

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Kárpáti Tamás (születési neve: Kárpáti Tamás,

lakóhelye: 2040 Budaörs, Súlyom utca 19. A. ép., magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről:

Meidl Roland született: Meidl Roland (any

) 8100 Várpalota, Waldstein János

út 11. 2. em. 1. ajtószám alatti lakos, állampolgársága: magyar, mint Vevő (továbbiakban: Vevő),

a két fél együtt felek (a továbbiakban: Felek)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Várpalota zártkert 10780/37 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 8100 Várpalota, Bánta pusztja 10780/37 hrsz. alatt található, összesen 702 m² alapterületű, összesen 1.71 AK értékű, 3. minőségi osztályú, gyümölcsös és gazdasági épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az okiratszerkesztő Dr. Bártfai Bence ügyvéd által lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher-, igény és szolgalmmentes, a tulajdoni lapon széljegy nem található.

2./ Eladó eladja, Vevő megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, mindösszesen **18.000.000,- Ft**, azaz **tizennyolcmillió forint** kölcsönösen kialakított vételárért (továbbiakban: Vételár). Felek rögzítik, hogy a vételárból a széljegy megnevezésű ingatlan vételára 5.000.000,- Ft azaz ötmillió forint, a gazdasági épület vételára 13.000.000,- Ft azaz tizenhárommillió forint. Felek rögzítik, hogy a gazdasági épület alapterülete 20 m².

3./ Felek megállapodása alapján a Vevő a vételárból **1.800.000,- Ft-ot**, azaz **egymillió-nyolcszázezer forintot** foglalo jogcímén (a továbbiakban: Foglalo) jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg banki átutalás útján köteles megfizetni az Eladó részére, az Eladó által megjelölt, OTP bank által vezetett, Kárpáti Tamás neven nyilvántartott számú bankszámlaszámra. Eladó kijelenti, hogy ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történt teljesítésnek ismeri el. Eladó kijelenti, hogy a fenti számlaszámot leellenőrizte és a számlaszám megegyezik az általa megadott számlaszámmal. Eladó a Foglalo megfizetését jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

A Felek kijelentik, hogy a Foglalo jogi természetét ismerik. A Foglalo a Vételárba beszámít. Amennyiben az adásvételi szerződés teljesítésére a Vevő érdekkörében felmerült okból nem kerül sor, akkor Vevő az átadott Foglalt elveszti. Amennyiben az adásvételi szerződés teljesítésére az Eladó érdekkörében felmerült okból nem kerül sor, a Foglalo kétszerese a Vevő részére a meghiusulástól számított 5 napon belül visszajár. Ha az adásvételi szerződés teljesítésére olyan okból nem kerül sor, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a Vevőnek a meghiusulástól számított 5 (öt) munkanapon belül visszajár a Foglalo összege.

Felek megállapodása alapján a Vevő a Vételárnak a Foglalo összegével csökkentett részét, azaz a mindösszesen **16.200.000,- Ft-ot**, azaz **tizenhatmillió-kettőszázezer forintot** (továbbiakban: Vételárhátralék) a mezőgazdasági szakigazgatási szerv hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül köteles banki átutalás útján megfizetni az Eladó részére, az Eladó által megjelölt, OTP bank által vezetett, Kárpáti Tamás neven nyilvántartott számú bankszámlaszámra. Eladó kijelenti, hogy ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történt teljesítésnek ismeri el. Eladó kijelenti, hogy a fenti számlaszámot leellenőrizte és a számlaszám megegyezik az általa megadott számlaszámmal.

Kárpáti Tamás
EladóMeidl Roland
VevőDr. Bártfai Bence
Ügyvéd8100 Várpalota, Szent István út 7-9
Adószám: 55274854-1-39
Kamarai azonosító szám: 35073578

Eladó köteles a vételár megfizetését követően haladéktalanul tájékoztatni jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet a dr.bencebartfai@gmail.com e-mail címen. A Felek a vételár megfizetésének igazolására elfogadják az Eladó számlavezető bankjának azon netbankos igazolását, amely azt igazolja, hogy a számlavezető bank az Eladó bankszámlájára a vételár összegét – Eladó fent megjelölt bankszámlájára történő átutalás céljából – teljes mértékben jóváírta (továbbiakban: „Vételár-fizetési Igazolás”). Eladó a netbankos igazolást a vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül köteles személyesen átadni vagy a fenti e-mail címre elküldeni a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére. Felek rögzítik, hogy ha az Eladó a fenti határidőn belül nem igazolja az okiratot szerkesztő ügyvéd részére a vételár megfizetésének a tényét, úgy a vevő is jogosult azt igazolni az okiratot szerkesztő ügyvéd részére. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a vevő igazolása alapján is jogosult és köteles az bejegyzési engedélyeket az illetékes földhivatalba benyújtani.

4./ Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentes. Kijelenti továbbá, hogy semminemű adó-, adók módjára behajtandó köztartozás vagy egyéb közüzemi számlatartozás nem áll fenn az 1. pontban feltüntetett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan.

5./ Felek rögzíteni kívánják, hogy Vevő az 1. pontban feltüntetett ingatlant, annak állagát és tulajdonságait ismeri. Eladó szavatosságot vállal és felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy az Ingatlan per-, teher-, igény- és ügymentes, illetőleg az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs tudomása arról, hogy az Ingattal kapcsolatban polgári pert indítottak, teher bejegyzését kérték, illetőleg harmadik személy igénybejelentéséről sem tud. Eladó teljes körű polgári jogi-, kártérítési jogi-, és büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az Ingatlant a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig semmilyen módon nem idegeníti el és nem terheli meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig az Ingatlant bármely módon megterheli, akkor köteles az Ingatlant saját költségén 8 (nyolc) napon belül tehermentesíteni.

Felek az okírszerkesztő ügyvéd tájékoztatása szerint tudomással bírnak arról, hogy az illetékes Önkormányzatnál történő kifüggesztés időtartama alatt az elővásárlásra jogosult földművesek jogosultak az elővásárlási jogaikkal élni. Felek rögzítik, hogy tisztában vannak azzal a ténnyel, hogy ha bármely földműves a kifüggesztés időtartama alatt él az elővásárlási jogával, és elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az elővásárlásra jogosult földműves a Vevő helyébe lép jelen szerződéssel kapcsolatban. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben a foglaló egyszeres összege az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának a felek részére történő közlését követő 5 napon belül a vevő részére teljes mértékben visszajár.

6./

6.1. Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

6.2. Eladó a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett dokumentumban adja meg, és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának a kézhezvételét követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt és az adásvételi szerződések 2-2 példányát az illetékes földhivatalba legkésőbb 5 (öt) napon belül benyújtja.

6.3. A Felek a jelen Szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd pedig a jelen Szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadja.

Kárpáti Tamás
Eladó

Meidl Roland
Vevő

Dr. Bártfai Bence
ügyvéd

6.4. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az okíratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket arról, hogy a fentiek szerinti tulajdonjogok bejegyzésének a feltétele, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jelen szerződésben foglalt jogügyletet jóváhagyja, illetve a jelen szerződést jóváhagyó záradékkal lássa el.

7./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés négy darab eredeti példányát – amelyek közül egy darab biztonsági papíron készült, mint vételi ajánlatot megküldik az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szervnek. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban feltüntetett ingatlan tekintetében nem rendelkezik elővásárlási joggal.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, és a Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a szerződéskötés időpontjában hatályos vagy hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

8./ Szerződő felek megállapodása alapján az Eladó az Ingatlan birtokát a vételár kifizetését követő 5 napon belül a Vevő rendelkezésére bocsátja. Vevő tudomással bír arról, hogy a földhasználat jogcímében bekövetkezett változást 30 napon belül be kell jelentenie a Földhivatalnál. Eladó az 1. pontban foglalt ingatlannal kapcsolatos mindennemű jogosultságát Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg átadja Vevő részére. A birtokátruházásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az Ingatlanban felszerelt és ahhoz tartozó mérőórák állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatban a Felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza a Vevőt, hogy bármely közüzemi vállalatnál az Ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakról, illetve esetlegesen fennálló közüzemi vagy egyéb tartozásról minden információt megtekinthessen és az erre vonatkozó igazolásokat átvegye. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban közüzemi vagy egyéb tartozás nem áll fenn.

A Vevő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni. Az Ingatlan átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei és az ügyvédi munkadíj a Vevőt terhelik. Az Ingatlannal kapcsolatban a birtokbaadás napjáig felmerülő közüzemi és egyéb tartozások az Eladót, a birtokbaadást követően felmerülő fenti tartozások a Vevőt terhelik. A birtokbaadás napjáig a kárveszély az Eladót, a birtokbaadástól kezdődően a Vevőt terheli.

9./ Vevő földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy. Vevő büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy tulajdonában, használatában, illetve haszonélvezetében, valamint a birtokában álló föld területnagysága és a vétel tárgyát képező jelen szerződés 1. pontjában feltüntetett föld területnagysága együttesen nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő tulajdonszerzésének így törvényi akadálya nincs. A Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő a Földforgalmi Törvény 13-14. § alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, és egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy az 1. pontban feltüntetett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

10./ A jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségek és illetékek a Vevőt terhelik.

Kárpáti Tamás
Eladó

Meidl Roland
Vevő

Dr. Bárfai Becca
ügyvéd

Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a vonatkozó adó és illeték jogszabályokról, általuk benyújtandó nyilatkozatokról és nyomtatványokról, mely tájékoztatást megértettek és tudomásul vettek. A Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés nyomán kiszabásra kerülő visszerthes vagyónáruházási illetéket kizárólag ő tartozik megfizetni a NAV külön felhívására az (1990. évi XCIII. tv.) Illetéktörvény előírásai szerint. „Itr. 19. § (1) ingatlanvagyonszerzése esetén a visszerthes vagyónáruházási illeték általános mértéke - ha e törvény másképp nem rendelkezik - a megszerzett vagyonszerzésnek nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.”

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, cselekvőképességüket, illetve szerződéskötési képességüket jogszabály, vagy bírói ítélet nem korlátozza.

12./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 1997. évi CXLI. tv. - az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabály - 32. § /2/ bek. d.) pont alapján a jelen adásvételi szerződés és tulajdonjog változás érvényes ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséhez ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratra van szükség, ezért a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, annak az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére postai úton történő megküldésével, a bejegyzési engedély tekintetében a letétkezeléssel, és a földhivatali eljárásban történő képviseléssel, azaz a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának a bejegyzésével, az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével, továbbá a B400e jelű adatlap vevő nevében és képviselésében a NAV felé elektronikus úton történő benyújtásával, és jelen Szerződés alapján kiszabásra kerülő visszerthes vagyónáruházási illetékkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban történő jogi képviselésének teljes jogkörrel történő ellátásával közösen megbízzák **dr. Bártfai Bence** (székhely: 8100 Várpalota, Szent István út 7-9, KASZ szám: 36073678) alatti ügyvédet, amelynek költségeit a Vevő viseli.

Dr. Bártfai Bence ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Felek a jelen szerződésben foglaltakat tényvázlatként is előadták, az abban foglaltakkal mindenben egyetértenek. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a szándékuknak és az akaratuknak megfelelően került kialakításra.

13./ Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy személyazonosításra alkalmas irataikról a szerződést ellenjegyző ügyvéd másolatot készítsen, illetve személyes adataikat nyilvántartsa és kezelje a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzített jogügylet során saját nevükben, illetve érdekükben járnak el, illetve az ügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe. Felek kijelentik, hogy a magyar nyelv az anyanyelvük, azt értik és beszélik, magyar nyelven írnak és olvasnak, ezért a szerződés fordítására, tolmácsolásra nem tartanak igényt. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a Felek adatait kezeli.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének.

Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk /1/. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-nak az adásvételre, és a szerződésekre vonatkozó általános rendelkezései az irányadók.

Kárpáti Tamás
Eladó

Meidl Roland
Vevő

Dr. Bártfai Bence
ügyvéd

Alulírott szerződő felek jelen szerződést, közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Várpalota, 2026.06.24.

.....
Kárpáti Tamás
Eladó

.....
Meidl Roland
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Várpalotán, 2026.06.24. napján
Dr. Bártfai Bence ügyvéd Kamarai Azonosító Száma: 36073678
Székhely: 8100 Várpalota, Szent István út 7-9.

Dr. Bártfai Bence
Ügyvéd
8100 Várpalota, Szent István út 7-9
Adószám: 53274854-1-39
Kamarai azonosító száma: 36073678
.....
Dr. Bártfai Bence
ügyvéd

Kárpáti Tamás
Eladó

Meidl Roland
Vevő

Dr. Bártfai Bence
ügyvéd