

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Érk. dátuma:	Érk. száma:
2026. júl. 16	594383
Melléklet:	Tárgyszám:

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A JELEN SZERZŐDÉS (a továbbiakban: a „Szerződés”) az alábbi felek között jött létre:

- (1) **Ajtony Csaba** (születési név: _____ anyja neve: _____ születési hely, idő: _____, lakcím: 9931 Ivánc, Kossuth Lajos utca 125., személyi azonosító: _____ adóazonosító jel: _____ állampolgárság: magyar) mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”); valamint
- (2) **dr. Csengery Levente** (születési név: _____ anyja neve: _____ születési hely, idő: _____; lakcím: 1118 Budapest Bakator u. 13. fsz. 2.; személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____ állampolgárság: magyar) mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

(Eladó és a Vevő a továbbiakban külön-külön: „Fél”, együttesen: „Felek”).

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 Az Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonosa a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Orgovány külterület 0337/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „gyümölcsös” művelési ágba tartozó, 21.233 m² területű, 26,42 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”).
- 1.2 A Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az Ingatlan megvételére vonatkozóan, mely ajánlatot az Eladó elfogadott.

A Felek ezért a következőkben állapodnak meg:

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1 A Felek megállapítják, hogy a fenti 1.1 pontban meghatározott Ingatlan a 2026. július 9. napján lekért tulajdoni lap tanúsága szerint a 2.2 és 2.3. pontokban meghatározott kivétellel per-, teher- és igénymentes.
- 2.2 A Felek megállapítják, hogy a fenti 1.1 pontban meghatározott Ingatlan a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal által hozott BK/AFI/00347-2/2026. számú határozata értelmében mezőgazdasági birtoktesthez tartozó telek.
- 2.3 A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal által hozott BK/AFI/00347-2/2026. számú határozat értelmében az Ingatlanra határozatlan időre építési tilalom került bejegyzésre. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozó építési tilalomról tudomása van és erre tekintettel is fenntartja vételi szándékát.

3. AZ INGATLAN ADÁSVÉTELE

- 3.1 A jelen Szerződésben foglalt feltételek szerint az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát az 2.2 pont szerinti kivételekkel per-, teher-, és igénymentesen. A Vevő így adásvétel jogcímen az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosává válik.
- 3.2 A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant bejárta, megtekintette, annak jelenlegi állapotával tisztában van.

4. A VÉTELÁR ÉS A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 4.1 A Felek megállapodtak abban, hogy az Ingatlan vételára **2.200.000,- Ft** (azaz kettőmillió-kettőszázezer forint) (a továbbiakban: „Vételár”).
- 4.2 A Vételár teljesítésre került, az alábbiak szerint.
- 4.3 Az Eladó részére jelen Szerződés aláírását megelőzően, 2026. április 8. napján 220.000,- Ft (azaz kétszázhuszezer forint) összeget az Eladó _____ vezetését _____ számú bankszámlájára banki átutalás útján került teljesítésre foglaltó jogcímen (a továbbiakban: a „Foglaló”). A Felek kijelentik, hogy a foglaltó jogi természetével tisztában vannak, ennek megfelelően tudomással bírnak arról, hogy a jelen Szerződés teljesítése megghiúsulásáért felelős Fél az adott foglaltót elveszíti, míg a kapott foglaltó kétszeresét tartozik visszafizetni. Eladó kijelenti, hogy a Foglaltó összegét a jelen pont szerint kézhez kapta.
- 4.4 Második vételárreszletként a Vevő a Vételárból fennmaradó 1.980.000,- Ft (azaz egymillió-

kilencszáznolcvanezer forint) összeget (a továbbiakban: „**Fennmaradó Vételár részlet**”) 2026. május 18. napján az Eladó 4.3 pontban megjelölt bankszámlájára teljesített. Eladó a bankszámlájára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó a jelen Szerződés aláírásával megerősíti, hogy a Fennmaradó Vételár részlet az Eladó 4.3 pontban megjelölt bankszámláján jóváírásra került.

- 4.5 A Felek rögzítik, hogy közös megállapodásuknak megfelelően a 2026. május 18-án kelt adásvételi szerződés 9.7. pontját nem alkalmazzák.
- 4.6 A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a helyben szokásos ingatlanárakra, továbbá az Ingatlan gyümölcsös művelési ágára tekintettel állapodtak meg a Vételárban, így a Szerződést a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**”) 6:98.§ (2) bekezdése alapján értékaránytalanság jogcímén való megtámadási jogukról lemondanak.
- 4.7 A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon értékkel bíró ültetvény, továbbá felépítmény vagy agrotechnikai létesítmény nem található, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „**Földforgalmi törvény**”) 8/A. § (3) bekezdésére hivatkozással a Vételár a föld értékének felel meg.
- 4.8 Az Eladó kijelenti, hogy nem tartozik az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény hatálya alá.

5. TÉNY FELJEGYZÉSE, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

- 5.1 A Felek a jelen Szerződés aláírásával kérik a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivataltól, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „**Inytv. Vhr.**”) 79. § alapján, a 80.§ (2) bekezdésére tekintettel, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés benyújtása tényét az Ingatlan tekintetében a tulajdoni lap III. részén való feltüntetése érdekében intézkedni szíveskedjen. Az Eladó és a Vevő a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal a föld tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés benyújtásának tényét az Ingatlan tekintetében feljegyezze.
- 5.2 Az Eladó jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Vevő részére ahhoz, hogy a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnál az Eladó 1/1 arányú Ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön és ezzel egyidejűleg a Vevő Ingatlanra vonatkozó, 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Dr. Glavatic Dénés ellenjegyző ügyvéd jogosult a Felek nevében az illetékes földhivatal előtt eljárni.
- 5.3 Az 5.2 pontra tekintettel a Felek az alábbi közös kérelemmel fordulnak a T. Földhivatalhoz: Kérjük, hogy a jelen Szerződés rendelkezései alapján a **Orgovány, Küllerület, 0337/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott** Ingatlanra a tulajdonjogot adásvétel jogcímén vevő javára bejegyezni szíveskedjék. Eladó kijelenti, hogy kifejezetten, feltétlenül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul az Ingatlan 1/1 tulajdonjogának Vevő részére történő bejegyzéséhez és az Eladó Ingatlanon fennálló 1/1 tulajdonjogának törléséhez.

6. A BIRTOKBAADÁS

- 6.1 Az Eladó köteles a Vevőt az Ingatlan tekintetében a jelen Szerződés aláírását követő 15 (tizenöt) napon belül birtokba bocsátani kiürített és kitakarított állapotban.
- 6.2 Amennyiben a birtokba bocsátásra nem kerül sor bármilyen okból kifolyólag, a Vevő jogosult a jelen pontban körülírt birtokba lépéshez bármely törvényes eszközt a mulasztó Eladó költségén igénybe venni. Az Eladó kijelenti, hogy a Vevő ilyen cselekményét nem tekintik birtokháborításnak, és a birtokvédelem eszközeiről kifejezetten lemond. Az Eladó Ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségének Vevő részére történő átruházásával összefüggő szükséges és/vagy hasznos további cselekmények megtételével kapcsolatban a Vevő és az Eladó kötelesek együttműködni.
- 6.3 A Vevő a fenti 6.1 pontban meghatározott birtokbaadás napjától köteles viselni az Ingatlannal kapcsolatos terheket, kárveszélyt és kockázatokat, valamint jogosult az azzal kapcsolatos jogosultságokat, a használatot és a hasznok szedésének jogát élvezni.
- 6.4 Az Ingatlanra vonatkozó adókat és egyéb költségeket a birtokbaadás napjáig az Eladó, az azt

követő naptól a Vevő fizeti. Jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó igazolja a Vevő részére az esetleges helyi adók és egyéb költségek kifizetésének megtörténtét és átadja az ezt igazoló dokumentumokat.

7. NYILATKOZATOK ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

7.1 Az Eladó ezúton kijelenti és a Ptk. 6:171. § szerint jótáll azért, hogy jelen Szerződés aláírása napján, illetve a tulajdonjog átruházása napján az Eladó 1/1 arányú tulajdonosa az Ingatlannak. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan nincsen harmadik személy használatába adva.

7.2 Az Eladó ezúton kijelenti és a Ptk. 6:171. § szerint jótáll azért, hogy a jelen Szerződés aláírása napján és a birtokbaadás napján:

- a) az Eladó az Ingatlanra vonatkozó bármely jogait vagy jogai összességét nem adta el, nem ruházta át vagy azokról más módon nem rendelkezett harmadik személy javára, valamint nem állapodott meg azok eladásáról, átruházásáról vagy azokkal más módon való rendelkezésről harmadik személy javára;
- b) a jogszabályon alapuló elővásárlási jogok kivételével az Ingatlan mentes bármilyen harmadik személy javára alapítható biztosítéktól, teherből, szolgalmi jogtól vagy bármilyen jogtól, továbbá a Vevő esetleges jogait, továbbá harmadik személy az Eladó tulajdonjogát eredményesen nem vitathatja;
- c) az Ingatlan fenti 1.1 és 2. pontok szerinti ingatlan-nyilvántartási állapota helyes és teljes, és nem áll fenn olyan körülmény a 2.3 pontban foglaltak kivételével, amely az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes tulajdonjogának átruházását hátrányosan érintheti;
- d) az Eladó a 2.3 pontban foglaltak kivételével nem állapodott meg az Ingatlanon bármilyen harmadik személy javára kikötött biztosíték, teher, szolgalmi jog vagy bármilyen jog alapításáról;
- e) az Ingatlan vagy annak bármely része nem képezi folyamatban lévő per vagy más jogvita, jogi eljárás vagy cselekmény tárgyát, illetve bármilyen harmadik személynek nincs semmilyen fennálló követelése annak vonatkozásában;
- f) az Eladó nem tett semmi olyat, ami módosíthatja vagy akadályozhatja a Vevő részére a jelen Szerződés útján biztosított jogait;
- g) a jelen Szerződésben meghatározottakon túl nem állnak fenn olyan körülmények az Ingatlannal kapcsolatosan, amelyek hátráltatnák, akadályoznák vagy késleltetnék az Eladó Ingatlanon fennálló tulajdonjogának terhektől és/vagy bármilyen korlátozásoktól mentes megszerzését, és/vagy amelyek hátráltatnák vagy akadályoznák a tulajdonjog gyakorlását; és
- h) az Ingatlant és az Eladót terhelő valamennyi közterhet – adót, vámot vagy illetéket, hozzájárulást – az Ingatlan tulajdonjogának átruházása napjáig az Eladó szabályszerűen bevallotta és határidőben megfizette; a fenti közterhek megállapítására, ellenőrzésére vagy beszedésére vonatkozó semmilyen eljárás nincs folyamatban és nem is fenyeget. Ezen kijelentés időtartama a fenti közterhekkel kapcsolatos kötelezettségek jogszabályban meghatározott elévülési ideje.

7.3 Az Eladó ezúton kijelenti és a Ptk. 6:171. § szerint jótáll azért, hogy a Vevő rendelkezésére bocsátott minden lényeges információt; az átadott információk helyesek, valódiak, teljesek és nem félrevezetőek. Az Eladó kijelenti és a Ptk. 6:171. § szerint jótáll azért, hogy nem tartott vissza semmi olyan információt vagy dokumentumot, amely a Vevő vételi szándékát vagy a Vételárat befolyásolhatta volna.

7.4 Az Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár.

7.5 Az Eladó kijelenti és a Ptk. 6:171. § szerint jótáll azért, hogy sem a jelen Szerződés aláírása, teljesítése, sem az Eladónak a jelen Szerződésből eredő jogainak gyakorlása és kötelezettségeinek teljesítése nem sért, vagy eredményez szerződésszegést egyetlen olyan szerződés vagy bárminemű kötelezettségvállalás tekintetében sem, melyben az Eladó részes fél, vagy annak kötelezettje és nem ellentétes és nem ütközik semmilyen jogszabályba, bírósági vagy más hatósági döntésbe, határozatba.

7.6 Az Eladó vállalja, hogy késedelem nélkül értesíti a Vevőt minden olyan körülményről, amely

az Ingatlanra vonatkozóan tudomására jut, és amelynek a fenti rendelkezésekkel kapcsolatban jelentősége lehet, különösen, ha az akadályoztatást jelenthet (pl. vis major esemény, stb.).

- 7.7 Amennyiben a Vevő nem tudja érvényesíteni a jelen Szerződés alapján keletkező tulajdonjogát az Ingatlant terhelő bármilyen biztosíték, teher, jog, követelés vagy jogvita következtében (ide nem értve a jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogot), akkor az Eladó köteles megtéríteni a Vevő ebből eredő valamennyi kárát.
- 7.8 Az Eladónak a jelen Szerződésbe foglalt nyilatkozatai és kötelezettségvállalásai valósak és helytállóak mind a jelen Szerződés aláírásának napján, mind az Ingatlan tulajdonjogának Vevő részére történő átszállása időpontjában.
- 7.9 A Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, és tulajdonszerzésének semmilyen akadálya nincs.

- 7.10 A Felek kötelesek a jelen Szerződés teljesítése során együttműködni.

8. NYILATKOZATOK A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY RENDELKEZÉSEI ALAPJÁN

- 8.1 A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan 1.1 pontban meghatározott művelési ágban való nyilvántartása miatt a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia.

- 8.2 A Vevő a Földforgalmi törvény 13-15/A. §-ában foglaltaknak megfelelően az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a) a Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 10. §-ában foglalt korlátozásba nem ütközik;
- b) a Vevő vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzéstől számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja;
- c) a Vevő nyilatkozik, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- d) a Vevő nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a tulajdonszerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna;
- e) a Vevő nyilatkozik, hogy nem közeli hozzátartozója az Eladónak;
- f) a Vevő földművesnek minősül, és az Ingatlan megvásárlása esetén nem lesz 300 hektárnál több mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld a tulajdonában és birtokában;
- g) a Vevő kijelenti továbbá az Inyvt. Vhr 42.§-a alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal;
- h) a Vevő kijelenti továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (2) bekezdése alapján, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági nyilvántartási száma:

- 8.3 A Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi törvény 62. § (1) bekezdése alapján a szerzési feltételek, illetve korlátozások és tilalmak betartását a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi.

9. ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTAK

- 9.1 A Felek tudomással bírnak a Földforgalmi törvény rendelkezései szerinti elővásárlási joggal rendelkező személyekről és azok sorrendjéről. A Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen Szerződés az elővásárlásra jogosultakkal szemben hatálytalan (relatív hatálytalanság).
- 9.2 Az Eladó – az ellenjegyző ügyvéd útján – köteles a jelen Szerződés aláírását követő 8 (nyolc)

9.3 A Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet a Szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati honlapon történő közzétételét követő napon kezdődik. Tekintettel arra, hogy a Vevő a jelen Szerződés aláírását megelőzően Foglalt, illetve a Fennmaradó Vételárresztet is megfizette az Eladó részére, a Földforgalmi törvény 21/A. § (1) és (2) bekezdésekben foglaltak szerint az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a teljes Vételár összegét az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozatához csatolnia kell. Ha az elővásárlásra jogosult a Szerződésben a Vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő (azaz az elővásárlásra jogosult) részére visszajár.

9.4 Amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, a jelen Szerződés minden további jogcselekmény nélkül megszűnik.

9.5 Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő (30 (harminc) nap) leteltét követő 8 (nyolc) napon belül a beérkezett, illetve átvett elővásárlási jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a jelen Szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levéletről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

9.6 Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jelen Szerződés jóváhagyását, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint a jelen Szerződés szerinti Vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít. A mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából. A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 (harminc) napon belül adja ki az állásfoglalását. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, a mezőgazdasági igazgatási szerv a) a jelen Szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy kijelölt elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, mely esetben a jelen Szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be vagy b) az Eladó és a Vevő között létrejött jelen Szerződést a Földforgalmi törvény 23. § (6) bekezdésének a) vagy b) pontjában foglalt esetek fennállása alapján hagyja jóvá. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 (tizenöt) napon belül - önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg a jelen Szerződést záradékkal látja el. A Felek tudomásul veszik, hogy jelen Szerződés kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.

9.7 A Felek akként állapodnak meg, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést nem hagyja jóvá vagy valamely elővásárlásra jogosult élni kíván az őt megillető elővásárlási jogával, úgy Felek az eredeti állapotot helyreállítják. Tehát az Eladó köteles a részére megfizetett teljes Vételárat a Vevő _____zetett _____számú

bankszámlájára forintban visszautalni legkésőbb attól számított 3 (három) napon belül, hogy az eljáró ügyvéd tudomást szerez arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést nem hagyta jóvá vagy a fenti 9.6 pont szerint a Szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy kijelölt elővásárlásra jogosulttal hagyta jóvá.

9.8 Ezt követően az ellenjegyző ügyvéd köteles gondoskodni a jelen adásvételi ügylettel kapcsolatban az Ingatlan tulajdoni lapján a Vevő javára feltüntetett bejegyzések ingatlan-nyilvántartási törlése iránt. A Vevő jogosult mindaddig megtagadni a javára feljegyzett kérelem törlésére vonatkozó nyilatkozat kiadását, míg a teljes Vételár részére visszafizetésre nem kerül.

9.9 A Felek azt is rögzítik, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult élni kíván az őt megillető elővásárlási jogával, úgy ő köteles fizetni a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat, melyet egyébként a Vevőnek kell az eljáró ügyvéd felé megfizetni.

9.10 A Felek rögzítik, hogy sem a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján kiadott önkormányzati rendelet, sem a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a szerinti elővásárlási jog nem áll fenn az Ingatlan tekintetében.

10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

10.1 A jelen Szerződés valamennyi Fél általi aláírásának napján lép hatályba.

10.2 A jelen Szerződés bármelyik rendelkezése csak írásbeli formában, valamennyi Fél aláírásával ellátva módosítható.

10.3 A Felek kötelesek szigorúan bizalmasan kezelni a jelen Szerződés tartalmát, amelyet harmadik személy felé nem tárhatnak fel, kivéve (i) a műszaki, jogi vagy gazdasági tanácsadók felé történő továbbítást, (ii) ilyen irányú kötelezést tartalmazó kötelező jogszabályi rendelkezés esetét, (iii) ha az a jelen Szerződés alapján szükséges, (iv) ha ahhoz a másik Fél előzetesen hozzájárul vagy (v) ha az a birtoktest megállapodás teljesítéséhez, illetve a birtoktest létrehozásához szükséges.

10.4 Abban az esetben, ha a jelen Szerződés valamely rendelkezése egészben vagy részben érvénytelen, hatálytalan, vagy nem alkalmazható, a Szerződés többi rendelkezésének érvényességét, hatályosságát vagy alkalmazhatóságát ez a tény nem érinti. Amennyiben megállapítást nyer, hogy a jelen Szerződés valamely rendelkezése érvénytelen, jogellenes vagy nem kényszeríthető ki, a Felek kötelesek jóhiszemű tárgyalásokat folytatni annak érdekében, hogy a jelen Szerződést - az abban foglalt tranzakció lehető legteljesebb mértékű végrehajtása érdekében - a Felek eredeti szándékához legközelebb eső tartalommal módosítsák.

10.5 A Felek felhatalmazzák dr. Glavaticy Dénes ügyvédet (aliroda: 1052 Budapest, Türr István utca 9., 2. emelet, kamarai azonosító száma: 36080921), hogy a jelen Szerződést elkészítse, annak lapjait kézjeggyével ellássa, a jelen Szerződést és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges egyéb dokumentumokat ellenjegyezze. A Felek meghatalmazzák a fenti ügyvédet, hogy képviselje a Feleket a hatósági eljárások (ideértve különösen, de nem kizárólagosan a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást, a jegyző előtti kifüggesztési eljárást, helyi földbizottság / agrárkamara előtti engedélyezési eljárást is) során, így az Eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való töröltetése, illetve a Vevő tulajdonjogának Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal általi bejegyzésével kapcsolatos eljárásban. A Felek felhatalmazzák továbbá a fenti ügyvédet, hogy a B400E formanyomtatványt kitöltse, aláírja, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal részére benyújtsa. Dr. Glavaticy Dénes a jelen meghatalmazást az aláírásával elfogadja. A Feleket a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelően kioktatta. Ennek keretében az Eladó elismeri, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvénynek a jelen Szerződés aláírásának napján hatályos, az Ingatlan adásvételére alkalmazandó megfelelő rendelkezéseit tartalmazó írásbeli összefoglaló a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg részére átnyújtásra került.

10.6 A Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, illetve tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Üttv.”), a Magyar Ügyvédi Kamara által kiadott, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján az azonosítást, a

személyazonosság igazoló ellenőrzését és az egyéb szükséges ügyfél-átvilágítási intézkedéseket megtegye, ennek keretében a bemutatott azonosító okmányokról, okiratokról másolatot készítsen és őrizzen, a szükséges hatósági adatigénylést elvégezze.

- 10.7 Dr. Glavaticy Dénes ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy az Üttv. 43. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az Ingatlan adásvételével összefüggésben, az általa ellenjegyezendő jelen Szerződés ellenjegyzésével megbízási jogviszony nem jön létre közte és az Eladó között. Az Eladó jelen Szerződés aláírásával az ellenjegyző ügyvéd jelen pont szerinti tájékoztatását tudomásul veszi.
- 10.8 Mindegyik Fél maga viseli a jelen Szerződés megkötésével, teljesítésével és végrehajtásával kapcsolatosan a saját oldalán, nevében vagy érdekében felmerült vagy a jövőben felmerülő költségeit (beleértve a jogi költségeket, díjakat és kiadásokat is). Az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos illeték megfizetése, az ellenjegyző ügyvéd ügyvédi költségének viselése, valamint a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költsége a Vevőt terheli.
- 10.9 A jelen Szerződés alá tartozó bármilyen értesítést és kommunikációt írásban kell megtenni
- a) személyes kézbesítés útján vagy
 - b) tértivevényes küldeményként, postai kézbesítés útján
- a Felek és a letéteményes ügyvéd alábbi értesítési címére:
- Vevő: 1052 Budapest, Türr István utca 9. 2. emelet
- Eladó: 9931 Ivánc, Kossuth Lajos utca 125.
- Ellenjegyző ügyvéd: 1052 Budapest, Türr István utca 9., 2. emelet
- 10.10 A Felek és az ellenjegyző ügyvéd kötelesek a változást követő 5 (öt) napon belül értesíteni egymást az adataikban bekövetkezett bármilyen változásról, ideértve különösen a jelen Szerződésben rögzített értesítési címük megváltozását.
- 10.11 A jelen Szerződés szerinti bármilyen értesítés a címzett Fél részére akkor tekintendő szabályszerűen kézbesítettnek, ha a címzés a fenti pontnak megfelelően történt, és
- a) személyes kézbesítés esetén az átvételi elismervénnyel igazolt kézbesítési napon;
 - b) tértivevényes küldeményként, postai kézbesítés útján történt kézbesítés esetén a tértivevényen feltüntetett kézbesítési napon;
 - c) ha a tértivevényes küldemény a „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladójához, a küldemény feladónak történő kézbesítése napján, feltéve, hogy a küldemény címzése szabályos volt;
 - d) ha a tértivevényes küldemény a „nem fogadta el” jelzéssel érkezik vissza a feladójához, a küldemény feladónak történő kézbesítése napján, feltéve, hogy a küldemény címzése szabályos volt;
 - e) ha a Fél nem tett eleget annak a kötelezettségének, hogy a változást követő 5 (öt) napon belül értesítse a többi Felet a lenti címében bekövetkezett változásról, és emiatt a tértivevényes küldemény az „ismeretlen”, „elköltözött”, „cím elégtelen” jelzéssel érkezik vissza a tértivevényes küldemény feladójához, a küldemény feladónak történő kézbesítése napján, feltéve, hogy a küldemény címzése szabályos volt;
 - f) bármilyen más, a fenti pontokban nem tárgyalt esetben a tértivevényes küldemény feladását követő 5. (ötödik) napon, feltéve, hogy a korábban történt kézbesítés hitelt érdemlően nem bizonyított.
- 10.12 A jelen Szerződés annak tárgyára vonatkozóan a Felek teljes megállapodását tartalmazzák, és nincs más írásbeli vagy szóbeli megállapodás, mely a jelen Szerződés tárgyáról rendelkezne, vagy amennyiben létezik ilyen megállapodás, az visszavontnak és jelen Szerződés által felülírtnak tekintendő. A jelen Szerződés bármely egészben vagy részben történő módosítása a Felek által aláírt írásbeli okirattal történik.
- 10.13 A jelen Szerződésre Magyarország joga irányadó.
- 10.14 A jelen Szerződés 10 (tíz) példányban készült, melyek közül 1 (egy) példány a föld

tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, amely példányok mindegyike ugyanazon okiratnak minősül.

10.15 A Felek a jelen Szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették és azt, mint akaratukkal minden tekintetben megegyezőt jóváhagyólag oldalanként kézjegyükkel látják el, majd aláírják.

Budapest, 2026. július 9.

Ajtony Csaba

Eladó

dr. Csengery Levente

Vevő

A Szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 9. napján:

dr. Glavatity Dénes

ügyvéd

Kamarai azonosító száma: 36080921

dr. Glavatity Dénes
egyéni ügyvéd
1221 Budapest
Regényes utca 3. 3. em. 16. a.

A kiállítás időpontja: 2026.08.03.
A kiállítás kezdő napja: 2026.08.04.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.02.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.09.03.

Dr. Kim Viharos ügyvéd megfigyelésével: Vmf

