

2020. évi Hivatalos
ZODÉS
20. évi Hivatalos

VÉDI IRODA
Zsanett
2154-7712; 7066-636
dr. Horváth Zsolt
ügyvéd
Benedek park 1.

2. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan vonatkozásában nincs bejelentett földhasználó, melyre tekintettel földhasználati lap lekérésére nem volt lehetőség.

Eladó tájékoztatja továbbá Vevőket, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Ingatlant hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

3. Eladó nyilatkozik és szavatol azért, hogy az Ingatlan per-, teher- és minden idegen igénytől mentes, nem áll bírói zár alatt, az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel, valamint azért, hogy az Ingatlant nem terhelik adók, illetékek, illetve adók módjára behajtandó köztartozások.

4. Eladó nyilatkozik és szavatol azért, hogy az Ingatlan a birtokbaadásakor per-, teher- és igénymentes lesz, valamint azért, hogy azon harmadik személynek a birtokbaadásakor nem áll fenn olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, amely annak állagát veszélyezteteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki, akár környezetvédelmi szempontból akadályozná vagy kizárná. Eladó kijelenti továbbá, hogy nem hallgatott el az Ingatlan természetbeni állapotára, állagára és tulajdonságaira, valamint az Ingatlant érintő jogi körülményekre vonatkozóan semmilyen olyan jellegű információt, amely Vevők tulajdonszerzését vagy tulajdonosi jogainak (birtoklás, használat, rendelkezés) gyakorlását a jövőben gátolná vagy akadályozná.

5. Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

6. A Vevők az Ingatlant és annak állapotát egyszerű szemrevételezéssel megvizsgálták.

7. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az Ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földtörvény) 21. §-a és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet alapján a jelen adásvételi szerződést jóváhagyás céljából meg kell küldeni az illetékességgel rendelkező mezőgazdasági igazgatási szerv részére, valamint az Főti Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni, hirdetményi úton történő közlés iránt.

A Felek között a jelen szerződés a kifüggesztést követően lép hatályba, amennyiben a vételi ajánlatra más személytől elfogadó nyilatkozat nem érkezett.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés hatálybalépésének további feltétele, hogy az Ingatlanra a Földtörvény 18. §-a szerinti, továbbá más jogszabályon alapuló elővásárlási jogra jogosultak valamelyike elővásárlási jogával ne éljen. Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult szabályszerűen él az elővásárlási jogával, úgy a szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre.

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a jelen szerződés hatálybalépésének további feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

8. A felek megállapodnak abban, hogy az I.7. pont alatti eljárások, az előírt értesítések megtétele, a szükséges okiratok beszerzése az Eladó kötelezettsége.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés jóváhagyását a hatóság jogerős határozatával megtagadja, úgy a Felek az eredeti állapotot helyreállítják és egymással kölcsönösen elszámolnak. Felek megállapodnak továbbá, hogy amennyiben az arra jogosultak valamelyike elővásárlási jogával él, úgy a Felek az erről történt tudomásszerzésüket követő 8 (nyolc) napon az eredeti állapotot helyreállítják, melynek keretében a Vevők által már megfizetett Vételár összege részére visszajár.

Varannai
Eladó

Barna Zsuzsanna
Vevő-1

Harmati Bálint Imre
Vevő-2

Horpácsi
dr. Horpácsi Zsanett
ügyvéd

HORPÁCSI ÜGYVÉDI IRODA
Horpácsi Zsanett
ügyvéd
1051636
Főti közp. park 1.

II. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

9. Eladó eladja, Vevők pedig – egymás között 1/2-1/2 tulajdoni arányban – megvásárolják az I.1. pontban meghatározott per-, teher- és igénymentes Ingatlant, annak Szerződő felek által megtekintett állapotában, úgy, ahogy a szerződéskötés napján áll a kölcsönösen kialakított, mindösszesen **15.000.000,- Ft, azaz Tizenötmillió forint** összegű vételárért (továbbiakban: „Vételár”). Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon felépítmény nem található.

Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a Vételár meghatározásánál értéknövelő tényezőként vették figyelembe az alábbiakat és nyilatkoznak, hogy azokra tekintettel a Vételarat kifejezetten értékarányosnak és a helyben ismert szokásos ellenértéknek tekintik:

- az Ingatlan aszfaltozott közterületről megközelíthető.
- az Ingatlan előtti utcában valamennyi közüzemi szolgáltatás, továbbá közvilágítás elérhető.
- az Ingatlanon vízelvezető csatorna kerül kialakításra.
- az Ingatlan területén hosszú ideje megóvott fák találhatók.

10. A Vételár megfizetése:

a. Foglalo és első vételárrészlet

Vevők a jelen Szerződés megkötését megelőzően, 2026. április 20. napján önerőből **1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint** összeget, mint első vételárrészletet és foglalt megfizettek az Eladó részére Eladó nevén az OTP Banknál vezetett

számú számlaszámra történő átutalással. Eladó a jelen pont szerinti vételárrészlet megfizetését a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen pont a. alpontjában foglalt összeget, mindösszesen **1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint** összeget foglalonak tekintik és kijelentik, hogy a foglalo jogi természetével, valamint a vonatkozó, polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:185 §-ának rendelkezéseivel tisztában vannak, annak jogkövetkezményeit - azaz hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni - megismerték, továbbá tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A szerződés teljesülése esetén a foglalo a vételárba beszámít.

b. Második vételárrészlet

Vevők a jelen Szerződés megkötését megelőzően, 2026. április 23. napján önerőből **6.000.000,- Ft, azaz Hatmillió forint** összeget, mint második vételárrészletet megfizettek az Eladó részére Dr. Farkas K. Anita ügyvéd nevén az UniCredit Bank Hungary Zrt-nél vezetett

számú letéti számlaszámra történő átutalással (letétbe helyezéssel). Eladó a jelen pont szerinti vételárrészlet megfizetését a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti összeg jogi sorsát egyebekben külön íven szövegezett letéti szerződés szabályozza.

c. Harmadik és egyben utolsó vételárrészlet

Vevők a Vételárakból fennmaradó, mindösszesen **7.500.000,- Ft, azaz Hétmillió-ötszázezer forint** összeget, mint harmadik és egyben utolsó vételárrészletet a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül teljesítik Eladó részére Eladó nevén az OTP Banknál vezetett

számú számlaszámra történő átutalással. Jelen pont szerinti vételárrészlet akkor minősül megfizetettnek, amikor Eladó jelen pontban megjelölt bankszámláján jóváírásra kerül.

Varannai Károly
Eladó

Barna Zsuzsanna
Vevő-1

Harmati Bálint Imre
Vevő-2

Horváth
dr. Horváth
ügyv.

IRODA
ett

1.

Eladó kijelenti, hogy a Vételár fentiek szerinti megfizetését szerződésszerű és saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződés II.9. pontjában foglalt teljes Vételár maradéktalan megfizetését követő 3 (három) napon belül, ennek tényéről írásban értesítik az eljáró jogi képviselőt.

11. Felek megállapodnak, hogy Vevők előteljesítésre jogosultak. Eladó kijelenti, hogy szerződésszerű teljesítés esetén a fenti Vételáron túlmenően Vevőkkel szemben semmiféle további igénye nincs.

12. Szerződő Felek az Ingatlan jelen szerződésben meghatározott vételárának kölcsönösen történt elfogadásával és teljesítésével, a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásáról a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak.

III. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

13. Az Ingatlan birtokát az Eladó a teljes Vételár megfizetésével egyidejűleg külön intézkedés nélkül átruházza a Vevőkre, kiürített, hulladékmentes állapotban.

14. Vevők a birtokátadás időpontjától kezdve jogosultak az Ingatlan hasznainak szedésére és kötelesek viselni az azzal járó terheket és a kárveszélyt, mindegyre a birtokbaadás időpontjáig Eladó köteles.

15. A Vevők a birtokbaadást követő 15 (tizenöt) munkanapon belül kötelesek a közüzemi szerződéseket (amennyiben ilyen van) a saját nevükre átíratni, míg Eladó köteles a közüzemi szerződések felmondása iránti eljárásokat megindítani. Ha a Vevők jelen Szerződéssel szerzett jogaik érvényesítéséhez Eladó közreműködése, vagy nyilatkozata pótlólag szükségessé válna (pl. közművek átírása), úgy Eladó vállalja a szükséges közreműködést vagy nyilatkozat kiadását az erre irányuló vevői kéréstől számított 5 napon belül. A Vevők kötelesek továbbá a tulajdonosváltást követő 30 (harminc) napon belül annak tényét a helyi önkormányzat felé bejelenteni.

16. Az Eladó vállalja, hogy az Ingatlanba jelenleg akár ideiglenesen, akár állandó jelleggel bejelentkezett személyek vagy gazdasági társaságok a birtokátruházás napjáig az Ingatlanból kijelentkeznek.

IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

17. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlant a tulajdonjoga fenntartása mellett értékesítik.

18. Felek közösen kérik, Eladó pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal a ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltak alapján Vevők javára az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot bejegyezze a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

19. Felek közösen kérik, Eladó pedig a jelen ingatlan adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg – külön okiratban – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes Vételár megfizetésének hatályával az illetékes földhivatal az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra „adásvétel” jogcímén Vevők tulajdonjogát 1/2-1/2 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, Eladó 1/1 arányú – tulajdonjogának törlésével egyidejűleg (Bejegyzési engedély).

20. Eladó a fenti pontban foglalt – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alakban kiállított – Bejegyzési Engedélyt a jelen ingatlan adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél (letéteményes) külön letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi azzal a letéteményes ügyvéd azt köteles az igazolást követő 5 (öt) munkanapon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

Varannai Kinga
Eladó

Barna Zsuzsanna
Vevő-1

Harmati Bálint Imre
Vevő-2

Horpácsi Zsuzsanna
dr. Horpácsi Zsuzsanna
ügyvéd
park 1.

II IROD/
zett

A letét jogi sorsát egyebekben a letéti szerződés szabályozza.

V. VEVŐI NYILATKOZATOK

21. Vevők nyilatkoznak, hogy a tulajdonukban és a haszonélvezetükben lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
22. Vevők nyilatkoznak, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek és az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jogra nem jogosultak.
23. Vevők jelen szerződés aláírásával vállalják, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a föld hasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítják.
24. Vevők nyilatkoznak, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. Vevők nyilatkoznak továbbá, hogy velük szemben a jelen szerződés aláírását megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
25. Vevők nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.
26. Vevők nyilatkoznak továbbá, hogy nem minősülnek pályakezdő gazdálkodónak, így a Földtörvény 15. §-ában foglalt kötelezettség rájuk nem vonatkozik.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

27. Eljáró jogi képviselő tájékoztatja Feleket, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján energetikai tanúsítvány készítése az Ingatlan vonatkozásában nem kötelező.

Eljáró jogi képviselő tájékoztatja a Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1.13.2 pontja alapján a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, ugyanakkor Felek rögzítik, hogy az ingatlanon sem lakóépület, sem egyéb felépítmény nem található.

28. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége nincsen korlátozva.

29. A Felek a Szerződéshez kapcsolódó adó- és illetékfizetési kötelezettségekről szóló tájékoztatást az eljáró ügyvédtől előzetesen megkapták, azt megértették, és tudomásul vették, vonatkozó kérdéseiket feltették, arra a megfelelő választ megkapták, megértették.

A vevői jog, valamint a tulajdonjog bejegyzése igazgatási szolgáltatási díj-fizetési kötelezettséget keletkeztet Vevők oldalán, kérelmenként 10.600,- Ft, azaz Tízezer-hatszáz forint összegben.

Az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján Vevők oldalán visszerthes vagyonátruházási illeték-fizetési kötelezettséget keletkeztet, amelynek mértéke az Ingatlan terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőket, hogy az adóhatóság az Ingatlan forgalmi értékét a szerződésben rögzített vételártól eltérő értékben is meghatározhatja.

Eljáró jogi képviselő tájékoztatja Eladót, hogy az ügyletből származó bevétele a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. 60–63. §-ai szerint nem adóköteles.

HORPÁCSI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Horpácsi Zsannett
sanett

Varannai Kinga
Eladó

Barna Zsuzsanna
Vevő-1

Harmati Bálint Imre
Vevő-2

Horpácsi Ügyvéd Iroda
dr. Horpácsi Zsannett
ügyvéd

30. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli Szerződő Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása, valamint az okiratok Pmt. szerinti ellenőrzése (JÜB) alapján. Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával megerősítik, hogy megértették, hogy eljáró ügyvéd jogszabályi kötelezettsége, hogy a személyi adataikat a nyilvántartásban ellenőrizze, azokat kezelje, ahhoz az aláírást megelőzően kifejezetten hozzájárultak. Az adatellenőrzés megtörténtét a Felek jelen szerződés aláírásával igazolják. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján és az EU általános, 2016/679. számú Adatvédelmi Rendeletének (GDPR) megfelelően, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben valamint az Üttv-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti és használhatja fel.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

31. Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák Horpácsi Ügyvédi Irodát (székhelye: 2151 Fót, Szent Benedek park 1. 1. emelet 25.; eljáró ügyvéd: dr. Horpácsi Zsanett, KASZ-száma: 36061636) a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az adásvételi szerződéssel kapcsolatos hatósági eljárások, így különösen az Ingatlan fekvése szerint illetékes Fóti Közös Önkormányzati Hivatal előtti, valamint az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal előtti eljárás teljes körű lebonyolításával. Jelen meghatalmazás kiterjed a Vevő nevében a B400E NAV adatlap kitöltésével és aláírásával kapcsolatos eljárásra is, más szerv és hatóság előtti eljárásra azonban eljáró jogi képviselő nem jogosult.

A Horpácsi Ügyvédi Iroda (képviseletében: dr. Horpácsi Zsanett ügyvéd) jelen Szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

Felek felhatalmazzák az eljáró okiratszerkesztő ügyvédet a jelen szerződést érintő esetleges elírás(ok) egyoldalú kijavítására az okirat eredeti példányára való rávezetéssel.

32. A jelen Szerződésben foglaltakon túl a Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban egyébket előadni nem kívánnak. Az ügyvédi kioktatást jelen Szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették, és tudomásul vették.

A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadóak, különös tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseire.

Kelt: Fót, 2026. május 27.

Varannai Kinga
Eladó

Barna Zsuzsanna
Vevő-1

Harmati Bálint Imre
Vevő-2

Az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Fóton, 2026. május 27. napján

Horpácsi Ügyvédi Iroda
dr. Horpácsi Zsanett, ügyvéd
KASZ-száma: 36061636
székhelye: 2151 Fót, Szent Benedek park 1. 1. emelet 25.

HORPÁCSI ÜGYVÉDI IRODA
dr. Horpácsi Zsanett
Ügyvéd
KASZ: 36061636
2151 Fót, Szent Benedek park 1