** alatt felvett ingatlan 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga tekintetében **187.500, - Ft, azaz Egyszáznyolcvanhétezer-ötszáz forint** illeti meg.

Dr. Váraljai Vanda *Eladót*:

- **Sima, külterület, 02/5 hrsz.** alatt felvett ingatlan 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga tekintetében **187.500, - Ft, azaz Egyszáznyolcvanhétezer-ötszáz forint**, továbbá
- **Sima, külterület, 02/8 hrsz.** alatt felvett ingatlan 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga tekintetében **187.500, - Ft, azaz Egyszáznyolcvanhétezer-ötszáz forint** illeti meg.

Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a vételár tekintetében a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogot kölcsönösen kizárják.

4.2.1./ Első vételárrész - Foglaló

Szerződő felek rögzítik, hogy *Vevő* jelen ingatlan adásvételi **szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett 75.000, - Ft,** azaz **Hetvenötezer forint** összeget banki átutalással *Eladók részére **foglaló*** címén, az alábbiak szerint:

- **Dr. Váraljai Kinga *Eladó* részére, az általa megjelölt, , által vezetett számú bankszámlaszámra, 37.500, - Ft, azaz Harminchétezer-ötszáz forint összeget, valamint**
- **Dr. Váraljai Vanda *Eladó* részére, az általa megjelölt, :. által vezetett zámú bankszámlaszámra 37.500, - Ft, azaz Harminchétezer-ötszáz forint összeget.**

***Eladók* a fent megjelölt bankszámokra történő teljesítést saját kezeihez történő, szerződésszerű, joghatályos teljesítésnek ismerik el.**

A foglaló összege az ingatlanok vételárába beszámít.
Szerződő felek a foglaló jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés megkötése vagy teljesítése *Eladó* érdekkörébe tartozó okból marad el, a foglaló kétszeres összegét köteles *Vevő* részére megfizetni.
Ha a szerződés megkötése vagy teljesítése *Vevő* érdekkörében felmerült okból marad el, *Vevő* a foglalót elveszíti. Visszajár *Vevőnek* a foglaló, ha az adásvételi szerződés megkötése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy mindketten felelősek.

Dr. Váraljai Kinga	Dr. Váraljai Vanda	dr. Tóth Gergely
Eladó	***Eladó***	***Vevő***

Jelen ingatlan adásvételi szerződést **2026. március hó 11.** napján Budapesten szerkesztettem és az aláírásokat követően – ellenjegyzem:
dr. Nyilasi Zoltán *ügyvéd* (KASZ: 36081316)

JÁMBOR | TÓTH | KOLLÁTH & PARTNERS
NYILASI ZOLTÁN
ügyvéd
Iroda: 1001 Budapest, Andrássy út 6. 2/4.
Iroda: 3530 Miskolc, Rákóczi Ferenc u. 14. 1/3.
KASZ: 36081316

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló mértékének a megállapításakor a jelen szerződésből eredő valamennyi jog és kötelezettség tartalmára, illetve a jelen szerződéssel összefüggő valamennyi tényre, körülményre kölcsönösen figyelemmel voltak, melyre tekintettel a foglaló mértékét nem tekintik túlzónak. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy **a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet értelmében a 2.1./ pontban részletesen körülírt ingatlanok hirdetményi úton történő közlésére kerül sor. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult személy hirdetményi úton közölt ingatlanok vonatkozásában azokat meg kívánná vásárolni és élne az elővásárlási jogával, úgy *Vevő* részére az általa megfizetett vételára visszajár.** Felek rögzítik, hogy a fentiek szerint körülírt meghiúsulási indokot – a foglaló joghatása tekintetében- kifejezetten olyan indoknak tekintik, amelyért egyik fél sem felelős.

***Eladók* kötelezettséget vállalnak arra, hogy az erről szóló tudomásszerzést követő legkésőbb 8 napon belül** – a *Vevő* által megfizetett vételárrész (foglaló) összegét – **75.000, - Ft**, azaz **Hetvenötezer forint összeget visszafizetik *Vevő* részére.**

4.2.2./ Második (utolsó) vételárrész

Szerződő felek rögzítik, hogy *Vevő* a vételárból **675.000, - Ft**, azaz **Hatszázhetvenötezer forint** összegű **vételárhátralékot legkésőbb a jelen adásvételi szerződés illetékes hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntésnek, valamint az adásvételi szerződés záradékkal való ellátásának kézhezvételét követő 8 napon belül** fizeti meg *Eladók* részére **banki átutalással az alábbiak szerint:**

- **Dr. Váraljai Kinga *Eladó* részére, az általa megjelölt, . által vezetett zámú bankszámlaszámra, 337.500, - Ft, azaz Háromszázharminchétezer-ötszáz forint összeget, valamint**
- **Dr. Váraljai Vanda *Eladó* részére, az általa megjelölt, által vezetett számú bankszámlaszámra 337.500, - Ft, azaz Háromszázharminchétezer-ötszáz forint összeget fizet meg *Vevő*.**

***Eladók* a fent megjelölt bankszámokra történő teljesítést saját kezeihez történő, szerződésszerű, joghatályos teljesítésnek ismerik el.**

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár akkor minősül megfizetettnek amennyiben a fenti számlán jóváírásra került, továbbá eljáró ügyvéd abban az esetben nyújthatja be a szerződést a Földhivatalba, amennyiben a teljes vételár számlán történő jóváírását

- ***Eladók* visszaigazolják, *vagy***
- ***Vevő* hitelt érdemlően hivatalos banki igazolással bizonyítja.**

4.3./ *Eladók* jogosultak a jelen szerződéstől azonnali hatállyal egyoldalúan elállni, amennyiben *Vevő* fizetési kötelezettségével a jelen szerződésben rögzített határidőhöz képest késedelembe esik és a fizetési késedelmének az *Eladóknak* erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 8 napon belül sem tesz eleget. Az elállás joga kizárólag írásban gyakorolható a *Vevőhöz* címzett és részére megküldött postai levél útján.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak **abban és jelen okirat aláírásával végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az *Eladók* jelen pontban rögzített elállása esetén szerződő felek közösen kérelmezhessék a jelen jogügylet alapján az illetékes földhivataltól a *Vevő* tulajdonjogának a bejegyzése iránti kérelemének széljegyről történő törlését.**

Dr. Váraljai Kinga ***Eladó***	Dr. Váraljai Vanda ***Eladó***	dr. Tóth Gergely ***Vevő***

Jelen ingatlan adásvételi szerződést **2026. március hó 11.** napján Budapesten szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:
dr. Nyilasi Zoltán *ügyvéd* (KASZ: 36081316)

JÁMBOR|TÓTH|KOLLÁTH
& PARTNERS
DR. NYILASI ZOLTÁN
ügyvéd
iroda: 1062 Budapest, Andrássy út 6. 2/4.
iroda: 3530 Miskolc, Szőllő Ferenc u. 14. 1/3.
KASZ: 36081316

V. AZ INGATLANOK BIRTOKÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

5.1/ Az ingatlanok birtokának átruházása vonatkozásában szerződő felek akként állapodnak meg, hogy *Eladók* kötelesek az ingatlanokat, legkésőbb **a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg** *Vevő* rendelkezésére bocsátani.

5.2./ *Vevő* az ingatlanok birtokbavételétől kezdődően viseli az ingatlanokkal kapcsolatos költségeket és károkat, valamint húzza a hasznokat.

VI. NYILATKOZATOK

6.1/ *Vevő* nyilatkozik, hogy az ingatlan tekintetében **elővásárlásra nem jogosult.**

6.2/ *Vevő* nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül, így tulajdonszerzési jogosultságát Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésére alapozza és ennek értelmében a földművesnek minősülő belföldi természetes magánszemély akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, amennyiben a megszerezni kívánt föld területnagysága és a birtokában álló föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. *Vevő* rögzíti, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal 511170/2/2022. számon vette földműves-nyilvántartásba.

6.3/ *Vevő* kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § meghatározott tulajdonszerzési maximum és birtokmaximum tekintetében rögzített törvényi korlátozásokba.

6.4/ *Vevő* a Földforgalmi tv. 13-15. § -aiban foglaltak vonatkozásában az alábbiakra nyilatkozik:

- *Vevő* a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdése alapján 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 időpontjáról számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

- *Vevő* nyilatkozik, hogy tudomása szerint a 2.1/ pontban részletesen meghatározott, jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában.

- *Vevő* a Földforgalmi tv. 14.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a fölhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, egyéb *tartozása (továbbiakban: földhasználati díjtartozás)* nem áll fenn.

- *Vevő* a Földforgalmi tv. 14.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.5./ *Vevő* kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

.

VII. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

7.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ***Eladók* a tulajdonjogukat a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az *Eladók* az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adják el.**

Szerződő felek rögzítik, hogy *Vevő* jogosult a jelen adásvételi szerződést benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy **szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezé**

Dr. Váraljai Kinga ***Eladó***	Dr. Váraljai Vanda ***Eladó***	dr. Tóth Gergely ***Vevő***

Jelen ingatlan adásvételi szerződést 2026. március hó 11. napján Budapesten szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:
dr. Nyilasi Zoltán *ügyvéd* (KASZ: 36081316)

JÁMBOR | TÓTH | KOLLÁTH & PARTNERS
NYILASI ZOLTÁN
ügyvéd
Iroda: 1061 Budapest, Andrassy út 6. 2/4.
Iroda: 3530 Miskolc, Rákóczi Ferenc u. 13. 1/5.
KASZ: 36081316

tárgyát képező ingatlanokban fennálló tulajdoni illetőségekre *tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog* bejegyzéséhez a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

***Eladók* feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a *Vevő* javára, hat hónapos határozott időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. *Eladók* és a *Vevő* közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.**

7.2./ Szerződő felek **kérik a Tisztelt Földhivatalt, hogy a Sima, külterület, 02/5 hrsz.** alatt felvett ingatlan vonatkozásában **a vételár maradéktalan megfizetését igazoló és *Eladók* bejegyzési engedélyét tartalmazó okirat beérkezését követően**

- **Dr. Váraljai Kinga *Eladó* 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, valamint Dr. Váraljai Vanda *Eladó* 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát *törölni*,**
- **míg dr. Tóth Gergely *Vevő* tulajdonjogát 6/36 tulajdoni hányad arányban *adásvétel* jogcímén**

az ingatlan-nyilvántartásba *bejegyezni* szíveskedjék!

Szerződő felek **kérik a Tisztelt Földhivatalt, hogy a Sima, külterület, 02/8 hrsz.** alatt felvett ingatlan vonatkozásában **a vételár maradéktalan megfizetését igazoló és *Eladók* bejegyzési engedélyét tartalmazó okirat beérkezését követően**

- **Dr. Váraljai Kinga *Eladó* 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, valamint Dr. Váraljai Vanda *Eladó* 3/36 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát *törölni*,**
- **míg dr. Tóth Gergely *Vevő* tulajdonjogát 6/36 tulajdoni hányad arányban *adásvétel* jogcímén**

az ingatlan-nyilvántartásba *bejegyezni* szíveskedjék!

VIII. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY LETÉTBE HELYEZÉSE

8.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy ***Eladók, mint Letevők* jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a *Vevő* tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, eljáró ügyvéd által ellenjegyzett bejegyzési engedélyét három eredeti példányban eljáró ügyvédnél, mint *Letétkezelőnél* ügyvédi letétbe helyezi.**

A letétbe helyezett bejegyzési engedélyek átvételét *eljáró ügyvéd, mint Letétkezelő* a jelen szerződés aláírásával igazolja.

8.2./ *Letétkezelő ügyvéd* az eredeti példányokban átvett tulajdonjog átruházásra vonatkozó bejegyzési engedélyt **abban az esetben, amennyiben *Eladók* részére a teljes vételár megfizetésre került és a megfizetés tényét**

- ***Eladók* közvetlenül megerősítik, *vagy***
- **részére egyéb érdekelt okirattal hitelt érdemlően igazolják,**

úgy a tudomásszerzéstől számítottan haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül nyújthatja és egyben köteles benyújtani közvetlenül az illetékes földhivatalba.

8.3./ *Eladók* kötelesek a teljes vételár részükre történő megfizetésének a tényéről *Letétkezelőt* a teljesítést követően haladéktalanul értesíteni.

8.4./ *Letétkezelő ügyvéd* a letét tárgyát a teljes vételár megfizetéséig köteles őrizni.

Dr. Váraljai Kinga	Dr. Váraljai Vanda	dr. Tóth Gergely
Eladó	***Eladó***	***Vevő***

Jelen ingatlan adásvételi szerződést **2026. március hó 11.** napján Budapesten szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:
dr. Nyilasi Zoltán *ügyvéd* (KASZ: 36081316)

JÁMBOR | TÓTH | KOLLÁTH & PARTNERS
dr. NYILASI ZOLTÁN
Ügyvéd
Iroda: 1061 Budapest, Andrassy út 6. 2/4.
Iroda: 3530 Miskolc, Rákóczi Ferenc u. 14. 1/5.
KASZ: 36081316

8.5./ Amennyiben az adásvételi szerződés bármilyen oknál fogva meghiúsul, *Letétkezelő* a letét tárgyát *Eladók* kérésére és kezeikhez köteles visszaadni.

8.6./ Szerződő felek, a jelen megállapodásban foglalt letétkezelői kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki.

IX. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

9.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítése során kötelesek egymással együttműködni és haladéktalanul tájékoztatni egymást minden, a szerződés teljesítésével kapcsolatos lényeges tényről, körülményről.

9.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés valamely részének érvénytelensége, vagy hatálytalansága nem érinti az egész szerződés érvényességét, vagy hatályosságát. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés minden fél közös írásbeli megállapodásával módosítható, illetve egészíthető ki. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés valamennyi fél általi aláírással válik érvényessé.

9.3./ Felek megbízást adnak a **JÁMBOR TÓTH KOLLÁTH & PARTNERS Ügyvédi Társulásnak**, a Társulást vezető **JÁMBOR TÓTH KOLLÁTH Ügyvédi Irodának** (3530 Miskolc, Rákóczi F. u. 14. I/5. szám alatti székhelyű ügyvédi iroda) és tagjának **dr. Nyilasi Zoltán (KASZ: 36081316)** ***ügyvédnek*** a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, és a kapcsolódó hatósági eljárások lebonyolítására, különös tekintettel a földhivatali eljárásra és a NAV adatlapok benyújtására. A Felek által adott ügyvédi meghatalmazás és megbízás kiterjed továbbá az ingatlan-nyilvántartási formanyomtatvány kijavítására, ha a kitöltött formanyomtatvány a jelen szerződéshez képest helytelen. Amennyiben az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, a megbízott ügyvéd jogosult szükség esetén – a javítással érintett szövegrésznél – a jogügylettel érintettek és a saját kézjegyével, valamint keltezéssel ellátott javított okirat ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárásban történő becsatolására. Eljáró ügyvéd a fentiek szerinti **megbízást és meghatalmazást elfogadja.**

Felek kérik az eljáró földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – **az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13 §. (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.**

9.4./ Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos vagyonszerzési illetéket és bejegyzési, illetőleg ügyvédi költséget *Vevő* tartozik viselni. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan átruházással kapcsolatos adó- és illeték szabályokkal tisztában vannak, továbbá, tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd egyedi adójogi tanácsadást nem nyújt, kizárólag a rendelkezésére bocsájtott információk alapján általános tájékoztatást ad az illeték és a várható jövedelemadó mértékéről.

***Vevő* kéri a Tisztelt NAV Illeték Főosztályt, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításakor az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) p. pontja szerinti illetékmentesség szerinti kedvezményt vegye figyelembe tekintettel arra, hogy *Vevő* vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig**

- **a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el,**
- **a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és**
- **a termőföldeket mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.**

9.5./ Szerződő felek rögzítik, hogy mindannyian **nagykorú magyar állampolgárok**, akiknek **ügyletkötési képességük nincs korlátozva.**

Dr. Váraljai Kinga	Dr. Váraljai Vanda	dr. Tóth Gergely
Eladó	***Eladó***	***Vevő***

Jelen ingatlan adásvételi szerződést **2026. március hó 11.** napján Budapesten szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:
dr. Nyilasi Zoltán *ügyvéd* (KASZ: 36081316)

JÁMBOR | TÓTH | KOLLÁTH
& PARTNERS
DR. NYILASI ZOLTÁN
Iroda: 1061 Budapest, Andrássy út 6. 2/4
Iroda: 3530 Miskolc, Rákóczi Ferenc u. 14. I/5.
KASZ: 36081316

9.6./ Adatkezelési nyilatkozat:

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik az alábbiakat:

- Alulírott **hozzájárulok** ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott *ügyvéd* másolatot készítsen, és adataimat a megbízás teljesítése keretében kezelje.
- Alulírott **hozzájárulok** ahhoz, hogy a Pmt. 18.-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott *ügyvéd* az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

9.7./ Tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozat:

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik:

- Alulírott a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásának megfelelően nyilatkozom arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban ***a saját nevemben járok el.***

9.8./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

*Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen **nyolc** oldalból álló okiratot az elolvasást és a közös értelmezést követően azzal írják alá, hogy az abban foglaltak ügyleti akaratuknak mindenben megfelel, s egyben azt, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják.*

Kelt Budapest, 2026. március hó 11. napján

ZÁRADÉK:
Kormányzati Portálon történő közzététel napja: 2026.03.19.
Közlés kezdő napja: 2026.03.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.04.27.
Ezen határidő elmulasztása jogvesztő!
Levétel napja:.....
Az elektronikus közzététel megtörtént.
Dátum:.....
.....jegyző (név)
.....(aláírás)

Dr. Váraljai Kinga ***Eladó***	Dr. Váraljai Vanda ***Eladó***	dr. Tóth Gergely ***Vevő***

Jelen ingatlan adásvételi szerződést 2026. március hó 11. napján Budapesten szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:
dr. Nyilasi Zoltán *ügyvéd* (KASZ: 36081316)

JÁMBOR | TÓTH | KOLLÁTH & PARTNERS
DR. NYILASI ZOLTÁN
ügyvéd
irodák: 1061 Budapest, Andrássy út 6. 2/4.
irodák: 3525 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 44. 1/5.
KASZ: 36081316