

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

LAKATOS MÁRK

Születési neve: **LAKATOS MÁRK**

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: magyar

Személyazonosító igazolványszám:

Lakcím: 1062 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 83-85. 1/15A. szám, Eladó, és

Kelt: Paloznak,év.....hó.....nap

Jegyző

GÁL TAMÁS PÉTER

Születési neve: **GÁL TAMÁS PÉTER**

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: magyar

Személyazonosító igazolványszám: 116759UE

Lakcím: 1173 BUDAPEST, VANÍLIA UTCA 41. szám, mint Vevő

(a továbbiakban együttesen: „Felek”) között az alulírt napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1.) Ingatlan

Felek egyezően rögzítik, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal illetékes Földhivatala által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Paloznak zártkert 253 helyrajzi szám alatt felvett összesen: 3949 m² nagyságú, 21,32 AK értékű, jelenleg „CÍMKÉPZÉS ALATT” ingatlanak, Lakatos Márk az alábbiak szerint tulajdonosa:

II.28. tulajdoni hányad: 1242/11850

bejegyző határozat, érkezési idő: 103885/4/2023.07.05

jogcím: vétel

Az átruházásra kerülő tulajdoni hányad természetben 414 m² területnek felel meg.

A tulajdoni lap I. rész bejegyzése szerint fenti összes területből:

a./ 3365 m² 3. minőségi osztály, 20,46 AK értékű „Szőlő / és gazdasági épület” megnevezéssel

b./ 584 m² 4. minőségi osztályú, 0,86 AK értékű „Rét” megnevezéssel

Fentiekre tekintettel Felek tudomásul veszik, hogy a jogügylet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény -továbbiakban: Fftv. - hatálya alá tartozik.

Az átruházással érintett tulajdoni hányadot terhelő terhek a tulajdoni lap III. rész bejegyzései szerint:

III.7. Bejegyző határozat, érkezési idő: 103886/3/2023.07.05

Jelzálogjog 50.000.000.-Ft, azaz ötvenmillió forint és járulékaik erejéig a Budapesten, 2022. október 27-én kelt jelzálogszervezés alapján - Utalás: II/28

III.8. Bejegyző határozat, érkezési idő: 103886/3/2023.07.05

Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás alatt bejegyzett jelzálogjog biztosítására, Utalás: III/7

III.7. és III.8. sz. bejegyzés jogosult: MAGYAR-MIKROHITELEZŐ KÖZPONT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT.

Jogosult címe: 1143 BUDAPEST, Gizella út 42-44.

III.9. Bejegyző határozat, érkezési idő: 106331/2/2023.11.30

Aljelzálogjog 50.000.000.-Ft, azaz ötvenmillió forint kölcsöntartozás és járulékaik erejéig

A Budapesten, 2023. november 13-án kelt és ellenjegyzett magánokiratba foglalt bejegyzési engedély alapján. Az aljelzálogjog tárgya a III. rész 7. sorszáma alatt nyilvántartott jelzálogjog - Utalás: III/7

Név: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT.

Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 31.

Felek megállapodnak abban, hogy mivel Vevő kizárólag tehermentes tulajdonjogot kíván megszerezni, Eladó vállalja az átruházásra kerülő tulajdonjog tehermentesítését a jelen szerződésben írtak szerint. Fentiekben túl a tulajdoni hányad tehermentes. Az ingatlan tulajdoni lapján folyamatban lévő széljegy nincs.

Használati jogosultság:

Felek egyezően rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadot földhasználati /használati jogosultság - nem terheli.

Elővásárlási jog Hőtv. és Méptv. alapján

Az adásvétel tárgyát képező földre sem a helyi önkormányzatok és helyi önkormányzatok felhatalmazása alapján a települési Önkormányzatok rendelettel nem alkotott, sem a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított, így e körben eljárás lefolytatására nincs szükség.

Az ingatlan természetben Paloznak zártkert 253 helyrajzi szám alatt található. Eladó tulajdonjogát a TAKARNET Elektronikus rendszerből 2026.07.13. napján lekért INYER/TULLAP/2026/07/13/17374 számú tulajdoni lap igazolja.

Az Fftv. 8/A§ (3) bek. szerinti nyilatkozat:

- az ingatlanon agrotechnikai létesítmény nincs
- az ingatlanon lévő felépítmény betonlapra épült, kb.2/3 részben téglából kb. 1/3 faszerkezettel.
- az ingatlanon szőlő ültetvény van kb. 200m² földrészleten
- az ingatlan villany közművel rendelkezik, működő és az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrész fogyasztását mérő önálló mérőórával, vízvétel fűtő kúton keresztül lehetséges

Használati megosztás

Felek rögzítik, hogy a jelenlegi tulajdonostársak jogelődei a 1999.08.07. napján kelt szerződésben az ingatlan természetbeni használatát megosztották; az okirat mellékletét képezte a „HASZNÁLAT SZERINTI MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ”, mely szerint a jelen jogügylet tárgyát képező 1242/11850 tulajdoni hányad természetben a rajzon II. számmal jelölt 414 m² földrészletnek felel meg, „szőlő és gazdasági épület” megjelöléssel. Az ingatlanrész körülkerített, önálló közterületi bejáratral rendelkezik. Vevő a kialakult és a szerződésben rögzített használat ismeretében vásárolja meg a tulajdoni hányadot tudomásul véve, hogy a fent hivatkozott szerződés a jogutódokra kiterjedő hatállyal rögzítette az 1. pontban írt ingatlan használatát.

2.) Adásvétel – Vételár

Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja – adásvétel jogcímén – az Eladó tulajdonát képező és a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanon fennálló 1242/11850 tulajdoni illetőséget, annak minden törvényes tartozékával és alkotórészeivel.

A 1242/11850 tulajdoni hányad vételára: 99.250.000.-Ft, azaz Kilencvenkilencmillió-kettőszázötvenezer forint.; a vételárból Felek 10.000.000.-Ft-ot, azaz Tízmillió forintot foglalónak, további 89.250.000.-Ft-ot, azaz Nyolcvankilencmillió kettőszázötvenezer forintot vételárresznek tekintenek.

Felek kijelentik, hogy ismerik a foglaló jogi természetét, azt annak jogkövetkezményei (Ptk. 6:185§ (2)-(4) bek.) ismeretében kötötték ki. Amennyiben a szerződést teljesítik, a foglaló a vételárba beszámításba kerül, a tartozás a foglaló összegével csökken. Felek e körben rögzítik, hogy a teljesítés megadásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni, illetve amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindegyik fél felelős, a foglaló visszajár. Felek a foglaló összegét kárátalánynak tekintik. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló összege beszámít.

A vételáron belül a felépítmény vételára: 88.000.000.-Ft, a szőlő ültetvény 1.250.000.-Ft, föld: 10.000.000.-Ft.

3.) Vételár megfizetésének módja és ideje

A teljesítés módja a teljes vételár, azaz 99.250.000.-Ft tekintetében – figyelemmel a Fttv. 8§-ban írtakra -, az Eladó kifejezett felhatalmazása alapján pénzügyi számlára utalás. Felek ezen teljesítési módot kölcsönösen elfogadják. Eladó kifejezetten rögzíti, hogy a megjelölt pénzügyi számlára történő átutalást a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként ismer el. Az utalás akkor teljesített, ha az a megnevezett bankszámlán jóváírásra került.

A vételárból foglalóként 10.000.000.-Ft kerül megfizetésre jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, a foglaló hiánytalan megfizetését az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és igazolja. A foglaló teljesítési helye a Lakatos Márk Eladó nevén az Banknál vezetett számú számlájára történő utalás.

A vételár fennmaradó részének – 89.250.000.-Ft - megfizetési végső határideje: a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételétől számított 3 (három) munkanap. Vevő jogosult az előteljesítésre, amit az Eladó elfogadni köteles.

Amennyiben a végső fizetési határidőig az átruházásra kerülő tulajdoni hányad nem tehermentes, úgy a tehermentesítés a vételár hátralékából történik. Eladó rögzíti, hogy az átruházásra kerülő tulajdoni hányad tehermentesítési eljárását már megindította, a tehermentesítéssel kapcsolatos iratot a hitelt folyósító MMH a 2026.06.24. napi keltezéssel adta ki, rögzítve a tehermentesítéshez szükséges 2026.09.30.napig kiszámított 42.327.715.-Ft végtörlesztési összeget és az un. „Tehermentesítési számlaszámot” – Bank. Felek megállapodnak abban, hogy a végső fizetési határidőig – a tehermentesítés elmaradása esetén – a Vevő jogosult és köteles a vételárból a fenti végtörlesztési összeget a „Tehermentesítési számlaszámra”, az ezen felül fennmaradó utolsó vételárreszt – 46.922.285.- Ft - a foglaló teljesítési helyeként megjelölt Banknál vezetett bankszámlára utalni. Amennyiben 2026.09.30. napig nem történik meg a tehermentesítés ill. nem hagyta még jóvá a szerződést a Kormányhivatal, Eladó köteles haladéktalanul és max. 3 (három) munkanapon belül a jelzálogjog-jogosulttól újabb végtörlesztési iratot beszerezni és a Vevő az itt megjelölt „Tehermentesítési számlára” teljesít, a fennmaradó részt pedig a foglaló teljesítési helyére, az Banknál vezetett bankszámlára.

Amennyiben a végső fizetési határidőig a tehermentesítés megtörténik, a teljes hátralékos vételárat Vevő a foglaló teljesítési helyeként megjelölt Banknál vezetett bankszámlára utalja. Felek a tehermentesítést megtörténtnek tekintik, ha a pénzügyi ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas módon kiadta a törlési engedélyt, mely alapján valamennyi, az 1. pontban rögzített és a tulajdoni lapon szereplő teher törlés iránti kérelem legalább széljegyként a tulajdoni lapon feltüntetésre került.

- 4.) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben írtak megfontolt üzleti akaratukat tartalmazza, a piaci és forgalmi viszonyok pontos ismeretében, kölcsönös megfontolás és átgondolás után állapotok meg a jelen szerződésben foglaltakban, annak megkötése során tévedésben nem voltak, kényszer, fenyegetés alatt nem álltak, őket a másik fél sem tévesztette meg, ügyletük az általános társadalmi normák szerinti, jó erkölcsbe nem ütközik. Felek a szerződés feltűnő értékkülönbségre alapított megtámadási jogáról kifejezetten lemondanak, mely jognyilatkozatot a joglemondás jogkövetkezményei ismeretében tesznek meg.
- 5.) Amennyiben jelen szerződés hatósági jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja, vagy a jogszabályon (így különösen Földforgalmi tv.) alapuló elővásárlásra jogosult részéről a hatályos jogszabályok szerinti okiratba foglalt elfogadó nyilatkozat vagy vételi ajánlat érkezik, úgy már jelen okiratban Felek megállapodnak abban, hogy ez esetben a szerződés megkötéséig egyik fél sem felelős, így a foglalt jogkövetkezményei nem alkalmazhatók. Felek megállapodnak abban, hogy ebben az esetben a jóváhagyást megtagadó határozat jogerőre emelkedésétől számított 3 (három) munkanapon belül az átadott vételárral egymással elszámolni kötelesek. Szerződés szerinti teljesítés esetére Felek kamatot nem kötnék ki, késedelmes teljesítés esetére azonban a szerződést szegő fél kötbért köteles megfizetni. A szerződésszegés bekövetkeztétől számított naptól kezdődően; annak mértéke napi 3.000.-Ft mindaddig, amíg a teljesítés a szerződés szerint meg nem történik. A kötbér mértéke megváltoztatására vonatkozó, bármely jogcímen fennálló igényérvényesítési jogot Felek kifejezetten kizárják. Felek a fenti nyilatkozatot, mint a Ptk-ban szabályozott joglemondásként tesznek meg, a joglemondás jogkövetkezményei ismeretében.
- 6.) **Birtokátruházás**
Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő, mint a tulajdonjog várományosa az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg és legkésőbb a jogügyletet jóváhagyó mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételétől számított 3. (harmadik) munkanapon lép. Vevő a birtokba lépés napjától húzza az ingatlan illetőség hasznait és viseli összes terheit, beleértve a kárveszélyt is. A Vevő az ingatlant megtekintette, és annak állapota, állaga és használata ismeretében köti meg a jelen szerződést; Vevőnek lehetőség volt az ingatlant megnézni szakemberrel is. A birtokba adás késedelme esetére is Felek irányadónak fogadják el a szerződés 5. pontban írt szerződésszegés jogkövetkezményét.
- 7.) **Szavatosság**
Eladó kijelenti, hogy a jelen az adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőség – a Földforgalmi törvényben és a Polgári Törvénykönyvben írt elővásárlási jogon/vételi jogon továbbá a jelen szerződés 1. pontjában írtakon túlmenően - per-, igény- és tehermentességéért – feltétlen szavatosságot vállal, szavatol továbbá azért, hogy az ingatlan illetőséggel – annak megfelelő ingatlan résszel - kapcsolatban nincs olyan hiba, körülmény vagy hiányosság, amelyről tud, vagy kellő gondossággal tudnia kell és arról a Vevőt tájékoztatnia kellene, szavatolja továbbá, hogy az ingatlan hányadot sem adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások, sem egyéb, az ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő tartozás nem terheli.
Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan hányadot az 1. pontban írtakon túl semmilyen módon nem terhelte meg, arra kölcsönt hitelezőktől nem vet fel, harmadik személynek biztosítékul nem adta. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdonjog átruházásáig az ingatlan hányadot semmilyen módon nem terheli meg, arra kölcsönt semmilyen hitelezőtől nem vesz fel, harmadik személynek biztosítékul nem adja. Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlan hányadot családjogi (így különösen házastársi/élettársi vagyonszövességi) igény nem terheli. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a Házassági és Élettársi Vagyonsági Szerződések Országos Nyilvántartásában jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan hányadot érintően okirat nem szerepel.
- 8.) Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. (továbbiakban: Földforgalmi Tv.) 18. §-a továbbá a Polgári Törvénykönyv harmadik személyeknek elővásárlási jogot biztosít.
- 9.) Felek tudomásul veszik, hogy a vétel tárgyát képező földre vonatkozó, a tulajdonos és a vevő által megkötött adásvételi szerződést a tulajdonosnak – a Földforgalmi Tv. 21§ (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül az illetékes – jelen esetben: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály, 8200 Veszprém, Vörösmarti tér 9. - mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni. Az Eladó/tulajdonos a jelen okirat aláírásával az adásvételi szerződés és szükséges mellékleteinek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő benyújtására a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet megbízza. Felek tudomásul bírnak arról, hogy jelen jogügylet érvényességi feltétele az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása és hatályossági feltétel a tulajdoni lap III.7. – III.9. szám alatti banki bejegyzésekre vonatkozó törlési engedély.
- 10.) Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.
Vevő nyilatkozik, hogy az 1. pontban megjelölt termőföld ingatlan tulajdoni hányad megszerzésével a tulajdonában és birtokában /használatában lévő termőföld nagysága nem haladja meg az egy hektárt (Földforgalmi Tv. 10. §. (2) bek.).
- 11.) Tulajdonszerzési jogosultsága körében Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13-14. §-aiban előírtakra tekintettel az alábbi nyilatkozatot és vállalást teszi:
1. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 10. § (1) bekezdése szerinti belföldi természetes személy és magyar állampolgár, így ezen előírás szerint a föld tulajdonjogát jogosult megszerezni;
2. Vevő nyilatkozik, hogy vállalja, hogy a jelen szerződésben meghatározott termőföld ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén megfelel a Földforgalmi törvény 13. §. bekezdésében, valamint a 14 §-ban foglalt feltételeknek, e körben:

3. Vevő nyilatkozik, hogy vállalom, hogy a jelen szerződésben meghatározott termőföld ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, ennek során eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá kötelezettséget válllok arra, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - az Fftv.13§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom. **Fftv.13§);**
4. Kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás (földhasználati díj tartozásom) **(Fftv.14§ (1) bek.);**
5. Kijelentem, hogy jelen szerződéssel történő szerzést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem **(Fftv.14§ (2) bek.);**
6. Kijelentem, hogy **nem vagyok családi gazdálkodó;**
7. Tudomásul veszem, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a fenti nyilatkozatom valótlanága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonásomat, továbbá az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési, vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsség visszatérítését és egyéb büntetéseket vonhat maga után.
8. Kijelentem, hogy a hatályos jogszabályok szerinti elővásárlási jogosultságom **nem áll fenn;**

Tulajdonszerzési jogosultság körében Vevő az Inytv.vhr.42§-ban foglaltak alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:

9. Kijelentem, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezem.
- 12.) **Cselekvőképesség**
Szerződő Felek rögzítik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyleti képességük - a jelen okiratban írtakon túlmenően - korlátozás alá nem esik.
- 13.) **Vagyonátruházási illeték**
A Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés készítésének, az ingatlan-nyilvántartási tulajdonjog bejegyzésének a költségei, valamint a kiszabásra kerülő vagyonátruházási illeték a Vevőt terheli.
- 14.) **Meghatalmazás**
A Felek - Eladó és Vevő közösen - megbízást adnak Dr. Mészáros Erika ügyvédnek (székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa György út 18. Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara: KASZ szám: 36065278, lajstromszám: PVÜK III/289), jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, NAV adatlap kitöltésére és benyújtására, de ide nem értve a NAV előtti eljárást és képviselést - meghatalmazzák az illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala, továbbá az illetékes Kormányhivatal, mint jogügyletet jóváhagyó hatóság előtti eljárásra, a Vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási bejegyzésével és az Eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási törlesztéssel bezáróan. Felek közös meghatalmazása kiterjed arra is, hogy megbízott és meghatalmazott ügyvéd az ingatlanügyi és földügyi hatóságoknál az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapjába és a jelen okirat alapján indult ügy irataiba a tulajdonjog jelen okiratban írtak szerinti bejegyzéséig illetve Eladó tulajdonjogának törléseig betekintsen és azokról íratmásolatot kérjen.
A Felek közös megbízása és meghatalmazása kiterjed arra is, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen továbbá a szerződéses jogügylethez kapcsolódó, a jogügylet teljesedéséhez szükséges minden további okiraton - saját kézjegyével és szárazpecsétje lenyomatával - önállóan kijavítsa a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződésben a fejrészen meghatározott adataik megjelölésre és feltüntetésre kerüljenek Dr. Mészáros Erika okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja és megbízást, valamint Felek - Eladó és a Vevő - képviselőjének ellátását vállalja. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd adatkezelési tájékoztatójában foglaltakat Felek megismerték, annak ismeretében adataik kezeléséhez hozzájárulnak. Jelen szerződést aláíró Felek az adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették és ezek ismeretében - mint tényvázlatot is - írják alá jelen adásvételi szerződést. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak.
- 15.) Felek tudomásul veszik, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadra a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye bejegyzése fel fog kerülni.
- 16.) **Pénzmosás**
Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény - a továbbiakban: Üttv. - 32. §-ban, valamint 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 szabályzatban írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a jelen szerződéshez kapcsolódóan a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, továbbá az információs önmegőrzési jogról

és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, végezetül a Európa Parlament és Tanács (EU) 2016/679 rendelete vonatkozó rendelkezéseiről, melyekre figyelemmel **Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az azonosításhoz szükséges okirataikban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezessen, és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizze.** Szerződő Felek tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.

Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a hatályos jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A jelen szerződés aláírásával a Felek a hatályos törvény szerinti hatóságok részére az esetleg szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez hozzájárulnak. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a jogügylet alanyait, hogy minősített elektronikus aláírással és a JÜB- rendszeren érvényes ügyfélkapuval rendelkezik, amely lehetőséget teremt a felek adatainak, valamint okmányainak az azonosítására. Ügyfelek megértették és tudomásul vették, hogy beazonosításuk a jogszabály szerint kötelező.

17.) Együttműködési kötelezettség

A Felek az adásvételi szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely az adásvételi szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek. A felek nem hivatkozhatnak a tájékoztatási kötelezettség megsértésére olyan jogokkal, tényekkel, és adatokkal kapcsolatban, amelyeket ismertek, vagy közhitel nyilvántartásból vagy más forrásból ismerniük kellett.

Felek megállapodnak abban, hogy mivel jelen szerződés aláírása időpontjában mind az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (2021. évi C. tv.), mind a végrehajtására kiadott jogszabály szerinti eljárás joggyakorlata kiforrottan, előfordulhat, hogy jelen szerződést módosítani / kiegészíteni kell, ennek okán kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatot megteszik a jogügylet teljesülése érdekében. Ezen kötelezettségvállalás értelemszerűen nem vonatkozik a felek szerződési szabadságába tartozó kérdésekre – így különösen vételár, fizetési ütemezés, birtokba adás stb. Felek e jognyilatkozatot is mint a Ptk. 6:184§-ban írt, jognyilatkozat adására vonatkozó kötelezettségvállalást tesznek meg.

18.) Átruházás, vevői jog és tulajdonjog bejegyzése

A Ptk. 6:216. § (1) alapján Felek megállapodnak, hogy Eladó az átruházásra kerülő 1242/11850 tulajdoni hányadra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legkésőbb 2027. 01.31. napjáig fenntartja.

A Ptk. 6:216 § (2) bekezdésére figyelemmel a felek jelen okirattal a tulajdonjog fenntartásra vonatkozó megállapodásukat fent írtak szerint írásba foglalták. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az Inyvtv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdés alapján a jelen szerződés aláírásával a Felek - Eladó és Vevő - közösen kérik és a 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan Eladó tulajdonában álló, a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan 1242/11850 tulajdoni hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Gál Tamás Péter Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, 2027. 01.31. napjáig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. Eladó és Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy az Fftv.-ben foglaltak szerint az Ingatlanra a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye bejegyzésre kerüljön.

19.) A Szerződő Felek a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., Inyvt. és a Földforgalmi Törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak. Felek rögzítik, hogy a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján jelen szerződés csak írásban módosítható. Jelen adásvételi jogügylet 8 példányban került nyomtatásra, melyből 1 példány biztonsági okmányon került rögzítésre.

A Szerződő Felek fenti adásvételi szerződést, annak elolvasása, megértés és megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Gödöllő, 2026.07.13.

Lakatos Márk Eladó

Gál Tamás Péter Vevő

Ellenjegyzem: Kelt: Gödöllő, 2026.07.13.
Dr. Mészáros Erika ügyvéd, székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa György út 18.1/5.
Nyilvántartásba vétel: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ szám: 36065278

Uleno
Dr. Mészáros Erika
ÜGYVÉD
2100 Gödöllő, Dózsa György út 18.
Tel: +36-20/246-9065
Pm-i út. Kamara
KASZ: 36065278

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉST MÓDOSÍTÓ MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről:
LAKATOS MÁRK

Születési neve: **LAKATOS MÁRK**

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: magyar

Személyazonosító igazolványszám:

Lakcím: **1062 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 83-85. 1/15A. szám, Eladó, és**

GÁL TAMÁS PÉTER

Születési neve: **GÁL TAMÁS PÉTER**

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: magyar

Személyazonosító igazolványszám:

Lakcím: **1173 BUDAPEST, VANÍLIA UTCA 41. szám, mint Vevő**

(a továbbiakban együttesen: „Felek”) között az alulírt napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Felek egyezően rögzítik, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal illetékes Földhivatala által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Paloznak zártkert 253 helyrajzi szám** alatt felvett összesen: **3949 m² nagyságú, 21,32 AK értékű, jelenleg „CÍMKÉPZÉS ALATTI”** ingatlannak a Lakatos Márk Eladó tulajdonában lévő és a tulajdoni lap **II.28. alatt bejegyzett az egészhez viszonyított 1242/11850 tulajdoni hányadára 2026.07.13. napján adásvételi szerződést kötöttek. Az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti eljárás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, mint jogügylet jóváhagyó mezőgazdasági igazgatási szerv előit van folyamatban 590.484/2026 szám alatt.**

2. Felek rögzítik, hogy a szerződés 1. pont utolsó előtti bekezdését – 2. oldal 2.bek. – valamint a 2. pont utolsó mondatát módosítják, az alábbiak szerint a módosítás dőlt betűszedéssel és csillaggal jelölve:

Az 1. pont módosítás: Fftv. 8/A§ (3) bek. szerinti nyilatkozat:

- **az ingatlanon agrotechnikai létesítmény: fűt kút, mely már az Eladó 2023 évi tulajdonjog szerzésekor megvolt, háztartási vízigényt biztosító talajvíz kút, jelen okirat aláírásakor használaton és üzemben kívül, javítása folyamatban a felépítmény birtokba adásakor üzemképes vízellátása biztosítása érdekében*
- **az ingatlanon lévő felépítmény betonlapra épült, kb. 60m², 2/3 részben téglából, 1/3 faszerkezettel.*
- *az ingatlanon szőlő ültetvény van kb. 200m² földrészleten*
- **az ingatlan villany közművel rendelkezik, működő és az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrész fogyasztását mérő önálló mérőórával*

A 2. pont módosítás: **A vételáron belül a felépítmény vételára: 86.500.000.-Ft, a fűt kút vételára 1.500.000.-Ft, a szőlő ültetvény 1.250.000.-Ft, föld: 10.000.000.-Ft.*

3. Felek egyebekben az 1. pontban írt szerződésben foglaltakat változtatlanul fenntartják.

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy **nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok**, ügyleti képességük – az adásvételi szerződésben írtakon túlmenően – korlátozás alá nem esik.

5. A Felek – Eladó és Vevő közösen - megbízást adnak Dr. Mészáros Erika ügyvédnek (székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa György út 18. Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara: KASZ szám: 36065278, lajstromszám: PVÜK III/289), jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére és meghatalmazzák az illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala, továbbá az illetékes Kormányhivatal, mint jogügylet jóváhagyó hatóság előtti eljárásra, a Vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási bejegyzésével és az Eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási törlesztésével bezáróan.

Felek a jelen okirat aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették és ezek ismeretében – **mint tényvázlatot is** – írják alá jelen szerződést. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak.

6. A Szerződő Felek jelen okiratot, annak elolvasása, megértés és megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2026.07.27.

Lakatos Márk Eladó

Gál Tamás Péter Vevő

Ellenjegyzem: Kelt: Budapest, 2026.07.27.

Dr. Mészáros Erika ügyvéd, székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa György út 18.1/5.

Nyilvántartásba vétel: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, KASZ szám: 36065278


Dr. Mészáros Erika
ÜGYVÉD

2100 Gödöllő, Dózsa György u. 18.

Tel.: +36-20/246-9065

Pm-i út. Kamara

KASZ: 36065278