

**VEVŐ ÁLTAL TETT VÉTELI AJÁNLATTAL TOVÁBBÁ AZ ELADÓ ELFOGADÓ
NYILATKOZATÁVAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT TANYA
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Előzmény:

Felek rögzítik, hogy 2026. július 01. napján kelt okiratban egymással adásvételi szerződést kötöttek, melynek 4 példányát – melyből egy példány biztonsági kellekkel ellátott – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldésre került hatósági jóváhagyás céljából. A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 594186/2/2026. ügyiratszámú határozatával az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta. Felek a fentiekre tekintettel az adásvételi szerződést a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalták az alábbiak szerint:

Mely létrejött egyrészről **Dulai Elvira** születési neve: _____ sz. hely és idő: _____
anyja neve: _____ szig. szám: _____, szem. szám: _____, adóazonosító jel: _____
6 Mogyoród, Béke út 22. B. épület alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **eladó**),

másrészről

Baráth István születési neve: _____ anyja neve: _____
jogosítvány száma: _____ szem. szám: 1 adóazonosító jel: _____) 1192
Budapest, Álmos utca 60/2. ajtószám alatti lakos, mint állagvevő
és

Dr. Bódi Ildikó születési neve: _____ (szül. hely és idő: 1 _____ anyja neve: _____
szig. szám: _____ em. szám _____ adóazonosító jel: _____ 1192
Budapest, Álmos utca 59/1. ajtószám alatti lakos, mint hasznélvező
(a továbbiakban: **vevők**) között az alábbi feltételek szerint:

1./ Az eladó el kívánja adni az 1/1 részben tehermentes tulajdonát képező, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (6000 Kecskemét, Fecske utca 25.) által nyilvántartott **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú**, természetben 6050 Lajosmizse, Mizse tanya 298. szám alatti 5697 m² alapterületű **kivett / tanya** megjelölésű külterületen fekvő, villany közművel és (jelenleg nem működő) fűtő kúttal ellátott ingatlant, amelyet **Baráth István vevő**, úgy ahogy az jelenleg áll, az általa megtekintett, megvizsgált, ismert és elfogadott, tehermentes állapotban meg kíván vásárolni, mellyel egyidejűleg édesanyja, Dr. Bódi Ildikó hasznélvező javára 20 (húsz) év időtartamra hasznélvezeti jogot kívánnak alapítani.

Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy az ingatlanon két különálló épület van, az egyik 80 m² bruttó alapterületű, erősen felújítandó állapotú, vegyes falazatú, fafödémű, nyeregteretű cserép héjazatú lakóépület, melynek fűtését cserépkályha biztosítja, és 3 X 10 Amperes épületvillamossági mérőhely kialakításra került, a másik pedig kb. 108 m² bruttó alapterületű, alapincézett, erősen felújítandó állapotú, vegyes falazatú, fafödémű, nyeregteretű cserép héjazatú gépészet nélküli gazdasági épület. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy a térképmásolaton lévő harmadik épület már korábban elbontásra került

2./ A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a feleket arról is, hogy az adásvétel tárgyát képező **tanya** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 3.§ (1) bek. és 5. § 25. pontja alapján meghatározott mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, és ismertette a tv.-ben, és a törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. 7.§ (1). bekezdésében foglalt rendelkezéseket, külön felhívta a figyelmüket a Földforgalmi tv. elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, és arra, hogy az adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra is szorul, mely eljárás eredményeként a hatóság a jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja.

3./ Az ügyvéd felhívta a felek figyelmét arra, hogy a jelen adásvételt követő 8 napon belül a jelen adásvételi szerződés 4 példány – melyből egy példány biztonsági kellekkel ellátott – a

mezőgazdasági igazgatási szerv részére kerül megküldésre hatósági jóváhagyás céljából. Amennyiben a lefolytatásra kerülő előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

Az előzetes vizsgálat után az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv küldi meg a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki 30 napra való hirdetményi közzététel útján közli azt a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Ennek, illetve az ezt követő hatósági jóváhagyási eljárásnak az eredményeként a törvény erejénél fogva más elővásárlásra jogosult léphet a vevő helyébe, ebből következően az ügyvédnek nem áll módjában a vevő tulajdonjogának a bejegyzéséért sem jogi, sem anyagi, stb. felelősséget vállalni.

4./ A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta a szerződő felek figyelmét arra is, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata, mely alapján a vevő – vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv által határozatban megjelölt személy – tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerül, a 2013. évi CXXII. törvény 23.§ - 30.§-ai alapján akár 5 hónapot is igénybe vehet, sőt még ez a határidő is meghosszabbodhat a törvény 30.§ (5) bekezdése alapján amiatt, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben jogorvoslati eljárás kezdeményezhető.

Ez alatt az eljárásnak az ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében (esetleges elhalálozás, stb.), mind az ingatlan tekintetében (pl.: természeti csapás, stb.), mind pedig a hatályos jogszabályokban, illetve a jogalkalmazásban előre nem látható, és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változások következhetnek be, melyeknek a kockázatát a szerződő feleknek kell viselniük.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyvédi kioktatást és figyelemfelhívást teljes mértékben megértették, tudomásul vették, és ezek ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat:

I./ VÉTELI AJÁNLAT

1./ **Baráth István** vevő vételi ajánlatot tesz **Dulai Elvira** eladó 1/1 arányú tulajdonát képező, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (6000 Kecskemét, Fecske utca 25.) által nyilvántartott **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú**, természetben 6050 Lajosmizse, Mizse tanya 298. szám alatti 5697 m² alapterületű **kivett / tanya** megjelölésű **külterületen fekvő**, villany közművel ellátott **ingatlanra** a felek tudomása szerint a helyben kialakult forgalmi értéknek is megfelelő **16.000.000,-Ft. azaz tizenhatmillió,- forint** vételárért. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan értékének megállapításánál figyelemmel voltak az ingatlan elhelyezkedésére, közművesítettségére (villany) valamint az ingatlanon lévő épületek műszaki állapotára és méretére. **Dulai Elvira** eladó a vevő fentiek szerinti vételi ajánlatát teljes terjedelmében **elfogadja**.

2./ A felek megállapítják, hogy **Baráth István** vevő és **Dr. Bódi Ildikó** haszonélvező a jelen adásvétel tárgyát képező **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú ingatlanban** tulajdoni hányaddal jelenleg nem rendelkezik.

Az eladó kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú tanyára** vonatkozóan tudomása szerint a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-án alapuló elővásárlási jogon kívül más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

3./ **Baráth István** vevő nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási jogosultsága nem áll fenn.

4./ Az eladó a Földforgalmi tv. 13. § (4) bek.-re figyelemmel felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú tanya** jelenleg a saját birtokában van, és tudomása szerint az ingatlan más magán-, vagy jogi személy javára használati jogot, stb. biztosító, vagy a vevő jogait bármilyen más módon korlátozó jogviszony nem áll fenn.

5./ A jelen adásvétel tárgyát képező **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú tanya** összesen **16.000.000,-Ft. azaz tizenhatmillió,- forint** vételárának az eladó részére való kifizetése a mezőgazdasági igazgatási szerv végleges, jogorvoslati eljárás hatálya alatt nem álló jóváhagyó hatósági határozatának és a jelen adásvételi szerződés záradékkal ellátott példányának **Baráth István** vevő általi kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül az eladó által megjelölt, az OTP Banknál vezetett **11773102-00670043. számú** bakszámlájára.

6./ Az eladó a jelen adásvétel tárgyát képező **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú tanyát** a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv végleges hatósági jóváhagyását követően, a teljes **16.000.000,-Ft. azaz tizenhatmillió,- forint** vételárnak a részére történő hiánytalan és késedelem nélküli tényleges kifizetése napján adja át a hatósági jóváhagyás szerinti vevő birtokába, aki a birtokba lépése tényleges időpontjától kezdve fogja húzni annak hasznait (termés, támogatás, stb.) és viselni a terheit, költségeit (művelés, gyommentesítés, mezőőri járulék, stb.) valamint a kárveszélyt.

A vevő által tett jelen vételi ajánlatra, illetőleg az eladó által tett elfogadó nyilatkozatra tekintettel a szerződő felek között a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján, a mai napon és alulírott helyen létrejött az alábbi - a szerződő felek által hirdetményi úton történő közlés iránti beadványnak is tekintett - egységes okiratba foglalt:

II./ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1./ Mely szerint az eladó minden törvényes és természetes tartozékával együtt örökre és visszavonhatatlanul eladja az összesen 1/1 arányban tulajdonát képező, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (6000 Kecskemét, Fecske utca 25.) által nyilvántartott **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú**, természetben 6050 Lajosmizse, Mizse tanya 298. szám alatti 5697 m² alapterületű **kivett / tanya** megjelölésű külterületen fekvő, villany közművel ellátott ingatlant, amelyet **Baráth István** természetes személy vevő az általa megtekintett, megvizsgált, ismert és elfogadott, tehermentes állapotban, mezőgazdasági tevékenysége végzése céljából megvásárol, egyidejűleg édesanyja, **Dr. Bódi Ildikó** születési neve:

hely és idő: _____, anvia neve: _____, szig. szám: _____, szem. szám: _____
 főazonosító jel: _____ 92 Budapest, Álmos utca 59. 1. ajtószám alatti lakos,
 mint haszonélvező javára 20 év időtartamra – ingyenes alapítás jogcímén - haszonélvezeti jogot alapítanak.

Baráth István Vevő és dr. Bódi Ildikó Haszonélvező közösen úgy nyilatkoznak, hogy a Fétv. 5. § 13. pontjában rögzített közeli hozzátartozói viszony közöttük fennáll, mivel egyenesági rokonok (szülő-gyermek), ezért a 2013. évi CXXII. törvény 37. § (1) és (2). bek. alapján 20 évi időtartamra haszonélvezeti jog alapítására lehetőség van.

2./ A szerződő felek a jelen adásvétel tárgyát képező **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú tanya** tehermentes vételárát a felek tudomása szerint a helyben kialakult forgalmi értéknek is megfelelő **16.000.000,-Ft. azaz tizenhatmillió,- forintban** állapították meg, melyből 1.500.000,- Ft azaz Egymillió-ötszázezer,- Ft a lakóépület, további 500.000,- Ft azaz Ötszázezer,- Ft a gazdasági épület a fennmaradó 14.000.000,- Ft azaz Tizennégymillió,- pedig a földterület ellenértéke.

3./ A felek megállapodnak, hogy a kialakított összesen **16.000.000,-Ft. azaz tizenhatmillió,- forint** vételár a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyásáról szóló, jogorvoslati eljárás hatálya alatt nem álló végleges határozat, és a jelen adásvételi szerződés záradékkal ellátott példányának a vevő általi kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül kerül kifizetésre az Eladó által megjelölt, az OTP Banknál vezetett **11773102-00670043. számú** bakszámlájára.

4./ **Dulai Elvira** eladó kijelenti, hogy az általa a fentiekben megjelölt bankszámlára történő teljesítést mint saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek elfogadja. **Dulai Elvira** eladó kijelenti, hogy a kölcsönösen kialakított összesen **16.000.000,-Ft. azaz tizenhatmillió,- forint** vételáron túlmenően a vevővel szemben a jelen adásvétellel kapcsolatban semmiféle egyéb követelése nincs, és azt a jövőben sem támaszt. **Baráth István** vevő tudomásul veszi, hogy a teljes vételár hiánytalan kifizetéséig a jelen adásvétel tárgyát képező **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú tanya** tulajdonosa **Dulai Elvira** eladó tehermentes tulajdonában marad.

5./ **Dulai Elvira** eladó a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása, továbbá az összesen **16.000.000,-Ft. azaz tizenhatmillió,- forint** vételár részére való hiánytalan, és késedelem nélküli kifizetése esetén külön Hozzájáruló Nyilatkozatban (Bejegyzési Engedélyben) adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását a **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú kivett / tanya** tekintetében a kizárólagos, 1/1 arányú és tehermentes tulajdonjog eladó tulajdonjogának a törlésével egyidejűleg – **Baráth István** vevő és **Dr. Bódi Ildikó Haszonélvező** javára

és költségére az ingatlan-nyilvántartásba minden további nyilatkozat nélkül - adásvétel- jogcímén bejegyzésre kerüljön.

6./ Eladó tulajdonjogát a vételár hiánytalan kifizetéséig fenntartja, de a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél 4 (négy) db. egymással szó szerint megegyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában letétbe helyezi a **Baráth István** vevő tulajdonjogának és **Dr. Bódi Ildikó** hasznélvező hasznélvezeti jogának Baráth István a bejegyzéséhez szükséges Hozzájáruló Nyilatkozatot (Tulajdonjog és hasznélvezeti jog bejegyzési engedélyt), azzal a letéti utasítással, hogy az ügyvéd csak a teljes vételárnak az eladó részére való hiánytalan kifizetésének a hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles azt az illetékes Földhivatalba a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében 8 (nyolc) napon belül benyújtani. **Dulai Elvira eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár vevő általi hiánytalan megfizetésének tényéről jelen okiratot szerkesztő ügyvédet a judit.bakonyi06@gmail.com e-mail címen haladéktalanul értesíti. Az erre vonatkozó eladói nyilatkozat esetleges elmaradása, vagy az átutalást követő 5 (öt) napot meghaladó esetleges késedelve esetén a vevő is jogosult a teljes **16.000.000,-Ft. azaz tizenhatmillió,- forint** vételár általa való tényleges megfizetésének az igazolására, az ezt tanúsító pénzügyi átutalási bizonylatnak az eljáró ügyvéd részére való megküldésével.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a teljes vételár hiánytalan és határidőben való kifizetésének elmaradása, illetve a jelen adásvételi szerződés bármilyen más okból történő megszűnése esetén az eladó Hozzájáruló Nyilatkozata (Bejegyzési Engedélye) a Földhivatalba nem kerül benyújtásra.

7./ Az eladó a Földforgalmi tv. 13. § (4) bek.-re figyelemmel felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdonában levő **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú kivette/ tanya** jelenleg a saját birtokában van, és tudomása szerint más magán-, vagy jogi személy javára használati jogot, stb. biztosító, vagy a vevő jogait bármilyen más módon korlátozó jogviszony nem áll fenn. Az eladó kijelenti azt is, hogy a jelen szerződést megelőzően a földet nem terhelte meg, fedezetül nem adta, és szavatol a föld per-, igény-, és tehermentességéért, egyben nyilatkozik, hogy annak tudomása szerint semmiféle rejtett, a vevő elől eltitkolt hibája, hiányossága, vagy környezeti károsodása nincs.

8./ Az eladó a jelen adásvétel tárgyát képező **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú kivett / tanyát** a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv végleges hatósági jóváhagyását követően, a teljes **16.000.000,-Ft. azaz tizenhatmillió,- forint** vételárnak a részére történő hiánytalan és késedelem nélküli átutalással való tényleges kifizetése napján adja át a hatósági jóváhagyás szerinti vevő birtokába, aki a birtokba lépése tényleges időpontjától kezdve fogja húzni annak hasznait (termés, támogatás, stb.) és viselni a terheit, költségeit (művelés, gyommentesítés, mezőőri járulék, stb.) valamint a kárveszélyt.

9./ Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések: Szerződő felek – figyelemmel Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi. C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-ban foglaltakra – megállapodnak abban, és közösen kérik, hogy az illetékes kormányhivatal ingatlan-nyilvántartási osztálya a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az adásvétel tárgyát képező 1/1 ingatlan hányadra a Baráth István Vevő javára a felek megállapodása alapján 6 hónappal jegyezze fel.

Eladó a jelen szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul** hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban jelölt **LAJOSMIZSE külterület 0522/2. helyrajzi számú kivette/tanya** megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a Vevő nevére és javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a alapján a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a jelen szerződés Ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját követő **6 (hat) hónapig terjedő határozott időtartamra** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő Felek tudomásul veszik a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az Inyvtv. 48. § (1) bek. a) pontja alapján az eljáró illetékes ingatlanügyi hatóság az Ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást felfüggeszti, ha a kérelem a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését követően érkezett, egészen a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, valamint kérik a

T. Földhivatal, hogy jelen szerződés tárgyaként megjelölt Ingatlanra a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Felek által meghatározott határidő eredménytelen elteltével az Inyvtv. Vhr. 45. § (3) bekezdésében foglaltak alapján hivatalból törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

III./ NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

1./ Baráth István vevő és Dr. Bódi Ildikó haszonélvező a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bek.-nek megfelelően vállalják, hogy a föld 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 - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bek.-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

2./ Baráth István vevő és Dr. Bódi Ildikó haszonélvező a 2013. évi CXXII. tv. 14. § (1) bek.-ben foglaltaknak megfelelően büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozása). A 2013. évi CXXII. tv. 14.§ (2) bek.-ben foglaltaknak megfelelően vevő nyilatkozik arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

3./ Baráth István vevő és Dr. Bódi Ildikó haszonélvező a 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13. § (3). bek. alapján nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási jogosultsága nem áll fenn.

4./ Baráth István vevő és Dr. Bódi Ildikó haszonélvező nyilatkozik, hogy 1 hektár nagyságú területet elérő termőföld birtokával nem rendelkezik, és 1 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld tulajdonnal a fent megjelölt ingatlan vásárlásával együtt sem fog rendelkezni; Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a fenti ingatlan fekvése szerinti településen sem Vevőnek, sem közeli hozzátartozójának 1 hektárt elérő területű termőföld tulajdona nincs, így a fenti ingatlanra tulajdonjogának bejegyzésének akadálya nincsen.

5./ Baráth István vevő és Dr. Bódi Ildikó haszonélvező nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

6./ Baráth István vevő és Dr. Bódi Ildikó haszonélvező kijelentik, hogy nem minősülnek pályakezdő gazdálkodónak.

7./ Baráth István vevő és Dr. Bódi Ildikó haszonélvező kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (1) bekezdésében foglalt termőföld-szerzési korlátozásban foglalt követelményeknek megfelelnek, vagyis a mai napon megkötött adásvételi szerződésben a tárgyi ingatlan megszerzésével a tulajdonukat képező termőföld nagysága nem éri el a 300 hektárt vagy a 6000 aranykorona értéket. A tárgyi ingatlan megszerzésével a tulajdonukban és közeli hozzátartozói tulajdonában levő termőföld mennyisége nem éri el sem a földszerzési maximum mértékét, sem a birtokmaximum mértékét.

8./ Baráth István vevő és Dr. Bódi Ildikó haszonélvező A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv) 10. § (2) bekezdése alapján nyilatkoznak, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek.

Elfogadják, és tudomásul veszik, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során megállapításra kerül a nyilatkozatuk valótlanúsága, akkor az büntetőjogi felelősségre vonást, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező földterületre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának az időtartama alatt részére folyósított költségvetési, vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzüsszeg visszafizetési kötelezettséget von maga után.

9./ Baráth István Vevő és dr. Bódi Ildikó Haszonélvező közösen úgy nyilatkoznak, hogy a Fétv. 5. § 13. pontjában rögzített közeli hozzátartozói viszony közöttük fennáll, mivel egyenesági rokonok (szülő-gyermek), ezért a 2013. évi CXXII. törvény 37. § (1) és (2). bek. alapján 20 évi időtartamra haszonélvezeti jog alapítására lehetőség van.

IV./ ILLETÉK ÉS KÖLTSÉGVISELÉS

1./ Jelen adásvétel költségei és illetékei - az eladó esetleges személyi jövedelemadózással kapcsolatos és általuk pontosan ismert kötelezettségeit kivéve - a vevőt terheli. A jelen szerződésnek az előírt határidőn belül tulajdonjog átírás és illetékkiszabás végett való bemutatása a vevő kötelessége. A jelen okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a hatósági jóváhagyás iránti eljárás költség és illetékmentes. Jelen szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadása esetében az addig felmerülő költségeket **Baráth István vevő és Dr. Bódi Ildikó haszonélvező vevő** viseli. Amennyiben a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárás során a földre a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult jelentkezik, és a mezőgazdasági igazgatási szerv nem **Baráth István vevő és Dr. Bódi Ildikó haszonélvező**, hanem más elővásárlásra jogosult vonatkozásában hagyja jóvá az adásvételi szerződést, akkor az elővásárlásra jogosult 8 (nyolc) napon belül köteles kifizetni **Baráth István vevő és Dr. Bódi Ildikó haszonélvező** részére a jelen szerződéskötéssel felmerült, és számlával igazolt ügyvédi díjat valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat is.

2./ Szerződő felek az adó- és illetékszabályok rendelkezéseit tájékoztatás után tudomásul vették. Az ingatlan megszerzésével járó tulajdonszerzési illeték, földhivatali szolgáltatási díj (2 x 10.600,- Ft/ingatlan = 21.200 Ft) és az okirat elkészítésével járó ügyvédi munkadíj (melynek összege 160.000,- Ft) megfizetése a Vevőt, az ingatlan érkeztetéséből származó esetleges adófizetési kötelezettség az Eladót terheli.

3./ A szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Bakonyi Judit (székhely: 1067 Budapest, Teréz körút 41. I/1/A, Budapesti Ügyvédi Kamara által 12333 lajstromszámon bejegyezve, KASZ: 36056747, email: judit.bakonyi06@gmail.com) ügyvédet jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével és a jelen adásvétellel kapcsolatos mindennemű eljárásban (előzetes vizsgálati eljárás, hirdetményi közzétételi eljárás, hatósági jóváhagyási eljárás, ingatlan-nyilvántartási eljárás, stb.) való képviselőjükkel, továbbá megbízzák a személyes adataiknak a megbízás keretein belül való törvényes kezelésével. Az ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

V./ EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés aláírásával igazolja, hogy a jelen szerződés keltének napján az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat esetében **a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényen alapuló jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban**, és nincs hatályban dologi jogvédelmi eszköz, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet, azaz önkormányzati rendeletben nem írt elő elővásárlási jogot.

A szerződő felek kérik, hogy az ügyben eljáró hatóságok minden iratot (felhívást, hiánypótlást, a záradékolt adásvételi szerződést, stb.) közvetlenül a jelen okiratot készítő ügyvéd részére küldjenek meg.

A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben és az ügyvédi tényállásban foglalt tényeket és adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik, és okirataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak, és kijelentik, hogy szerződési akaratukat a jelen szerződés teljes körűen tartalmazza.

Szerződő felek kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el, és közszereplőnek nem minősülnek, gyámság illetve gondnokság hatálya alatt nem álló nagykorú magyar állampolgárok, belföldi természetes személyek és a cselekvőképességük korlátozva nincs.

A jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a Vevő tulajdonjogának és a haszonélveő haszonélvezeti jogának bejegyzésére irányuló eljárás időtartama alatt a hatályos jogszabályi rendelkezések, ill. a földhivatali eljárási gyakorlat módosulhat, ezért szükségessé válhat a szerződés módosítása, kiegészítése, esetlegesen a teljes szerződéskötési folyamat megismétlése, és ennek kockázatát, ill. az ebből esetleg eredő kárukát kizárólag a szerződő feleknek kell viselniük. A felek vállalják, hogy amennyiben a Vevő tulajdonjogának és a haszonélvező haszonélvezeti jogának bejegyzése érdekében további jognyilatkozat, stb. megtétele válik szükségessé, akkor azt minden további pénzügyi vagy egyéb követelés nélkül megteszi, és ennek érdekében teljes körűen

együttműködnek. Jelen szerződés módosítására csak írásban, minden fél által aláírt formában kerülhet sor.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., és a hatályos más jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A jelen 7 (hét) folyamatosan számozott oldalból álló szerződés 10 (tíz) darab egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből egy példány a 2013. évi CXXII. tv. 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmány.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.

Jelen szerződést a felek elolvasás és megmagyarázás után, minden befolyástól mentesen, mint az akaratukkal maradéktalanul megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták, és 1-1 példányát átvették.

Budapest, 2026. augusztus 06.

.....
Dulai Evira Eladó

.....
Baráth István Vevő

.....
Dr. Bódi Ildikó Haszonélvező

Ügyvédi ellenjegyzés: Alulírott dr. Bakonyi Judit (székhely: 1067 Budapest, Teréz körút 41. I/1/A, Budapesti Ügyvédi Kamara által 12333 lajstromszámon bejegyezve, KASZ: 36056747, email: judit.bakonyi06@gmail.com) ügyvéd az általam készített jelen Adásvételi Szerződést és vevői Nyilatkozatokat **ellenjegyzem**, és ezzel tanúsítom, hogy a szerződő felek az akaratukkal mindenben maradéktalanul megegyező jelen okiratot elolvasás és megmagyarázás után, minden befolyástól mentesen, alulírott napon és helyen, előttem, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. augusztus 06.

.....
dr. Bakonyi Judit ügyvéd

Ellenjegyzem :

Budapest, 2026. augusztus 06.

dr. Bakonyi Judit ügyvéd

Budapesti Ügyvédi Kamara tagja

KASZ számom: 36056747

Közzététel időpontja: 2026. 08. 13.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő

- első napja: 2026. 08. 14.

- utolsó napja (e határidő jogvesztő): 2026. 09. 14.



Nagy