

Az elő... jog jogosultja

Jognyilatkozatának megtételére nyitva

álló... napos határidő utolsó napja:

2026. 09. 11. E határidő JOGVESZTŐI
amely létrejött egyrészről

Frankhauzer Lili születési név:

(születési helye, ideje:

..., anyja születési neve:

személyi azonosító száma:

adóazonosító jele:

lakóhelye: 1136 Budapest, Gergely Győző

utca 3/B., fsz. 3. a., értesítési címe: lakcímmel egyező, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma: nincs, magyar állampolgár), **mint eladó, (továbbiakban: „eladó”)**

másrészről

Sramkó Bence születési név:

születési helye, ideje

anyja születési neve:

személyi azonosító száma

adóazonosító jele:

lakóhelye: 1163 Budapest, András utca 37. 2. a.

értesítési címe: lakcímmel egyező, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma: nincs, magyar állampolgár) **mint vevő, (a továbbiakban: „vevő”)**

együttesen „felek” között, az alábbi feltételekkel:

Körös kerdő napja:

1. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az eladó kizárólagos tulajdonát képező **Főt zártkert 6156 helyrajzi szám alatti, 1011 m² területű, 2,46 AK értékű szőlő megnevezésű ingatlant** (továbbiakban Ingatlan), 1/1 arányban, adásvétel jogcímén.

2. Az Ingatlanról kiállított tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlant a tulajdoni lap III./2. sorszáma alatt az Opus Tigáz Gázfűtési Zrt. javára bejegyzett, az ingatlan 43 m² területére bejegyzett vezetékgig terhel. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan egyéb terhet, széljegyet nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tartalmával tisztában vannak. Eladó kijelenti, hogy a fentiek felül az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, rejtett hibája nincs és ezért feltétlen szavatosságot vállal, továbbá szavatolja azt is, hogy az Ingatlanon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga vagy követelése, ami a Vevő tulajdonszerzését, vagy birtokba lépését akadályozná, korlátozná vagy zavarná. Vevő nyilatkozik, hogy tudomásul vette, hogy az Ingatlan tulajdonjogát vezetékgiggal terheltén szerzi meg.

3. Felek az 1. pontban körülírt ingatlan egymás között kölcsönösen kialakított, tehermentes vételárát **20.250.000,- Ft-ban, azaz húszmillió-kettőszázötvenezer forintban** határozták meg. (Felek rögzítik, hogy az ingatlanon áll egy, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő felépítmény, mely szintén az adásvétel tárgyát képezi. Felek a földterület forgalmi értékét 16.000.000,- Ft, az ingatlanon található felépítmény forgalmi értékét 4.200.000,- Ft, az ingatlanon található ültetvény forgalmi értékét 50.000,- Ft összegben állapítják meg). Felek nyilatkoznak, hogy a vételár meghatározásánál figyelemmel voltak arra, hogy vevő a területet rekreációs céllal kívánja használni, illetve, hogy a közművek egy része az ingatlan területére már bevezetésre került, közművek egy része az ingatlan közvetlen közelében található. Felek rögzítik, hogy szerződéses akaratuk kizárólag az ingatlan és az azon található felépítmény együttes adásvételére terjed ki. Fenti vételárát vevő az alábbi módon fizeti meg:

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a fenti vételárát az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlését (kifüggesztést) követő jóváhagyó határozat kézhezvételéről számított 5 munkanapon belül fizeti meg Eladó részére átutalással Eladó nevében az Otp Bank Nyrt.-nél vezetett ... ú számlára. Eladó az itt részletezett módon és számlaszámra történő teljesítést szerződésszerű, saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fenti számláján jóváírásra került.

4. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát nem csorbíthatja. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 44. § (1) bekezdése alapján, jelen szerződés aláírásával, **Felek közösen kéri az illetékes Földhivatali Osztályt, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv. vhr.) 20. § 18. pontja szerinti - a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének földhivatali érkezéséig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelem benyújtásától számított hat hónapig.** E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog-fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

5. A jelen szerződés megkötésével egyidejűleg, Eladó külön letéti szerződés alapján az okírszerkesztő ügyvédnél 4 eredeti példányban letétbe helyezi a tulajdonjog átruházásához hozzájáruló nyilatkozatát azzal, hogy ezen nyilatkozat 3 eredeti példányát az okírszerkesztő ügyvéd a szerződés szerinti teljes vételár megfizetését követően, az illetékes földhivatalhoz köteles benyújtani. Eladó köteles értesíteni eljáró ügyvédet a vételár hiánytalan teljesítéséről az ugyved@drgyori.com címre küldendő e-mail útján. Amennyiben értesítési kötelezettségének Eladó a teljesítést követő 3 munkanapon belül nem tesz eleget, Vevő hitelt érdemlően igazolhatja az eljáró ügyvéd felé a teljes vételár megfizetését. Felek megállapodnak abban, hogy hitelt érdemlő igazolásnak kizárólag az átutalás visszavonhatatlan megtörténtét igazoló eredeti, banktól származó igazolás minősül. Amennyiben jelen szerződés bármely okból megszűnik, úgy az okírszerkesztő ügyvéd a nála letett eredeti nyilatkozatokat Eladó részére kiadni köteles. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával, okírszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogadják a letétkezelés szabályait. Amennyiben a felek között jogvita alakul ki, úgy ezen jognyilatkozatokat a jelen szerződést készítő és ellenjegyző jogi képviselő jogosult és egyben köteles bírói letétbe helyezni, melynek költségei a feleket egyetemlegesen terhelik.

6. Vevő az Ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetését követő 5 napon belül lép, mely időponttól viseli annak terheit és szedi annak hasznait. Felek a birtokhatárokat pontosították. Vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg.
7. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési- és beszámítási képességük korlátozva nincs.
8. Eladó nyilatkozik, hogy a földrésztletre nincs idegen személy bejelentett földhasználó, nincs érvényben, hatályban földhasználatra irányuló szerződés, amennyiben a nyilvántartás adatai szerint idegen személy földhasználóként még be lenne jelentve, eladó vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül a földhasználó kijelentéséről gondoskodik.
9. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) ide vonatkozó rendelkezéseit figyelembe véve kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési akadályba vagy korlátozásba. Vevő egyúttal arról is nyilatkozik, hogy ezen szerződéssel a tulajdonába kerülő és a tulajdonában és használatában lévő földterület térmértéke nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
10. E szerződés megkötésével felmerülő költséget, valamint illetéket vevő viseli. Ezt a szerződést kifüggesztést és jóváhagyást követő 30 napon belül 3 eredeti példányban kérelemmel be kell nyújtani az illetékes Földhivatali Osztályhoz. Felek meghatalmazzák az eljáró, okiratszerkesztő és ellenjegyző dr. Győri Levente ügyvédet (2011 Budakalász, Toboz utca 2/A; KASZ: 36073259), azzal, hogy a földhivatali eljárásban, jóváhagyási és a kifüggesztési eljárásban, valamint az okiratok illetékes Földhivatali Osztályhoz történő benyújtásában helyettük és nevükben eljárjon, őket teljes jogkörrel e szerződéssel kapcsolatban képviselje, továbbá vevő meghatalmazza az ügyvédet a vagyonszerzési illeték tekintetében a NAV adatlap kitöltésére és benyújtására. Az ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
11. A Földforgalmi tv. 13. §-14. § rendelkezéseit figyelembe véve vevő nyilatkozik, vállalja, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek. Vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja ugyanezen jogszabályban meghatározott esetek kivételével. Vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának nem tagja és földművesnek nem minősül. Felek megállapítják, hogy a vevő a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.
13. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést az eljáró ügyvéd megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, amely hatóság végzésben állapítja meg a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A hatóság megküldi a szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, hogy hirdetményi úton közölje az elővásárlásra jogosultakkal.
- A hirdetményi közlés időtartamának leteltét követően (30 nap) a Polgármesteri Hivatal megküldi az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztálynak a „kifüggesztés” végeredményét. Amennyiben vevőt megelőzően az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, abban az esetben vevő az adásvétel tárgyának tulajdonjogát nem szerzi meg. Ha az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a vevő által eladónak kifizetett vételárat az eladó köteles szerződéses vevőnek visszafizetni, és eladó az elővásárlásra jogosulttól, akivel a hatóság a szerződést jóváhagyta, várhatja a vételár kifizetését. Amennyiben elővásárlásra jogosult a kifüggesztés ideje alatt nem jelentkezik, szerződéses vevő tulajdonjogának bejegyzésre iránt, -a teljes vételár kifizetésének igazolását követően – eljáró ügyvéd intézkedik.
14. Felek rögzítik, és e szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen jogügylettel és jognyilatkozatokkal kapcsolatos adónemekre, illetékekre, az ezekre vonatkozó eljárásra és határidőkre vonatkozólag, a jogokról és kötelezettségekről teljeskörű tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől, a jelen szerződést ezek ismeretében kötik meg. Eljáró ügyvéd az ügyfelek személyes adatainak felvételéről és az adatkezelésével kapcsolatban részletes és elégséges tájékoztatást adott, felek kijelentik, hogy tudomásul vették, megértették és jelen ügylethez kötődően hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat kezelje. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló a 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Az ügyvéd kioktatja a feleket az épület feltüntetéssel és annak szükségességével kapcsolatban. Felek a tájékoztatást tudomásul vették.
- Felek nyilatkoznak, hogy eljáró ügyvéd megfelelően foglalta írásba eladási és vételi szándékukat, a szerződés az ügyleti akaratuknak megfelel és annak tartalma ellen kifogást nem emelnek. Jelen adásvételi szerződést a felek tényvázlatnak is tekintik. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezései az irányadók. Ezen szerződést felek, átolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt Budakalászon, 2026. év július hó 28. napján

Frankhauzer Lili
Eladó

Gramko Bence
Vevő
Győri Levente Ügyvédi Iroda
nté ügyvéd
oboz utca 2/A
/3259
91.0000
gyori.com

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budakalászon, 2026. év július hó 28. napján:
dr. Győri Levente ügyvéd (KASZ: 36073259)