

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kormányzati portálon történő
közvetítés napja: 2026.08.04.
Közlés kezdő napja: 2026.08.05.
Elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:
Határidő napja, mely határidő jogvesztő: 2026.09.03.
Aláírás napja: 2026.09.04.

amely létrejött egyrésztől

Mézes Gabriella 1/1 arányú eladó továbbiakban: Eladó,

másrészről

Gyurikó Jennifer Rita 1/1 arányú vevő továbbiakban: Vevő,
közt az alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó eladja a Vevő pedig megtekintett műszaki állapotban, a fentiek szerinti arányban adásvétel jogcímén megveszi az illetékes földhivatalban, **Tóalmás zártkert**

1705/2

a tulajdoni lap tanúsága szerint kert megjelölésű, minőségi osztálya szerint 2 osztályba tartozó, 792 m2 alapterületű 2.34 kataszteri jövedelmű ingatlant. Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanra használati jog nincs bejegyezve.

2./ Felek az ingatlan kölcsönösen megállapított vételárát **1.300.000,- Ft** összegben határozzák meg.

3./ Fizetési feltételek:

a) Vevő kötelezettséget vállal, hogy az illetékes mezőgazdasági szerv jóváhagyását követő 3 munkanapon belül megfizeti a teljes, **1.300.000,- Ft-os vételárát** eladó kifejezett rendelkezése szerint utalással eladó MBH Banknál vezetett 10103434-33671800-01001006 sz. számlájára.

Eladó már most kijelenti, hogy a fentiek szerinti teljesítést, szerződés szerinti, saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el. Felek megállapodnak, hogy kölcsönös megállapodást követően előteljesítést elfogadnak.

4./ Eladó kijelenti, amennyiben az illetékes hatóság záradékolja jelen szerződést és Vevő megfizette részére a teljes vételárát, úgy megadja Vevő részére a tulajdonjog bejegyzési engedélyt. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és egyben szerződő felek közösen kéri a földhivatalt, hogy **a föld tulajdonjogának átruházásra irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezzék.** Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállaltak arra, hogy amennyiben Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat, azért nem kerül benyújtásra az illetékes földhivatalba, mivel jelen szerződés bármely okból meghíúsul, bármelyik fél kérelmére a szerződést közös megegyezéssel felbontják vagy megszüntetik, és kiadják azon nyilatkozatot, amely szükséges ahhoz, hogy az illetékes földhivatalnál az ingatlan tulajdoni lapjáról a feljegyzést törölni tudja, feltéve, hogy Felek egymással megfelelően elszámoltak.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot (mely tartalmazza Eladó végleges, feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyét) ad ki, amelyet **letétbe helyez** eljáró ügyvédnél, mint letéteményesnél ellenjegyzett okirati formában 8 eredeti példányban, melynek felszabadításáról külön okirati letéti szerződésben rendelkezik.

5./ Felek rögzítik, hogy Eladó köteles az ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg megtekintett állapotban átruházni Vevő részére. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlant úgy adja birtokba, hogy az gazdasági társaság székhelyeül, telephelyeül, vagy fióktelepéül sem szolgál. Vevő a birtokbaadás napjától viselik az ingatlan terheit és a kárveszélyt, szedi hasznait. Az ingatlan állagának megóvása és vagyoni értékmegőrzése a teljes vételár kifizetéséig az Eladó feladata és felelősége.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta és kioktatta őket a "Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról" szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletről.

6./ Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan kizárólagos tulajdona, valamint az per-, igény-, és tehermentes. Vevő per-, igény-, és tehermentes ingatlant szerez. Vevő az ingatlan megtekintett állapotban vásárolja meg.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen ingatlan a Földforgalmi törvény hatálya alá esik és a jogszabály alapján az elővásárlási jogosultakat értesíteni kell.

Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy belöldi természetes személy és -a jelen szerzést is beleértve- nincs a saját és közeli hozzátartozójuk tulajdonában és birtokában a 2013. évi CXXII. Törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, valamint egyezően a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról egyidejűleg kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300. (nyilatkozat a részarány-tulajdonról)

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása /2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdése alapján/, illetve a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapította meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek /2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése alapján/.

Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti továbbá, hogy a föld (telek) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra (a törvényben meghatározott célokat kivéve) nem használja. /2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdése alapján/. Végezetül vevő kijelenti, hogy a jelen szerzés vonatkozásában nem áll a fent hivatkozott vagy bármely más földszerzési korlátozás alatt és más kizáró ok sem áll fenn vele szemben.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 10. §. (2) bekezdése alapján nem mezőgazdasági gazdálkodók, földművesek, őstermelők, ugyanakkor a termőföldterület nagysága nem éri el a tulajdoni lap tanúsága szerint sem a 10.000.m2-t, és a külterületi ingatlan rekreációs

Mézes Gabriella
eladó

Gyurikó Jennifer Rita
vevő

Dr. Mikó Attila
ügyvéd

DR. MIKÓ ATTILA ÜGYVÉD
1137 Bp., Pozsonyi út 3.
KASZ. 36065404
Mob.: +36 30 427 533
Mail: iroda@ugyvedma.com
www.ugyvedma.com

szándékkal vásárolja.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és szerződéskötési képességükben kizáró vagy korlátozó ok nem áll fenn, az ingatlan eladása a külterületi minősítés miatt engedélyezés alá esik.

Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés hatályosulásának feltétele, hogy (/régi 1994. évi LV. törvény/ 2013. évi CVII. törvény) a termőföld törvényben felsorolt elővásárlási jog jogosultak törvény adta jogukkal élni ne kívánjanak, valamint az, hogy vevő ne álljon tulajdonszerzési korlátozás alatt, illetve a tulajdonszerzést a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával jóváhagyja. Vevő kijelenti, hogy ilyen korlátozás alatt nem áll, mely nyilatkozatból eredő felelősség az ő érdekkörükbe esik.

8./ Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan tudomásuk szerint nincs olyan **rejtett hibája**, amely gátolná, illetőleg zavarná annak rendeltetésszerű használatát. Eladók tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanban rejlő hibákért őt a Ptk. szerinti szavatossági, valamint kártérítési felelősség terheli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötés költségei a vevőt, míg a szerződés módosítás költségei azt a felet terhelik, aki miatt a módosítás szükséges.

9./ A szerződő felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat, a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe a vevő tulajdon jogának ingatlan nyilvántartási céljából szükséges. Eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy lakcímük megváltozását kötelesek a Földhivatalba a helyrajzi szám és az ingatlan címe feltüntetésével bejelenteni.

10./ Felek kijelentik, hogy tisztában vannak az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adóügyi és illeték jogszabályi előírásokkal. Felek kijelentik, hogy az **adó-, és illetékszabályokra** vonatkozó tájékoztatást tudomásul veszik, ily módon jelen adásvételi szerződés kapcsán felmerülő mindennemű költség (beleértve a földhivatali íg. szolgáltatási díjat is) és a vagyonszerzési illeték a Vevőt, míg a felmerülő esetleges személyi jövedelemadó az Eladókat terheli. Eladó tudomással bír arról, hogy e körülmény nem mentesíti őt az adóbevallási és az esetleges adófizetési kötelezettség alól. Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal.

11./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Mikó Attila Ügyvédet (helyettesként: Dr. Szatmári Mercédesz ügyvédet, mindketten: 1137 Budapest, Pozsonyi út 3. II/2.) jelen okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárással, beleértve a Földforgalmi és a hozzá kapcsolódó törvények és jogszabályok által előírt (elővásárlási és egyéb) eljárásokkal kapcsolatos teljes körű eljárást és képviselést is, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogad.

12./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre az új Ptk., 2013. évi CXXII. Törvény (Földtörvény), átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, 504/2013.(XII.29.) Kormányrendeletben, 474/2013.(XII.12) Kormányrendelet, 47/2014.(II.26.) Kormányrendelet, Úttv. hatályos szabályai az irányadóak. Szerződő felek egyben tényvázlathoz is tekintik jelen szerződést, annak figyelembevételével, hogy szerződő felek egymással és eljáró ügyvéddel jelen szerződésben nem szereplő tény nem osztottak meg, továbbá, jelen szerződés teljes akaratát nyilatkozatukat tartalmazza.

13./ Felek kijelentik, hogy az ingatlant és a vételárat egymással arányosnak és egyenértékűnek tekintik, jelen szerződés megkötésekor nem állnak sem kényszer, sem fenyegetés hatása alatt, minden lényeges körülményt ismernek, egymást tévedésbe nem ejtették, amennyiben a szerződés szerinti feltételek teljesülnek egymással szemben semmilyen további követelést nem támasztanak. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a feltűnő értékaránytalanságon történő megtámadás jogát a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják. Felek kijelentik, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések jogalapító hatályáról, a széljegyről, a tulajdonjog megszűnéséről és keletkezéséről, továbbá minden egyéb a szerződést érintő szabályról, körülményről megértették, további kérdésük, észrevételük nincs és ezen jogszabályi rendelkezések ismeretében írják alá jelen ingatlan adásvételi szerződést. A Felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat a jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta, tisztázta. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. A jelen ingatlan adásvételi szerződést a Felek mindegyike elolvasta, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerte, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit értelmezte, megértette, magára nézve kifejezetten elfogadta. Kijelentik a Felek továbbá, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, hogy annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét, nem tér el a szerződésre irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével. Felek jelen szerződést átolvasás és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el, egyúttal elismerik, hogy annak I-1 példányát átvették.

Budapest, 2026.06.26.

Mézes Gabriella sz.: Mézes Gabriella
I/1 arányú eladó

Gyurikó Jehnifer Rita sz.: Gyurikó Jehnifer Rita
I/1 arányú vevő

születési hely, idő: 2
anyja neve:
lakcím: b
személyi szám:
szig. szám:
adóazonosító jel:

születési hely, idő:
anyja neve:
lakcím: 22:
személyi szám
szig. szám
adóazonosító jel

Ellenjegyzem Budapesten, 2026.06.26.
KASZ: 36065404

DR. MIKÓ ATTILA ÜGYVÉD
1137 Bp., Pozsonyi út 3.
KASZ: 36065404
Mob.: +36 30 9 427 533
Mail: ireda@ugyvedma.com
www.ugyvedma.com