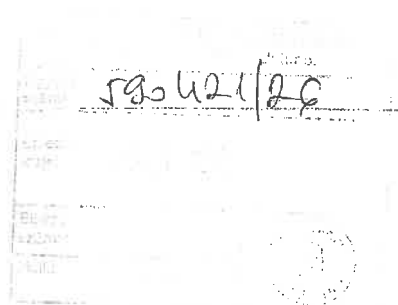




TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1

amely létrejött egyrészről

Név:	Bartosné Bán Rózsa
Születési név:	
Születési hely, idő:	
Anyja neve:	
Lakóhelye:	1214 Budapest, Cseresznyefa u. 48.
Személyi azonosító jel:	
Személyi igazolvány száma:	
Adóazonosító jel:	
Lakcímgazolvány száma:	
Állampolgárság:	magyar

mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** -, másrészről

Név:	Varga Róbert
Születési név:	
Születési hely, idő:	
Anyja neve:	
Lakóhelye:	1134 Budapest, Szabolcs u. 19-21. 5.em. 4.a.
Személyi azonosító jel:	
Személyi igazolvány száma:	
Adóazonosító jel:	
Lakcímgazolvány száma:	
Állampolgárság:	magyar

mint vevő - a továbbiakban: **Vevő**

(Eladó és Vevő együttesen mint Felek) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:



Bartosné Bán Rózsa
Eladó

Varga Róbert
Vevő

Dr. Kende Réka ügyvéd

2051 Biatorbágy, Szily Kálmán u. 6. fszt.

Tel.: +36 20 418 8140

www.drkencde.hu

1. A szerződés tárgya

1.1. Az Eladó 514/6176 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatalánál – továbbiakban: Földhivatal - nyilvántartott Budapest, zártkert, 214295 hrsz-ú, összesen 3251m² területű „kivett üdülőépület, udvar”, „kivett saját használatú út” és „kert” minősítésű ingatlan, mely természetben a 1214 Budapest, Cseresznyefa u. 48. szám alatt található.

Az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. számú törvény („Földforgalmi Törvény”) értelmében földnek minősül.

1.2. Az Eladó eladja, a Vevő megtekintett állapotban adásvétel jogcímén megvásárolja a **Budapest, zártkert, 214295 hrsz-ú**, összesen 3251m² területű „kivett üdülőépület, udvar”, „kivett saját használatú út” és „kert” minősítésű, természetben a 1214 Budapest, Cseresznyefa u. 48. szám alatt található ingatlan Eladó tulajdonát képező **514/6176 tulajdoni hányadát**.
(A jelen szerződés tárgyát képező 514/6176 tulajdoni hányad a továbbiakban: **Ingatlan**)

1.3. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozó térképmásolat ismeretében vásárolja meg az Ingatlant.

1.4. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a 214295 hrsz-ú ingatlan közös tulajdonban áll. A jelen szerződés tárgyát képező 514/6176 tulajdoni hányad az évtizedek alatt kialakult használati rend alapján a csatolt földhivatali térképmásolaton pirossal jelölt, 514 m² terület és az azon álló 49 m² alapterületű épület kizárólagos használatára jogosít.

A földhivatali térképmásolat jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

2. Vételár

2.1. A Felek az Ingatlan vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:

Az Ingatlan teljes vételára: 14.000.000.- Ft (azaz tizennégymillió forint).

2.2. Vevő a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételét követő 5 napon belül köteles** banki átutalással megfizetni Eladó részére **2.000.000.- Ft** (azaz kettőmillió forint) összeget, mely foglalónak minősül.

Felek kijelentik, hogy a foglaló rendeltetését ismerik, annak az alábbiak szerinti jogkövetkezményeiről tudomással bírnak: ha a jelen szerződés teljesül, a foglaló összegét a vételárba be kell számítani. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

2.3. A Vevő az Ingatlan fennmaradó vételárát: **12.000.000.- Ft** (azaz tizenkettőmillió forint) összeget banki átutalással köteles Eladó részére megfizetni akként, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételét követő hónap 10. napjától kezdve minden hónap 10. napjáig megfizet Eladó részére 300.000.- Ft összeget.

.....
Bartosné Bán Rózsa
Eladó

.....
Varga Róbert
Vevő

2.4. Vevő minden vételárfizetési kötelezettségét átutalással köteles teljesíteni Eladó OTP Banknál vezetett

számú bankszámlájára. Eladó az ezen bankszámlára történt teljesítéseket saját kezeihez történt, szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

2.5. Felek az Ingatlan vételárának megállapításakor az alábbi szempontokat is figyelembe vették: az ingatlanon egy 49m² alapterületű épület áll. Az épület fa és vegyes falazatú, egyszintes, korának megfelelő állapotú, tetőszerkezete új, falain számottevő repedés nincs, nem vízesedik. Az épületbe a víz és az elektromos áram közmű be van vezetve, a gáz közmű az épületről 150m-re található. Az ingatlan megközelítése jó, az ingatlanhoz murvás, illetve földút vezet.

2.6. A vételárból az épület értéke 4.000.000.- Ft. Az Ingatlanon ültetvény, agrotechnikai létesítmény nem található.

2.7. Felek egyezően kijelentik, hogy a vételár az Ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értékét befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével került egyező akarattal megállapításra. Felek ennek megfelelően, egyezően kijelentik, hogy az Ingatlan vételárát, kifejezetten értékarányosnak fogadják el, így a Ptk. 6:98.§-ban rögzített, feltűnő értékaránytalanságra, mint megtámadási okra való hivatkozással a szerződés megtámadási jogát kizárják. A Felek tudomásul veszik, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal az illeték alapjául a vételártól eltérő értéket állapíthat meg, ezért a Felek megerősítik, hogy a NAV által ilyen módon meghatározott érték nem ad alapot a vételár felemelésére, vagy leszállítására.

3. A Vevő tulajdonszerzése

3.1. A Vevő az Ingatlan teljes vételárának hiánytalan kiegyenlítésével egyidejűleg adásvétel jogcímén szerez tulajdonjogot az Ingatlanon.

A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

Az Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Az Eladó az Ingatlan tekintetében a teljes vételár hiánytalan kifizetését követően haladéktalanul köteles feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni külön nyilatkozatban (a továbbiakban: Bejegyzési Engedély) ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a Budapest, zártkert, 214295 hrsz-ú, összesen 3251m² területű „kivett üdülőépület, udvar”, „kivett saját használatú út” és „kert” minősítésű ingatlan 514/6176 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön és az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

3.2. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a Felek közösen kérik, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen okirat kormányhivatali jóváhagyó záradékkal ellátott példányának benyújtását követően a Budapest, zártkert, 214295 hrsz-ú, összesen 3251m² területű „kivett

Bartosné Bán Rózsa
Eladó

Varga Róbert
Vevő

üdülőépület, udvar”, „kivett saját használatú út” és „kert” minősítésű ingatlan 514/6176 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára 2030.05.30. napjáig, az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az Inytv. 45. § (3) bekezdése alapján a Felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételtlen bejegyezhető.

Amennyiben bármilyen okból a jelen szerződésben kért vevői jog bejegyzésére nem lenne mód, úgy Felek vállalják, hogy megfelelő, a jelen pont szerinti vevői jog bejegyzésére vonatkozó kérelemmel élnek majd a Földhivatal felé, szükség esetén a szerződést ennek megfelelően módosítják, vagy azt újra megkötik.

3.3. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az új Inytv. vhr. 79.§-a alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. A tény törlésére az új Inytv. vhr. 80.§-ában foglalt esetekben kerülhet sor, melyet a Felek tudomásul vesznek.

Felek hozzájárulnak, hogy a Földforgalmi Törvény 23/A § (1a) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresse az Ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

3.4. Letéti rendelkezések:

A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél (ebben a pontban a továbbiakban: Letéteményes) a jelen pontba foglalt letéti szerződés alapján letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt.

A letét célja, hogy Eladó a jelen szerződés 3.1. pontjában meghatározott kötelezettségének eleget tegyen és a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges Bejegyzési Engedélyek ügyvédi letétbe kerüljenek. Eladó a Bejegyzési Engedélyt a mai napon 4 eredeti példányban (melyből egy példány biztonsági okiraton készült) a Letéteményesnél letétbe helyezi – továbbiakban: Letét.

A Letét a mai naptól legkésőbb 4 évig kerül elhelyezésre Letéteményesnél. Amennyiben ezen időtartamon belül a Letéteményes utasítást nem kap egyik féltől sem, akkor a fenti határidő lejártát követően a Letétet köteles érvényteleníteni.

Elállás esetén a Letéteményes köteles a Letétet – feltéve, hogy az még nem került benyújtásra a Földhivatalhoz - az elállási nyilatkozat részére történő megküldését és az elállási nyilatkozat címzett általi átvételének igazolását vagy 7.11. pont szerinti kézbesítettnek minősülését követően az Eladónak kiadni.

A Letéteményes részéről a letétben lévő okiratok abban az esetben nyújthatók be a Földhivatalhoz, ha a Szerződés 2.1. pontjában foglalt teljes vételár az Eladó részére megfizetésre került. A Letéteményes a Bejegyzési Engedélyt a megfizetést igazoló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt (2 tanúval ellátott) eladói nyilatkozat, ennek hiányában a Vevő bankszámlájának megterhelését igazoló eredeti, visszavonhatatlan banki terhelési értesítő birtokában jogosult és köteles a Földhivatalhoz benyújtani.

A Letét ingyenes.

Felek kifejezetten megállapodnak, hogy ha a Bejegyzési Engedély kiadásáig eltelt időben bekövetkezendő jogszabályváltozás, vagy az elektronikus ingatlan-nyilvántartás elindulása miatt a letétbe vett Bejegyzési Engedély a Vevő tulajdonjogának bejegyeztetésére nem lenne már

Bartosné Bán Rózsa
Eladó

Varga Róbert
Vevő

alkalmas, úgy Eladó a Bejegyzési Engedélyt ismételten, a jogszabályoknak megfelelő formában a teljes vételár megfizetését követő 10 napon belül megadja.

4. Birtokátruházás

4.1. Az Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának Vevő általi kézhezvételét követő 5 napon belül köteles ingóságaitól kiürített állapotban az Ingatlan birtokának átruházására.

4.2. A Vevő a birtokátruházás napjától szedi az Ingatlan hasznait és viseli terheit. A birtokátruházással a kárveszély a Vevőre száll át.

4.3. Amennyiben az Eladó az Ingatlan birtokbaadására vonatkozó határidőt elmulasztja, úgy a birtokbaadásig köteles napi 5.000.- Ft késedelmi kötbért fizetni a Vevő részére.

4.4. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nincs harmadik személy használatában, azt nem érinti hatályos, vagy hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás.

5. Elállás

5.1. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik fél a birtokbaadással, vagy a vételár (annak bármely havi részlete) megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, úgy a másik fél jogosult érdekmúlás bizonyítása nélkül, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával jelen szerződéstől elállni.

5.2. Felek megállapodnak, hogy Eladót a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásról szóló határozat meghozataláig érdekmúlás bizonyítása nélküli elállási jog illeti meg.

5.3. Az elállási jog a szerződésben meghatározott teljesítési határidő leteltét követően külön előzetes felszólítás nélkül ügyvéd által ellenjegyzett okiratban gyakorolható, mely tartalmazza az elálló fél kifejezett elállási nyilatkozatát és az elállás okát.

Elállás esetén a Felek az eredeti állapot helyreállítására kötelesek, azaz Eladó köteles a vételárat Vevő részére visszafizetni (a foglaló sorsa attól függ, hogy a szerződés megkötéséért Eladó vagy Vevő felelős). Elállás esetén Felek az elállási nyilatkozat másik fél általi kézhezvételét vagy 7.11. pont szerinti kézbesítettnek minősülését követő 5 napon belül - megállapodásuk megszüntetésére és szükség esetén a bejegyzés (széljegyzés) törlésére vonatkozó, az új Inytn-nek megfelelő, feltétlen és visszavonhatatlan közös megállapodásuk aláírásával egyidejűleg - elszámolnak egymással.

Bartosné Bán Réza
Eladó

Varga Róbert
Vevő



Dr. Kende Réka ügyvéd

2011 Biatonbágy, Szily Kálmán u. 6. fszt.

Tel.: +36 20 418 8140

www.drkende.hu

6. Az Ingatlan terhei

6.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlant az alábbi terhek terhelik:

- Az ELMŰ Hálózati Kft. javára az ingatlan területéből 117m²-re bejegyzett vezetékJog.
- Az ELMŰ Hálózati Kft. javára az ingatlan területéből 18m²-re bejegyzett vezetékJog.
- Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási jog.

6.2. Az Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan a fentiekén kívül per-, teher- és igénymentes és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy akadályozná, nem terheli továbbá olyan követelés (pl. helyi adó, szomszédjogi vagy hagyatéki igény, peres igény), amely az ingatlan-nyilvántartásból nem tűnik ki.

7. A Felek nyilatkozatai

7.1. Eladó kijelenti és szavatol az alábbiakért:

- Semmilyen olyan szerződést az Ingatlan vonatkozásában nem kötött és a tulajdonjog Bejegyzési Engedély benyújtásáig nem köt, amely a hatályos jogszabályok alapján a Földhivatalhoz benyújtásra köteles, vagy az Ingatlan jogi helyzetét bármilyen módon érintené.
- Az Ingatlan gazdasági társaságnak, társadalmi szervezetnek, egyéni vállalkozásnak, egyéb személyegyesülésnek, jogalanynak nem székhelye, telephelye, vagy fióktelepe.
- Az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn elővásárlási (ide nem értve a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogot, a tulajdonostársakat megillető, Ptk. szerinti elővásárlási jogot és a tulajdoni lapra bejegyzett elővásárlási jogot) vételi és/vagy visszavásárlási és/vagy bérleti joga.
- Az Ingatlan tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem hatósági, sem más hasonló eljárás, és ilyen eljárás nem fenyeget.
- Az Ingatlannak nincs olyan rejtett hibája, hiányossága, melyet Vevő a helyszíni megtekintés során nem vehetett észre, vagy melyre Vevő figyelmét – a hiba vagy hiányosság Ingatlan értékére vagy használhatóságára való befolyása miatt - külön fel kellene hívni, nem tud továbbá olyan elvégzendő munkálatról sem, amely lényegesen befolyásolná az Ingatlan értékét.
- Amennyiben a Vevő tulajdonjogának bejegyzése során bármilyen akadály merül fel, akkor Eladó az akadály elhárításában jóhiszeműen közreműködnek, és a szükséges nyilatkozatokat ésszerű határidőn belül kiadja, szükség esetén a szerződést ismételtlen megkötö.
- Az Ingatlant semmilyen jogcímen nem terheli meg, az Ingatlan Vevő által ismert állagát megőrzi, illetve az ezen állagot érintő átalakításoktól tartózkodik.
- Jelen szerződés nem minősül a Ptk. 6:20. §-a szerinti fedezetelvonó szerződésnek.
- Az Ingatlan nem tartozik házasársi közös vagyonba.

7.2. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Bartosné Bán Rózsa
Eladó

Varga Róbert
Vevő



7.3. A Vevő a Földforgalmi Törvény 14. § (1) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

7.4. A Vevő a Földforgalmi Törvény 14. § (2) bekezdése szerint kijelentik, hogy a Szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.5. A Felek rögzítik, hogy a Vevő földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, így a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdés szerinti korlátozások vonatkoznak rá a föld tulajdonszerzésének vonatkozásában.

Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt, így tulajdonszerzése akadályba nem ütközik.

7.6. A Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

7.7. Eladó és Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok.

7.8. Az Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát az eljáró ügyvéd által az ellenjegyzés napján lehívott e-hiteles tulajdoni lappal igazolta. A Vevő a tulajdoni lap másolatának átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdoni lap a valóságos állapotnak megfelelő adatokat tartalmaz, és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy lekérése óta semmilyen változás nem történt az Ingatlannal kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartásban és az Ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa.

7.9. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (9) bek. értelmében az ügyvéd közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt köteles adatokat igényelni a természetes személy adatai a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általa bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében (azonosítás). Az adatigénylés ingyenes.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek vonatkozásában, mely azonosításhoz a Felek hozzájárulnak. Felek a Pmt. előírásainak megfelelően jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról eljáró ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

Felek tudomásul veszik, hogy az adataikban bekövetkezett változást a szerződéses kapcsolat fennállása alatt a Pmt. 11. § és 12. § (1)–(3) bekezdése szerint az eljáró ügyvédnek haladéktalanul kötelesek bejelenteni.

Felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

7.10. Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 1.§ (2) bekezdés a) pontja alapján az Ingatlanra vonatkozóan nem kell energetikai tanúsítványt készíteni.

Bartosné Bán Rózsa
Eladó

Varga Róbert
Vevő



Dr. Kende Réka ügyvéd

2091 Budaörs, Szégyenkút u. 5. fszt.

Tel.: +36 20 418 8140

www.drendep.hu

7.11. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés alapján a Felek fejlécben rögzített lakcímére küldött bármely értesítés az alábbi időpontokban minősül kézbesítettnek: személyes átadás esetén az igazolt átvétel napja, térítvevényes, elsőbbségi ajánlott levél esetén az igazolt átvétel napja, ennek hiányában az elküldést követő 3. munkanap.

7.12. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben megjelölt, a vételár teljesítésére szolgáló bankszámlaszámot ő maga adta meg, azt ellenőrizte, a bankszámlaszám téves megadásából eredő kárt Eladó viseli.

8. Vegyes rendelkezések

8.1. Elővásárlási jog

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan jogszabályban rögzített elővásárlási jog áll fenn a Földforgalmi Törvény és a Ptk. alapján, továbbá Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának javára a helyi építési szabályzat alapján.⁶

Felek rögzítik, hogy amennyiben bármelyik elővásárlási jogosult a jogszabályban rögzített határidőn belül elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az Eladó között jön létre a jelen okiratban rögzített feltételek mellett. Ebben az esetben az Eladó 5 napon belül köteles a megfizetett vételárat a Vevő részére maradéktalanul visszafizetni, Vevő pedig köteles az Ingatlan birtokát Eladó részére ugyanezen határidőn belül visszaadni. Vevő tudomásul vette azon ügyvédi tájékoztatást, hogy a jelen okiratba foglalt tulajdonjog átruházás akkor teljesül, amennyiben a jogszabályban rögzített határidő alatt elővásárlási jogosulttól elővásárlási nyilatkozat nem érkezik.

Felek rögzítik, hogy a Vevő a Földforgalmi Törvény alapján elővásárlásra nem jogosult.

8.2. A mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyás

Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződést a Felek általi aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá a Ptk. 6:118.§-a értelmében.

Jóváhagyás hiányában a szerződés nem lép hatályba, a jogügylet lehetetlenül és az eredeti állapotot kell visszaállítani. Eladó feltétel nélküli kötelezettséget vállal arra, hogy az eredeti állapot visszaállítása esetén a lehetetlenülést követő 5 napon belül átutalja a megfizetett vételárat (vételárrészt) a Vevő által megadott számlaszámra. Vevő feltétel nélküli kötelezettséget vállal arra, hogy az eredeti állapot visszaállítása esetén a lehetetlenülést követő 5 napon belül a vételár visszafizetésével egyidejűleg az Eladó birtokába visszaadja az Ingatlant.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz

Bartosné Bán Rózsa
Eladó

Varga Róbert
Vevő

az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző a termőföldre vonatkozó elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogának gyakorlása érdekében hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

8.3. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat a helyi önzonosság védelmére tekintettel nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet, azaz nincs hatályban a helyi önzonosság védelmére vonatkozó rendelet.

8.4. A Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák és meghatalmazzák dr. Kende Réka ügyvédet (2051 Biatorbágy, Szily Kálmán u. 6. fszt., kamarai azonosító szám: 36062861) (a továbbiakban: eljáró ügyvéd) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatosan a Földhivatal előtti képviselettel. Felek által eljáró ügyvédnek adott, a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó meghatalmazás legfeljebb öt évig hatályos, és az adott ügyletben szereplő vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárásban felhasználható.

Eladó és Vevő meghatalmazzák és megbízzák eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződés előzetes vizsgálatával és hirdetményi úton történő közlésével kapcsolatosan nevükben és helyettük eljárjon.

Vevő megbízza és meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy az illetékkiszabáshoz szükséges B400-as adatlapot helyette és nevében a NAV részére akár postai, akár személyes, akár elektronikus úton benyújtja. A B400-as adatlap benyújtására vonatkozó meghatalmazás kizárólag a benyújtásra vonatkozik, az ezt követő NAV előtti eljárásra nem vonatkozik.

Eljáró ügyvéd a fenti meghatalmazásokat és a megbízásokat elfogadja.

A Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben ügyleti szándékukat eljáró ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek, és a jelen szerződést mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják. Felek megállapodnak, hogy az ügyvédi megbízás csak okiratszerkesztésre, ellenjegyzésre és a hatóságok előtti képviseletre vonatkozik, annak nem képezi tárgyát az ingatlan adásvételével kapcsolatban keletkező adó- és illetékfizetési kötelezettségekről való tájékoztatás.

Felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint az ügyletben érintett, személyi jövedelemadó bevallásra kötelezett személy a szerződéskötés évét követő bevallási évben személyi jövedelemadó bevallását önállóan köteles kitölteni és benyújtani. Adóügyben az eljáró ügyvéd semminemű eljárást nem végez, felvilágosítást nem ad, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen szerződést mezőgazdasági igazgatási szervhez és a Földhivatalhoz postai úton nyújtja be. Felek kijelentik, hogy a tájékoztatást megértették, számukra a postai benyújtás megfelelő.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról is, hogy nem szokványos megoldás az Ingatlan.

Bartosné Bán Rózsa
Eladó

Varga Róbert
Vevő



Dr. Kende Réka ügyvéd

2051 Biatorbágy, Szily Kálmán u. 6. fszt.

Tel.: +36 20 418 8140

www.drkende.hu

jóváhagyást megelőző birtokbaadása. A jóváhagyás elmaradása esetén a Vevő nem tud tulajdonjogot szerezni az Ingatlanon, így az Ingatlan birtokát vissza kell adja Eladó részére. Felek kijelentik, hogy ezen tájékoztatást megértették és tudomásul vették, ennek ellenére a szerződést jelen formájában szeretnék megkötöni.

Felek megállapodnak, hogy eljáró ügyvéd jelen üggyel kapcsolatos szerződésszegésért való felelőssége korlátozott: eljáró ügyvéd – a szándékos bűncselekménnyel okozott károk kivételével – bármilyen jogcímen vele szemben támasztott anyagi igények tekintetében csak és kizárólag az ügyvédi felelősségbiztosítása által fedezett összeg erejéig (káreseményenként 15.000.000.- Ft összeghatárig) vállal anyagi felelősséget, minden ezen felül jelentkező anyagi igény kizárt. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi felelősségbiztosító bármely okból történő mentesülése esetén eljáró ügyvédet fizetési kötelezettség nem terheli, kártérítés, sérelemdíj stb. fizetésére nem köteles.

Felek kijelentik, hogy jelen rendelkezés mibenlétéről az eljáró ügyvédtől külön tájékoztatást kaptak, ezt egyedileg megtárgyalták, és ezt a lényegi kikötést a Felek megtárgyalás és értelmezés után jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadják.

Felek meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen adásvételi szerződésben és a Bejegyzési Engedélyben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen, Bejegyzési Engedélyen átvezesse, annak lényegi tartalma érintése nélkül.

8.5. A Vevő viseli a vagyónátruházási illetéket (4%), a földhivatali eljárási szolgáltatási díjakat, továbbá jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült ügyvédi költséget.

8.6. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére és ilyen esetben az érvénytelen pont helyett a jelen szerződés megkötésénél irányadó akaratuknak megfelelően fognak haladéktalanul az érvénytelen rész helyett érvényesen megállapodni.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés megkötését követően is együttműködnek, és a másik fél, illetve a Földhivatal részére minden további feltétel kikötése nélkül haladéktalanul megadnak minden szükséges jognyilatkozatot, hogy a szerződésben foglaltak bejegyzésre kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba. Ezen pont alá esik különösen, amennyiben jelen szerződés módosítása a Földhivatal vagy a Kormányhivatal felhívására válik szükségessé.

A Felek kötelezik magukat arra, hogy ha a hatósági jóváhagyás ezen okirat alaki hibája, hiányossága miatt marad el, úgy 15 napon belül a hibákat kijavítva újra aláírják az okiratot, és újra kéri a hatóság engedélyét.

8.7. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-a alapján eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásaiknak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérheti.

8.8. A Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés a Felek által történt aláírásával az Ingatlannal kapcsolatos minden korábbi akár szóbeli, akár írásbeli megállapodásuk hatályát veszti és jelen szerződésben foglaltak lépnek a helyébe.

.....
Bartosné Bán Rózsa
Eladó

.....
Varga Róbert
Vevő



8.9. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben szabályozott jogviszony keretében felmerülő vitáikat elsősorban békés úton próbálják meg rendezni.

8.10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., a Földforgalmi Törvény, a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet, valamint a földforgalmi törvénnyel kapcsolatos átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

11

8.11. Jelen szerződés 8 eredeti példányban készült, melyből 1-1 példány a Feleket, 1 példány az ellenjegyző ügyvédet illet meg, 1 példány benyújtásra kerül a Földhivatalhoz a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyeztetése céljából, további 4 példány benyújtásra kerül a 8.1.1. pontnak megfelelően a mezőgazdasági igazgatási szervhez. Felek az eredeti példányok átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik.

A Felek elolvasás és értelmezés után jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Biatorbágy, 2026.07.21.

Melléklet: földhivatali térképmásolat

.....
Bartosné Bán Rózsa
Eladó

.....
Varga Róbert
Vevő

*Szerkesztettem, ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és meghatalmazást és a letéti szerződést – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, elfogadom.
dr. Kende Réka ügyvéd, 2051 Biatorbágy, Szily Kálmán u. 6. fszt., Kamarai azonosító szám: 36062861
Az ellenjegyzés helye, időpontja: Biatorbágy, 2026.07.21.*



Kormányzati portálon történő
közzététel időpontja:....2026.AUG..1.O..
levétel időpontja:.....

.....
aláírás



Az elővásárlásra jogosult részere, a jognyilatkozat
megtételére nyitva álló határidő:
első napja:.....2026.AUG.11.....
utolsó napja:.....2026.SZEPT.09.....

A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

.....
Bartosné Bán Rózsa
Eladó

.....
Varga Róbert
Vevő



Dr. Kende Réka ügyvéd
2051 Biatorbágy, Szily Kálmán u. 6. fszt.
Tel.: +36 20 418 8140



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59, 1519 Budapest, Pf. 415

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

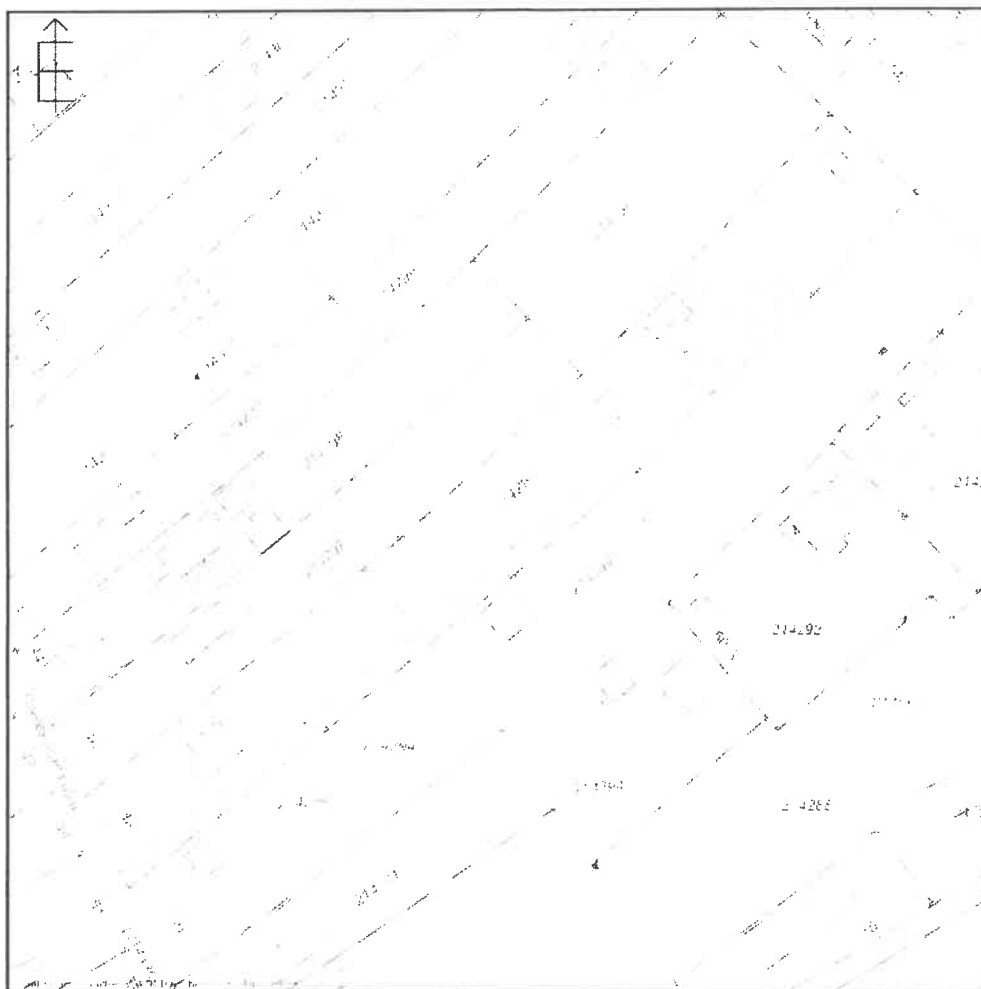
2025.02.25 16:06:42

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXII.KIR. zártkert 214295

Megrendelés szám: 345466/6/2025

Méretarány: 1 : 1000

12



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Bartosné Bán Rózsa
Eladó

Varga Róbert
Vevő