

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI ÉS OKIRAT LETÉTI SZERZŐDÉS

A jelen termőföld adásvételi szerződés (a továbbiakban: „Szerződés”) létrejött egyrészről:

- (A) **SZARKA BENCE DÁNIEL** (születési név: _____; születési hely és idő: _____; anyja neve: _____; lakcím: 2175 Kálló, Mikszáth út 3.; személyi azonosító: _____; adóazonosító jel: _____; állampolgárság: magyar), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”), másrészről
- (B) **FEKETE ANTALNÉ** (születési név: _____; születési hely és idő: _____; anyja neve: _____; lakcím: 2233 Ecser, Kálvária utca 80.; személyi azonosító: _____; adóazonosító jel: _____; Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági nyilvántartási szám: _____; állampolgárság: magyar), mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

(az Eladó és a Vevő a továbbiakban külön-külön: „Fél”; együttesen: „Felek”) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy 1/1 arányban tulajdonosa (bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2010.03.05) a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (a továbbiakban: „Földhivatal”) által **Bükkzsérc zártkert 1196/10 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 2588 m² alapterületű és 12.6 kataszteri tiszta jövedelem értékkel rendelkező, 'szőlő' megnevezésű ingatlannak (a továbbiakban: „Ingatlan”).
- 1.2. A jelen Szerződésben foglalt adásvételi jogügylet tárgyát az Ingatlan Eladó tulajdonában álló, 1/1 arányú tulajdoni hányada képezi.
- 1.3. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában az eljáró ügyvéd által 2026. június 10. napján az E-ING rendszerből elektronikus úton lekért E-hiteles tulajdoni lap **II/4. sorszámu bejegyzése** (bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2010.03.05) igazolja az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az Ingatlan vonatkozásában.
- 1.4. A Felek az E-ING rendszerből lekért tulajdoni lap másolat alapján rögzítik, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Felek megállapítják továbbá, hogy az Ingatlannak a 2026. június 10. napján, az E-ING rendszerből elektronikus úton lekért E-hiteles tulajdoni lapján széljegy nem szerepel, a tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- 1.5. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen Szerződés megkötése előtt részletes és teljeskörű jogi tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől a termőföldnek minősülő ingatlan adásvételére vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezéseiről, ideértve különösen a következőket: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi Tv.”), továbbá a Földforgalmi Törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: „Fétv.”), az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: „Inyvtv.”), az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: „Inyvtv. vhr.”), a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: „Szja tv.”), és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: „Itv.”). A Felek a jelen Szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy az eljáró ügyvédtől a jogi tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

2. ADÁSVÉTEL, VÉTELÁR

- 2.1. A fentiekre tekintettel az Eladó eladja, a Vevő pedig adásvétel jogcímén megtekintett állapotban megvásárolja az Ingatlant mindösszesen **1.000.000,-Ft**, azaz **Egymillió forint** összegű vételár (a

továbbiakban: „Vételár”) ellenében. A Vevő kijelenti, hogy a jelen Szerződéssel tehermentes tulajdonjogot és korlátozásmentes birtokot kíván szerezni. A Vevő kijelenti, hogy szemrevételezés útján meggyőződött az Ingatlan természetbeni tulajdonságairól, és adottságairól, valamint megállapította, hogy az Ingatlanon sem forgalmi értéket, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, sem felépítmény nem található. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan területén már nincsen szőlő telepítve, melyből kifolyólag a Földforgalmi Tv. 5. § 27. pontja értelmében nem szükséges a Vételárnak a Földforgalmi Tv. 8/A. § (3) bekezdése szerinti megosztása.

- 2.2. A jelen Szerződésben foglalt jogügylettel – a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően – a Vevő az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának lesz adásvétel jogcímén a tulajdonosa.
- 2.3. A Felek kijelentik, hogy a Vételarat közösen, az Ingatlan művelési ága és minőségi osztálya alapulvételével, a helyben szokásos keresleti-kínálati viszonyokra figyelemmel, a reális forgalmi értékükben határozták meg, erre tekintettel a Felek a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján kifejezetten kizárják a jelen Szerződés feltűnő értékaránytalanságra alapítható megtámadásának jogát.

3. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG ÉS A MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI FÖLDEK FORGALMÁRÓL SZÓLÓ 2013. ÉVI CXXII. TÖRVÉNNYEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

- 3.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy Földforgalmi Tv. 7. § (1) bekezdése alapján, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.
- 3.2. A Felek megállapítják, hogy a Vevő földműves minőséggel rendelkezik.
- 3.3. A Felek kijelentik, hogy a Földforgalmi Tv. alapján **a Vevőt a jelen Szerződés tekintetében a Földforgalmi Tv. 18. §-ában rögzítettekre tekintettel elővásárlási jog nem illeti meg. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Földforgalmi Tv. szerinti, a Vevőt megelőző sorban elővásárlásra jogosultaknak az Eladó az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat hirdetőtábláján történő, törvényi előírásoknak megfelelő kifüggesztéssel – amennyiben a kifüggesztést a mezőgazdasági igazgatási szerv elrendeli – lehetőséget biztosít arra, hogy az elővásárlási jogukat gyakorolják.**
- 3.4. A Földforgalmi Tv. 21. § (1) bekezdésében foglaltaknak eleget téve, az Eladó, mint az Ingatlan tulajdonosa a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző **dr. Greskovics István ügyvédet** (1118 Budapest, Ménesi út 24.; Greskovics Ügyvédi Iroda), hogy a jelen Szerződést a Felek aláírásától számított 8 (nyolc) napos határidőn belül küldje meg jóváhagyás céljából az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály) részére. Az eljáró ügyvéd a jelen pontban foglalt meghatalmazást a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- 3.5. A Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály) a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg a jelen Szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a jelen Szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a Szerződés közzétételét. Felek jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi Tv. 21.§ (1a) bekezdés szerinti döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, továbbá az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

- 3.6. A Szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az Eladó és a Vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.
- 3.7. A Földforgalmi Tv. 21.§ (3) bekezdése értelmében az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet a Szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a Szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a Földforgalmi Tv. 21.§ (3) bekezdés szerinti határidőn belül és feltételek szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.
- 3.8. A nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően – amennyiben az Ingatlan vonatkozásában az elővásárlási jogát az arra jogosultak közül senki sem kívánja gyakorolni – az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a Szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: „**Helyi Földbizottság**”) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a jogszabályban írt feltételeknek. A Földforgalmi Tv. 24.§ (1) bekezdése alapján a Helyi Földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.
- 3.9. A Helyi Földbizottság állásfoglalása alapján, annak beérkezése után az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv döntést hoz a jelen Szerződés jóváhagyásáról vagy annak megtagadásáról és döntését közli az Eladóval és a Vevővel – valamint az esetleges elővásárlási jogosultakkal, akik elfogadó nyilatkozatot tettek -, továbbá a Helyi Földbizottsággal.
- 3.10. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a TAKARNET rendszerben végzett elektronikus keresés alapján az Ingatlan vonatkozásában nincsen bejelentett földhasználó, tekintettel arra, hogy az Ingatlan vonatkozásában nincsen elérhető földhasználati lap. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan, mint termőföld nem áll harmadik személy használatában.
- 3.11. A Felek jelen Szerződés aláírásával rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a jelen Szerződés benyújtására a Földhivatalhoz a Vevő tulajdonjoga bejegyzése céljából kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló döntése után kerül sor, mivel a hatósági jóváhagyás, illetve záradék hiányában a jelen Szerződés a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem alkalmas, azzal, hogy a jóváhagyás és záradék mellett a bejegyzés feltétele még a Vételárnak a Vevő által az Eladó részére való hiánytalan megfizetése is.
- 3.12. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés közöttük azon a napon lép hatályba, amikor a Földforgalmi Tv. alapján az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával jóváhagyja a jelen Szerződésben foglalt jogügyletet és erről a Felek tudomást szereznek.
- 3.13. A szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a jelen Szerződést jóváhagyó határozatok elleni fellebbezési jogukról lemondanak.
- 3.14. A Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a Földforgalmi Tv. alapján bármely arra jogosult személy élni kíván az Ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogával, úgy a jelen Szerződés az Eladó és az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult, mint vevő között lép hatályba és az Eladó jogosult a

Vételárat egyidejűleg az új vevőtől követelni, az új vevő pedig köteles a Vételár teljes összegét a jelen Szerződésben foglalt feltételek szerint az Eladó részére hiánytalanul megfizetni.

4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 4.1. A Fétv. 8.§-ának értelmében – és a Földforgalmi Tv. 36. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével – a föld tulajdonjogának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával kell teljesíteni.
- 4.2. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés valamennyi fél általi aláírásának napján megfizet a Vételárból **500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint** összeget az Eladó részére vételárelőlegként (a továbbiakban: „**Vételárelőleg**”) oly módon, hogy azt a jelen Szerződés 4.3. pontjában rögzített eladói bankszámlára (a továbbiakban: „**Eladói Bankszámla**”) utalja át.

Az Eladó kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen Szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása bármely okból elmarad (ide értve azt az esetet is, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződés közzétételre való alkalmasságát nem állapítja meg), úgy az Eladó a Vételárelőleg összegét a jóváhagyás megtagadásáról szóló értesítés eljáró ügyvéd általi kézhezvételétől számított 15 napon belül hiánytalanul visszafizeti a Vevő részére, banki átutalás útján.

A Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a Földforgalmi Tv. 30. §-ában meghatározott és a jelen Szerződés 3.9. pontjában rögzített mezőgazdasági igazgatási szerv jelen Szerződést jóváhagyó határozata esetén, annak a Vevő általi kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül a **Vételár fennmaradó részét, 500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint** összeget megfizet (a továbbiakban: „**Vételárhátralék**”) az Eladó részére, oly módon, hogy azt a jelen Szerződés 4.3. pontjában jelzett, Eladói Bankszámlára utalja át.

A Felek a Vételár 50%-ának megfelelő összeget, **500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forintot** vételárelőlegnek (a továbbiakban: „**Előleg**”) tekintenek, a fennmaradó **500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint** összeg pedig vételárhátraléknak minősül.

Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul úgy nyilatkozik, hogy a Vételár megfizetésének jelen bekezdésben foglalt módját és határidejét szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.

A Felek kijelentik, hogy az Előlegnek a jogi természetével tisztában vannak. Ha a Felek a Szerződést teljesítik, az Előleg összege a Vételárba beszámít. Ha a Szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, az Előleg visszajár.

- 4.3. A Ptk. 6:42. § (2) bekezdése alapján a pénztartozás készpénzfizetés esetén a pénz átvételének időpontjában, egyéb esetben abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta vagy azt jóvá kellett volna írnia. A Vételár megfizetésének igazolására a jelen Szerződés 7.5. pontjában foglaltak szerint kerül sor.

UTALÁSI SEGÉDLET	
jogosult:	Szarka Bence Dániel
számlaszám:	
összeg:	500.000,-Ft / 500.000,-Ft
közlemény:	Bükkzsérc zártkert 1196/10 hrsz. vételár

5. BIRTOKBAVÉTEL

- 5.1. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokba adására a teljes Vételár megfizetésének a napján kerül sor (a továbbiakban: „**Birtokbaadás Napja**”).
- 5.2. A Birtokbaadás Napjáig felmerülő költségek az Eladót terhelik. A birtokbaadásig az Eladó, azt követően pedig a Vevő viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait, valamint viseli a kárveszélyt.

6. JOG- ÉS KELLÉKSZAVATOSSÁG

- 6.1. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy:

- a.) az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, az Ingatlant nem terheli semmilyen jogcímen köztartozás;
- b.) az Eladó korlátlan és feltétlen felelősséget vállal azért, hogy az Ingatlan kizárólagos és a jelen Szerződésben foglaltak szerint korlátlan rendelkezésre jogosult tulajdonosa;
- c.) az Ingatlant biztosítésként nem adta, nem ígérte, bizalmi vagyonkezelésbe nem tartozik;
- d.) az Ingatlanról harmadik személy javára sem életében, sem halála esetére nem rendelkezett;
- e.) az Ingatlanra harmadik személynek házastársi vagyonközösségi-, vagy hitelezői-, egyéb ingatlan-nyilvántartáson kívüli igénye nem áll fenn, továbbá nem áll fenn olyan kötelezettsége sem, aminek következtében az Ingatlant végrehajtási joggal, zárlattal vagy más, a Vevő érdekét, tulajdonszerzését hátrányosan érintő joggal vagy igénnyel megterhelnék, és az Ingatlanra harmadik személynek – *leszámítva a vonatkozó jogszabályban felsorolt elővásárlásra jogosult személyeket* – nem áll fenn olyan joga vagy igénye, ami a Vevő tulajdonszerzését és tulajdonjogból folyó jogai gyakorlását akadályozná, korlátozná, vagy kizárná;
- f.) nincsenek olyan tények vagy körülmények, amelyekről az Eladónak esetlegesen tudomása van ugyan, de azokat mégsem tárta fel a Vevő előtt, és amelyek számottevően hátrányos hatást gyakorolnak, vagy gyakorolhatnak az Ingatlanra, illetve a jelen Szerződésben foglalt adásvételi jogügyletre.

- 6.2. **A Vevő a Földforgalmi Tv. 13-15.§-ai, valamint a Fétv. vonatkozó rendelkezéseire tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszi:**

- a.) A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Tv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül (Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító száma: _____), azonban a tulajdonában és hasznélvezetében álló föld területnagysága a jelen okiratban rögzített – adásvétellel megszerzett – Ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 (háromszáz) hektárt, így a jelen Szerződés szerinti földszerzése a Földforgalmi Tv. 16.§ (1) bekezdésében rögzített földszerzési maximumot nem sérti meg.
- b.) A Vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld területnagysága – a jelen okiratban rögzített adásvétellel megszerzett Ingatlan területnagyságával együtt – nem haladja meg a 1200 (ezerkettőszáz) hektárt, így a jelen Szerződés szerinti földszerzése a Földforgalmi Tv. 16.§ (2) bekezdésében rögzített birtokmaximumot nem sérti meg.
- c.) A Vevő kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának regisztrált tagja (Agrár Kamarai azonosítószám: _____).
- d.) A Vevő nyilatkozik arról, hogy a jelen Szerződésben rögzített ingatlanszerzése nem ütközik semmilyen jogszabályi rendelkezésbe.
- e.) A jelen Szerződés aláírásával a Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint vállalja, hogy az 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) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

- f.) A Földforgalmi Tv. 14. § (1) és (2) bekezdéseire figyelemmel a Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- g.) A Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
- h.) **A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Tv. 18. § (1) bekezdése alapján a jelen Szerződés tekintetében elővásárlási jog nem illeti meg.**
- i.) A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

7. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 7.1. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó tulajdonjogának átruházására tulajdonjog-fenntartással kerül sor. A Felek megállapodnak és a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, illetve közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy **a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlan Eladó tulajdonában lévő 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól** (azaz a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) **számított 6 hónapos határozott időre bejegyezésre kerüljön.**

A Felek tudomásul veszik, hogy az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

- 7.2. A Felek a jelen Szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a **Greskovics Ügyvédi Irodát** (székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 24., képviseli: dr. Greskovics István ügyvéd) a jelen Szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére, az adóhatósághoz továbbítandó B400-as adatlap benyújtásával, aláírásával, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megadására irányuló eljárásban a jogi képvisellel, továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt képviseletükben történő eljárásra, szükséges esetén az Ákr., az Inyvtv. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az úrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására, amely megbízás és meghatalmazás a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével ér véget. A Felek továbbá meghatalmazzák a Greskovics Ügyvédi Irodát (székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 24., képviseli: dr. Greskovics István ügyvéd), hogy bármilyen név, szám vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást önállóan elvégezze és aláírja a jelen okiraton a felek helyett is, a jelen okirat lényegi tartalmának érintése nélkül. A Meghatalmazott a meghatalmazást a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- 7.3. A jelen Szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Üttv.”) 47. § (3) bekezdése szerint a jogügyletthez kapcsolódó okirat letét kezelésére irányuló szerződés tartalmi elemeit tartalmazza. Az Eladó, mint letevő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Greskovics István ügyvédnél, mint letéteményesnél (Greskovics Ügyvédi Iroda; székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 24., a továbbiakban e vonatkozásban: „**Letéteményes Ügyvéd**”) 6 db eredeti, ellenjegyzett, egyező példányban letétbe helyezi azon egyoldalú nyilatkozatát (a továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély(ek)**”), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő, mint jogosult tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Eladó Ingatlan vonatkozásában bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. **A Letéteményes Ügyvéd a Bejegyzési Engedélyek letétbe helyezését a jelen Szerződés aláírásával elismeri és igazolja. A**

Letéti megállapodás lejárt: 2027. március 31. A letét típusa a 7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat 1.1 pontja szerint teljesítési letét, amely a jelen Szerződésben foglalt adásvételi jogügyletkezhez kapcsolódik.

- 7.4. A Letéteményes ügyvéd kijelenti, hogy a letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit – a Felek bármelyikének kérésére – írásban igazolja, valamint a Szerződés aláírásával hitelesíti.
- 7.5. A Letéteményes Ügyvéd a Bejegyzési Engedélyt az illetékes Földhivatal, valamint Felek részére abban az esetben jogosult és köteles kiadni, amennyiben a Vételár teljes összege a jelen Szerződésben meghatározott módon megfizetésre került az Eladó részére. A Letéteményes Ügyvéd a teljes Vételár megfizetéséről az Eladó erre vonatkozó nyilatkozata, valamint a Vevő bankja által kiállított átutalásról szóló igazolással (visszavonhatatlan terhelési értesítő) jogosult meggyőződni. A Letéteményes Ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a Bejegyzési Engedélyeket a bejegyzési kérelemmel együtt a Vételár Eladói Bankszámlán történő jóváírását és a Letéteményes Ügyvéd ezirányú értesítését követő 3, azaz három munkanapon belül benyújtja az illetékes Földhivatalhoz. Az Eladó már ehelyütt is kötelezettséget vállal, hogy a Vételár Eladói Bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 2, azaz kettő munkanapon belül közvetlenül értesíti a Letéteményes Ügyvédet a Vételár Vevő általi megfizetéséről. Ha az Eladó ezen értesítési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a Vételár megfizetésének igazolására a Vevő bankja által kiállított, a Vételár Eladói Bankszámlára történő átutalásáról szóló igazolás (visszavonhatatlan terhelési értesítő) szolgál. A Letéteményes Ügyvéd a banki befizetés igazolás Vevő általi bemutatását követően jogosult az ügyvédi letétből kiadni és a Földhivatalhoz benyújtani a Bejegyzési Engedélyeket.
- 7.6. A Letéteményes Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a Budapesti Ügyvédi Kamara tagja. Az Üttv. 170. § (1) bekezdés n) pontja értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlásának időtartama alatt lefolytatott hatósági ellenőrzés során a kamara a letétkezelést jogosult ellenőrizni. A Letéteményes Ügyvéd továbbá tájékoztatja a Feleket, hogy egyszemélyes ügyvédi irodaként működik, így amennyiben a Letéteményes Ügyvéd bármilyen okból akadályozva lenne, úgy a letét kiadását dr. Farkas Tamás ügyvéd (székhely: 8000 Székesfehérvár, Horog utca 13/A 4. em. 82 a.; kamarai azonosító szám: 36059810) a Letéteményes Ügyvéd helyett – a jelen Szerződésnek megfelelően – teljesíti. A Letéteményes az őrzést ellenérték nélkül vállalja, a Feleknek a letéttel kapcsolatban költségük nem merül fel. A Letéteményes Ügyvéd a letétet az Ügyvédi Irodájában őrzi, az Ügyvédi Iroda a letét őrzés feltételeinek megfelel. A Letéteményes Ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a letét tárgyát képező Bejegyzési Engedélyeket illetéktelen személyeknek nem adja ki. Amennyiben a jelen Szerződésben foglalt jogügylet bármely okból meghiúsul, úgy a Letéteményes Ügyvéd a Bejegyzési Engedélyeket az Eladó részére köteles kiadni. A letéti megállapodás lejártát követően a Letéteményes Ügyvéd az esetlegesen ki nem adott Bejegyzési Engedélyeket az Üttv. 53. § (5) bekezdése szerint az ellenjegyzéstől számított tíz évig megőrzi. A Ptk. 6:53. §-ában foglalt esetben a Bejegyzési Engedélyeket bírósági letétbe kell teljesíteni.
- 7.7. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy 2025. január 15. hatályba lépett a 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (a továbbiakban: „Új Inyvtv.”), így a megváltozott jogszabályi környezet miatt a jelen Szerződés és a hozzá kapcsolódó dokumentumok módosítása, valamint Felek részéről külön hozzájárulás (meghatalmazás) megadása válhat szükségessé. Az Eladó vállalja, hogy a Vevő felhívásától számított 15, azaz tizenöt napon belül a szükséges módosításokat, nyilatkozatokat (pl.: bejegyzési engedély) megteszi, az új ingatlan-nyilvántartáshoz szükséges meghatalmazásokat, megbízásokat az Eljáró Ügyvéd részére megadja.

8. ÉRVÉNYTELENSÉG, SZERZŐDÉSSZEGÉS, ELÁLLÁS

- 8.1. A szerződő Felek rögzítik, hogy tudomásul bírnak arról, hogy a jelen Szerződés kormányzati portálon való megjelenése után az Eladó a kifüggesztési kérelmét joghatályosan nem vonhatja vissza. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződéstől a hatósági engedélyezési eljárás befejezéséig egyik Szerződő Fél sem jogosult egyoldalú jognyilatkozattal elállni és kötelesek egymás teljesítését elősegíteni, a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeik teljesítése érdekében együttműködni, különösen az illetékes hatóságok vagy az eljáró ügyvéd által megkívánt jognyilatkozatokat haladéktalanul megtenni.

- 8.2. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés valamely kikötésének érvénytelensége nem érinti a többi rendelkezés érvényességét. Az érvénytelen kikötés helyébe olyan rendelkezésnek kell lépnie, amely leginkább megfelel a Felek szerződéskötéskori akaratának és jogszerű. Amennyiben a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a jelen Szerződés módosítása szükséges, úgy Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szerződést az erről való tudomásszerzéstől számított 15 napon belül a módosítják, amennyiben az nem ellentétes a jelen Szerződésben megfogalmazott szándékukkal.
- 8.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezése bármilyen okból érvénytelen lenne, vagy utóbb azzá válna és emiatt nem kerülhet sor a hivatkozott hatósági jóváhagyás kiadására, vagy a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, úgy ez a körülmény nem érinti a Felek ügyletkötési akaratát és kötelesek az eljáró ügyvéd előtt annak felhívására – feltétel és haladék nélkül – megjelenni az érvénytelen rendelkezésnek a Szerződés céljának megfelelő új rendelkezéssel való pótlása, szükség esetén a szerződés újbóli megkötése céljából.
- 8.4. Amennyiben a Vevő a fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esne, úgy a késedelemmel érintett napok után 5.000,-Ft/nap késedelmi kötbért köteles fizetni az Eladónak. Amennyiben a Vevő késedelme a 30, azaz harminc naptári napot meghaladja, úgy az Eladó jogosult, de nem köteles a jelen Szerződéstől szerződésszegésre hivatkozva, érdekmúlása igazolása nélkül elállni.
- 8.5. Amennyiben az Eladó a birtokbaadással, dokumentum szolgáltatással vagy bármely kötelezettsége teljesítésével 15 naptári napot meghaladó késedelembe esne, úgy a késedelemmel érintett napok után 5.000,-Ft/nap késedelmi kötbért köteles a Vevőnek fizetni. Amennyiben az Eladó késedelme az Ingatlan birtokbaadása tekintetében a 30 naptári napot meghaladja, úgy a Vevő jogosult, de nem köteles a Szerződéstől azonnali hatállyal szerződésszegésre hivatkozva, érdekmúlása igazolása nélkül elállni. Jogszerű elállás esetén a jelen Szerződésben foglalt adásvétel megghiúsul. A jogügylet jelen pontban foglalt megghiúsulásának jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása azzal, hogy a Vevő jogosult a megfizetett Vételár teljes összegének visszakövetelésére.

9. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 9.1. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. A Felek adatai mind a jelen Szerződésben, mind a kapcsolódó egyéb okiratokban rögzítésre kerülnek a Felek által bemutatott okiratok alapján.
- 9.2. A Felek kijelentik, hogy a jelen okiratban feltüntetett adatok a valóságnak és a hatóságok által kiadott érvényes okmányaikban foglaltakkal mindenben megfelelnek. A Felek tudomásul veszik, hogy a személyes adataik kezeléséhez nem szükséges a hozzájárulásuk, ugyanis az eljáró ügyvéd adatkezelése jogszabályon alapul.
- 9.3. A Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a jelen jogügyletre vonatkozó anyagi és eljárásjogi szabályokról, adó- és illeték jogszabályokról, amely tájékoztatást a felek megértették és elfogadták.
- 9.4. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatal előtti képvisellel járó ügyvédi munkadíjat a Vevő viseli.
- 9.5. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi Tv., továbbá a Fétv., az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet, a Ptk., az Inytv., az Inytv.vhr., az Szja tv., és az Itv. vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 9.6. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés módosítása kizárólag írásban és a Felek egyező akaratával történhet. A Felek a jelen Szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Szerződésből egy-egy saját példányukat átvették.

- 9.7. Minden értesítést, ami jelen Szerződés alapján megteendő vagy megtehető írásban kell megtenni és akkor minősül jelen Szerződés vonatkozásában közöltnek, ha azt személyesen (átvételi elismervény ellenében) adták át vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a fenti címekre küldték el függetlenül attól, hogy az átvételre került-e vagy nem. Amennyiben a postai küldemény nem került átvételre, úgy az átvétel vélelmezett napja a postára adástól számított 5. munkanap.
- 9.8. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljeskörűen hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik, abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

A FELEK JELEN SZERZŐDÉST, MINT AKARATUKKAL MINDENBEN EGYEZŐT ELOLVASÁS ÉS ÉRTELMEZÉS UTÁN JÓVÁHAGYÓLAG ÍRTÁK ALÁ.

Budapest, 2026. június 10.

Budapest, 2026. június 23.

SZARKA BENCE DANIEL
Eladó

FÉKETE ANTALNÉ
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. június 23. napján



dr. Greskovics István ügyvéd

Greskovics Ügyvédi Iroda

1118 Budapest, Ménesi út 24.

Kamarai azonosító szám: 36060823

ügyis, mint Letéteményes ügyvéd

Kifüggesztés napja:	2026 AUG 05
Közlés napja:	2026 08 06
Lejárat napja:	2026 09 04
„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!”	
Levétel napja:	2026 09 07

Budapest, 2026.08.04

