

Kifüggesztés időpontja:

2026.08.14.

Közlés kezdő napja:

2026.08.15.

Elővásárlásra jogosult
nyilatkozat megtételére
nyitva álló határidő
utolsó napja, mely
határidő jogvesztő.

Levéve:

Dátum:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlanra vonatkozóan

Amely létrejött egyrészről

Sulák Rudolf Lajosné (születési családi és utónév:

50. 1. a., anyja születési családi és utóneve:

állampolgársága: magyar, adóazonosító jel.

, lakóhelye (egyben értesítési cím): 8000 Székesfehérvár, Várkörút

, születési hely és idő:

, személyi azonosító:

), mint eladó (a továbbiakban: *Eladó*),

másrészről **Leorgyán Róbert** (születési családi és utónév:

Dániel utca 15. B. ép., anyja születési családi és utóneve:

, személyi azonosító:

, lakóhely (egyben értesítési cím): 8000 Székesfehérvár, Irányi

születési hely és idő: 1

állampolgársága: magyar, adóazonosító jel:

1), mint vevő (a

továbbiakban: *Vevő1.*) valamint

Leorgyán-Incze Csilla (születési családi és utónév:

utca 15. B. ép., anyja születési családi és utóneve:

azonosító.

állampolgársága: magyar, adóazonosító jel

lakóhely (egyben értesítési cím): 8000 Székesfehérvár, Irányi Dániel

születési hely és idő

, személyi

), mint vevő (a továbbiakban: *Vevő2.*, *Vevő1.* és *Vevő2.*

a továbbiakban együttesen: *Vevők*),

együttesen *Felek* (a továbbiakban: *Felek*, *Szerződő Felek*) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződés tárgya

1.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képezi az alábbi ingatlan:

- (a) **Eladó 1/1 hányadú tulajdonát képező, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Mór) (továbbiakban: *Ingatlanügyi Hatóság*) által nyilvántartott, Fehérvárcsurgó zártkert 2046 helyrajzi szám alatt felvett, címadattal nem rendelkező, a) alrészlet szerint *réti* művelési ágú, 4. minőségi osztályú, 500 m² területnagyságú, 0,87 AK kataszteri jövedelmű, b) alrészlet szerint *erdő* művelési ágú, 4. minőségi osztályú, 504 m² területnagyságú, 0,19 AK kataszteri jövedelmű, mindösszesen 1004 m² területű, 1,06 AK kataszteri jövedelmű ingatlan** (a továbbiakban: *Ingatlan, Föld*).

1.2. Eladó tulajdonjogát az E-ING Földhivatali Információs Rendszerből 2026. július 27. napján lekért hiteles tulajdoni lap igazolja.

1.3. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának I. része és III. része jogbejegyzéseket, valamint jogilag releváns tényfeljegyzéseket nem tartalmaz, továbbá a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem található.

Eladó szavatol, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett adatok a mai napon is megfelelnek a valóságnak, az Ingatlan jogi helyzetét a hiteles tulajdoni lap másolat hűen tükrözi.

1.4. Eladó nyilatkozik, hogy nincs tudomása olyan személyről, aki az Ingatlanra ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerzett volna, vagy kötelmi igénye lenne.

1.5. Szerződő Felek egybehangzóan és visszavonhatatlanul rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező **Ingatlan/Föld** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény vagy Fftv.) 5. § 17. pontja alapján **mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.**

1.6. Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó nincs, és szavatolja, hogy Vevők tulajdonszerzéséig sem köt az Ingatlan vonatkozásában haszonbérleti szerződést.

2. Vevő1. nyilatkozatai

2.1. Vevő1. nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény alapján *földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.*

Sulák Rudolf Lajosné
Eladó

Leorgyán Róbert
Vevő1.

Leorgyán-Incze Csilla
Vevő2.

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Budapest, 2026. július 27.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviseletében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.

- 2.2. Vevő1. nyilatkozik, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának nem tagja.
- 2.3. Vevő1. nyilatkozik, hogy a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt Föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (*földszerzési maximum*), nyilatkozik továbbá, hogy a birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt Föld területnagyságának beszámításával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt (*birtokmaximum*). Nyilatkozik továbbá, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt Föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 2.4. A Földforgalmi törvényben meghatározott tulajdonszerzési feltételekre figyelemmel **Leorgyán Róbert Vevő1. büntetőjogi felelősségem tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszem:**
- Vállalom, hogy a Föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.
 - Nyilatkozom, hogy amennyiben a Föld – az Eladó tájékoztatása ellenére harmadik személy használatában állnának – a földhasználati jogviszony(ok) időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak(azon) megszűnését követő időre vonatkozóan a Földforgalmi törvény 13. § (1) és (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy az előző pontban írtakat vállalom.
 - A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (*földhasználati díjtartozás*).
 - A Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra annak ténye, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
 - Nyilatkozom, hogy velem szemben jogerős földvédelmi bírság nem került kiszabásra és nem vagyok családi gazdálkodó.
 - Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvtv. vhr.) 42. § alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

3. Vevő2. nyilatkozatai

- 3.1. Vevő2. nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény alapján *földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy*.
- 3.2. Vevő2. nyilatkozik, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának nem tagja.
- 3.3. Vevő2. nyilatkozik, hogy a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt Föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (*földszerzési maximum*), nyilatkozik továbbá, hogy a birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt Föld területnagyságának beszámításával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt (*birtokmaximum*). Nyilatkozik továbbá, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt Föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 3.4. A Földforgalmi törvényben meghatározott tulajdonszerzési feltételekre figyelemmel **Leorgyán-Incze Csilla Vevő2. büntetőjogi felelősségem tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszem:**
- Vállalom, hogy a Föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.
 - Nyilatkozom, hogy amennyiben a Föld – az Eladó tájékoztatása ellenére harmadik személy használatában állnának – a földhasználati jogviszony(ok) időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak(azon) megszűnését követő időre vonatkozóan a Földforgalmi törvény 13. § (1) és (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy az előző pontban írtakat vállalom.
 - A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (*földhasználati díjtartozás*).
 - A Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került

.....
Sulák Rudolf Lajosné
Eladó

.....
Leorgyán Róbert
Vevő1.

.....
Leorgyán-Incze Csilla
Vevő2.

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Budapest, 2026. július 27.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képvisletében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.

megállapításra annak ténye, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

- v) Nyilatkozom, hogy velem szemben jogerős földvédelmi bírság nem került kiszabásra és nem vagyok családi gazdálkodó.
- vi) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvt. vhr.) 42. § alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

4. Elővásárlási jog, hatósági jóváhagyás

- 4.1. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölteket elővásárlási jog illeti meg. Eladó nyilatkozik és szavatolja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra megállapodáson (szerződésen) alapuló elővásárlási jogok nem állnak fenn.
- 4.2. Vevők a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 13. § (3) bekezdése alapján nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 18. § szerinti elővásárlási joggal nem rendelkeznek.
- 4.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy ha az elővásárlásra jogosultak egyike sem kíván az elővásárlási jogával élni, jelen érvényesen megkötött szerződés közöttük hatályosul, ellenkező esetben az elővásárlási jogot gyakorló vevő és az Eladó között jön létre. Ebben az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevők helyébe az elővásárlásra jogosult lép be.
- 4.4. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése, valamint a 36. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződés hatályosságához a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges**. Erre tekintettel Felek egybehangzóan rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása**, melyre tekintettel – a Ptk. 6:118. §-a alapján – jelen szerződés a jóváhagyással, a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.
- 4.5. Eladó nyilatkozik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított **8 napon belül** – a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségüknek jelen szerződést szerkesztő meghatalmazott ügyvéd útján eleget téve – **megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából**. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát – mely nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának - és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint az adásvételi szerződést megküldi a Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjával.

5. Adásvétel, vételár és annak megfizetése

- 5.1. Fentiek alapján az Eladó eladja, a Vevők pedig megvásárolják az 1.1. pontban részletesen körülírt Ingatlant összesen **1/1 tulajdoni hányadban**, egymás között **1/2 – 1/2 tulajdoni hányadban**, a természetes elhasználódást figyelembe véve a mai napnak megfelelő, megtekintéskori, ismert állapotban. Vevők nyilatkoznak, hogy az 1.3. pontban hivatkozott számú tulajdoni lapon nem szereplő bármely, Vevők által nem ismert terhektől mentesen vásárolják meg az Ingatlant, melyért Eladó szavatol.
- 5.2. Szerződő Felek az 1.1 pontban részletesen körülírt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételárát összesen **11.250.000,- Ft**, azaz **Tizenegymillió-kétszázötvenezer Forintban** (továbbiakban: Vételár) állapítják meg.

Felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlanon agrotechnikai létesítmény, valamint ültetvény nem található, így a Vételárra e tény nincs hatással.

Felek nyilatkoznak továbbá, hogy az Ingatlanon egy felépítmény található, melynek 1/1 tulajdoni hányadra vonatkoztatott értékét **8.000.000,- Ft** azaz **Nyolcmillió Forint** összegben határozzák meg.

Felek nyilatkoznak, hogy az Ingatlan, mint rét és erdő művelési ágú földrészlet 1/1 hányadra vetített ellenértékét **3.250.000,- Ft**, azaz **Hárommillió-kétszázötvenezer Forintban** határozzák meg.

.....
Sulák Rudolf Lajosné
Eladó

.....
Leórgyán Róbert
Vevő1.

.....
Leórgyán-Incze Csilla
Vevő2.

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Budapest, 2026. július 27.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviseletében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.

Felek nyilatkoznak, hogy a Vételár meghatározása során a felépítményen és az ültetvényen túl tekintettel voltak az Ingatlan fekvésére, előnyös természeti adottságaira, a 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességére, valamint a helyben kialakult szokásos árakra, valamint az Ingatlan üdülfővezeti fekvésére.

5.3. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialakított Vételárát kifejezetten értékarányosnak ismerik el. Felek a Vételarat az Ingatlan adottságaira és fekvésére tekintettel határozták meg. Erre figyelemmel a Felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogot.

5.4. Felek megállapodnak, hogy Vevők a teljes Vételárból összesen **1.250.000,- Ft, azaz Egymillió-kétszázötvenezer Forint** összeget (továbbiakban: **Vételárrészlet1**) a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek Eladó részére Eladó banknál vezetett számu bankszámlájára (továbbiakban: **Eladó Bankszámlája**).

Eladó kijelenti, hogy a Vételárrészlet1 ilyen módon történő megfizetését kifejezetten kéri és elfogadja, továbbá Eladó Bankszámlájára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Eladó továbbá az azonnali banki átutalásra tekintettel Vételárrészlet1 teljesítését jelen szerződésen elhelyezett aláírásával elismeri és nyugtázza.

Felek egybehangzóan és kifejezetten kijelentik, hogy Vételárrészlet1 összegét teljes egészében **foglalónak minősítik** (a továbbiakban: **Foglaló**).

Okiratszerkesztő ügyvéd felhívta mind Eladó, mind Vevők figyelmét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:185 § rendelkezéseire, miszerint a szerződés megkötéséért felelős fél az adott Foglaló összegét elveszíti, míg a kapott Foglalót kétszeres összegben köteles Vevőknek visszatéríteni a megkötés napját követő 3 munkanapon belül, amennyiben pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felel, vagy mindkét fél felelős, a Foglaló visszatér. A Foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a Foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a Foglaló értéke beszámít. A Foglaló a teljes Vételár megfizetése esetén a Vételárba beszámításra kerül.

Felek kijelentik, hogy a Foglaló jogi természetével és annak következményeivel tisztában vannak.

Felek kifejezetten tudomásul veszik az ügyvédi kioktatást annak tekintetében, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, és ezért Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv által bármilyen okból teljes egészében megtagadásra kerül – *azaz elővásárlásra jogosulttal sem kerül jóváhagyásra* –, és ezen megtagadási ok a szerződés újbóli megkötésével sem orvosolható, úgy a Vevők által megfizetett Vételárrészlet1 visszajár Vevők részére a Foglaló szabályainak alkalmazása nélkül. Egyebekben Felek kötelezik magukat arra, hogy amennyiben az esetleges megtagadási ok a szerződés újbóli megkötésével kiküszöbölhető, azt a megtagadó döntés véglegessé válástól számított 15 munkanapon belül aláírják.

5.5. Felek megállapodnak, hogy Vevők a teljes Vételárból fennmaradó **10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió Forint** összeget (továbbiakban: **Vételárrészlet2**) a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyó hatósági döntés véglegessé válásától számított **8 (nyolc) napon** belül kötelesek Eladónak megfizetni Eladó Bankszámlájára.

Eladó kijelenti, hogy a Vételárrészlet2 ilyen módon történő megfizetését kifejezetten kéri és elfogadja, továbbá az Eladó Bankszámlájára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.

5.6. A teljes Vételár megfizetése akkor tekintendő teljesítettnek, ha a Vételár az Eladó Bankszámláján jóváírásra került. Felek a határidő előtti teljesítéshez kölcsönösen hozzájárulnak.

5.7. Eladó a teljes Vételárnak a Eladó Bankszámláján történő jóváírását követő 3 /három/ munkanapon belül köteles az eljáró ügyvédnek a teljes Vételár átvételét legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban igazolni, ennek elmaradása esetén a teljes Vételár kifizetésének igazolására Vevők is jogosultak az Eladó által aláírt és legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt

.....
Sulák Rudolf Lajosné
Eladó

.....
Leorgyán Róbert
Vevő1.

.....
Leorgyán-Incze Csilla
Vevő2.

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Budapest, 2026. július 27.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviseletében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.

átvételi elismervény, vagy az átutalást teljesítő bank által kiállított eredeti, visszavonhatatlan banki átutalási, illetve terhelési igazolás bemutatásával amennyiben a banki igazolás azt a tény is tartalmazza, hogy a terheléshez a szükséges fedezet rendelkezésre állt. Felek megállapodnak, hogy Eladó az átvételi elismervényt jogosult általa elektronikusan aláírt elektronikus okiratban megadni, melyet okiratszerkesztő ügyvéd email címére köteles megküldeni.

6. Szavatosság

- 6.1. Eladó szavatosságot vállal, hogy az Ingatlan/Föld – a jelen szerződésben írtakon túl – per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan/Földet köztartozás és semminemű lejárt esedékességű tartozás nem terheli.
- 6.2. Eladó szavatol azért, hogy a fentiekben túlmenően harmadik személynek az Ingatlanra/Földre vonatkozóan nincs olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését és tulajdonjoguk gyakorlását, illetve a birtokjogukat korlátozná vagy kizárná.
- 6.3. Eladó szavatolja, hogy nincs tudomása semmilyen az Ingatlan érintő vitáról/jogvitáról, esetlegesen készülöben lévő vitáról/jogvitáról, semmilyen szóbeli vagy írásbeli igényről vagy követelésről, semmilyen az Ingatlan terhelő, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szolgalmáról vagy egyéb jogosultságról, semmilyen közigazgatási, peres vagy egyéb eljárásról, és a földhivatali nyilvántartásban szereplő adatok megfelelnek a valóságnak. Eladó szavatolja, hogy az adásvételi szerződés létrejötté, illetve teljesítése nem vonja maga után más szerződéses kötelezettségek megszegését az Eladó oldaláról. Eladó szavatolja, hogy a Vevőkön kívül más személynek nem ruházta át az Ingatlan tulajdonjogát, illetve előszerződést sem kötött más személlyel az Ingatlan vonatkozásában, illetve semmilyen egyéb módon sem terhelte meg az Ingatlan, illetve nem rendelkezett azzal. Eladó kijelenti és szavatol, hogy az Ingatlan nem képezi házastársi közös vagyon vagy élettársi vagyonszaporulat részét. Eladó szavatolja, hogy a Vevőkkel megkötésre kerülő jelen adásvételi szerződés érvényességéhez, illetve a jogügylet teljesedésbe menéséhez – a jelen szerződésben rögzítetteken túl - hatóság vagy harmadik személy hozzájárulása vagy engedélye nem szükséges. Eladó szavatolja, hogy nincs olyan az Ingatlanl kapcsolatos lényeges körülmény (így különösen negatív körülmény), amely hasonló adásvételnél a Vevők vételi szándékát befolyásolhatja, és amelyről a Vevőket írásban ne tájékoztatta volna. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan a környezeti terhektől mentesek, azaz annak sem a felszínén, sem a felszíne alatt nincsenek mérgező vagy környezetvédelmi szempontból egyébként veszélyes anyagok, továbbá robbanótestek, építési törmelékek és más hasonló anyagok. Eladó szavatolja, hogy sem az Ingatlan felszínén, sem azok felszíne alatt műemlék jellegű vagy muzeológiai értékű maradvány nem található, az Ingatlan nem áll természetvédelmi vagy műemlékvédelmi oltalom alatt, nem minősülnek régészeti lelőhelynek. Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően nem tett, és az aláírást követően sem fog tenni semmiféle olyan nyilatkozatot vagy cselekményt, amely a Vevők tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, késleltetné vagy korlátozná.

7. Földhivatali rendelkezések, tulajdonjog bejegyzéshez történő hozzájárulás

- 7.1. A Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése alapján szükséges a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, melyhez az engedélyt az Eladó jelen Szerződés 7.3. pontja szerint adja meg.
- 7.2. Felek kéri az Ingatlanügyi Hatóságot, hogy az Inyvtv. vhr. 79. § és 80. § alapján, az Ingatlan tulajdoni lapjára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényét a Vevők javára az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, melyhez az Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.
- 7.3. Az Eladó, mint letető, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél külön okiratban szerkesztett Letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában aláírt „Tulajdonjog Bejegyzési Engedély” 8 (nyolc) eredeti példányát, melyet a letéteményes akkor jogosult és köteles a letétből a Letéti szerződés alapján kiadni, ha a Vevők a Vételár megfizetését hiánytalanul teljesítették és ennek ténye a Letéti szerződésben foglaltak szerint letéteményes ügyvéd részére hitelt érdemlő módon igazolásra került, és emellett jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta. A Tulajdonjog Bejegyzési Engedély 8 (nyolc) eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) eredeti példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti és a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellekekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.

Sulák Rudolf Lajosné
Eladó

Leorgyán Ró.
Vevő1.

Leorgyán-Incze Csilla
Vevő2.

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Budapest, 2026. július 27.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviselvényében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.

- 7.4. Felek a jelen pontban kifejezetten hozzájárulnak ahhoz – az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását követően, – hogy a jelen Szerződésen alapuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban az Ingatlanügyi Hatóság az Inyvtv. vhr. 45. § (1) bekezdés alapján közigazgatási hatósági eljárása keretében tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be Eladó Bejegyzési Engedélyének benyújtásáig, legfeljebb azonban a jelen szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történt benyújtásától számított 6 hónapig tartó időszakra. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanügyi Hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevők javára az Ingatlan tulajdoni lapjára Eladó 1/1 hányadú tulajdonjogát terhelő módon bejegyezze jelen Szerződés Ingatlanügyi Hatósághoz történő benyújtásától számított 6 hónapig terjedő időszakra.

8. Birtokátruházás és használat

- 8.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokátruházására a teljes Vételár megfizetését követő 8 napon belül kerül sor jelen szerződés hatósági jóváhagyásának feltételével akként, hogy Eladó az Ingatlan birtokát a Vevőkre ruházza át, a Ptk. 5:3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően (Eladó az Ingatlan feletti tényleges hatalmát megszünteti).
- 8.2. Felek megállapodnak, hogy az Ingattal kapcsolatos jogok és kötelezettségek a birtokátruházástól kezdődően a Vevőket illetik, illetve terhelik, ideértve a kárveszélyt is.

9. Egyéb rendelkezések

- 9.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, cselekvőképességet érintő gondnokság alatt nem állnak, kirendelt támogatóval nem rendelkeznek. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
- 9.2. Vevők kijelentik, hogy a Földforgalmi törvényben foglaltakat figyelembe véve, a tárgyi adásvétellel történő tulajdonszerzés nem ütközik szerzési tilalomba, illetve korlátozásba.
- 9.3. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést tényvázlatként is elfogadják.
- 9.4. A tulajdoni lap beszerzésével kapcsolatos díjat (1x4800,- Ft), az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a tényfeljegyzéssel és a Vevők tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos díjat (1x10.600,- Ft/ingatlan), valamint a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ügyintézésével, jogi képviselőt ellátásával kapcsolatban felmerülő bruttó 150.000,- Ft összegű ügyvédi díjat a Vevők viselik. Vevők tudomással rendelkeznek arról, hogy a jelen szerződéshez kapcsolódóan őket visszatérő vagyónátruházási illeték fizetési kötelezettség terheli.
- 9.5. A jelen szerződés, valamint a jogügylettel kapcsolatos valamennyi okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével a Felek Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvédet (1061 Budapest, Király utca 26., kamarai azonosító szám: 36082202, cégkapu: 19327396#cegkapu) bízzák meg. A megbízás a Vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével, a bejegyző határozat véglegessé válásával szűnik meg. Eladó és Vevők meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a földhivatali eljárás során képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon, a B400E jelű nyomtatványban foglalt nyilatkozatokat – adatszolgáltatásai és nyilatkozataik alapján – megtegye és a nyomtatványt aláírja, a jelen adásvételi szerződésnek a függesztésre és a hatósági előzetes ellenőrzésre és jóváhagyásra vonatkozó eljárások során teljes jogkörrel eljárjon, a szükséges jognyilatkozatokat megtegye, okiratokat aláírja. A Felek jelen szerződés aláírásával felhatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy az esetleges szám-, név-, azonosító adat elírásokat – a szerződés érdemére ki nem terjedően – személyes okmányaik, JÜB adatlap, tulajdoni lap, illetve egyéb hiteles okirat alapján kijavítsa. Felek meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy jelen szerződést szükség esetén (pl. betű- és számelírás, hrsz. változás, egyéb adatváltozás, lakcím megjelölése, bélyegzőlenyomat elhelyezése vagy bármely nem érdemi kijavítás, módosítás, kiegészítés stb.) saját hatáskörben vagy az Ingatlanügyi Hatóság, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv kérésére kijavítsa, kiegészítse vagy módosítsa és e tekintetben a szerződést Felek helyett és nevében aláírja. Az eljáró ügyvéd az Üttv. 34.§ alapján nyilatkozik, hogy a meghatalmazást és megbízást elfogadja. Felek rögzítik, hogy a megbízás

.....
Sulák Rudolf Lajosné
Eladó

.....
Györgyán Róbert
Vevő1.

.....
Györgyán-Incze Csilla
Vevő2.

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Budapest, 2026. július 27.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviselétében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.

megszűnésével a meghatalmazás is megszűnik.

- 9.6. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédnek az elővásárlási jog, a hirdetményi kézbesítés, a hatósági jóváhagyás és a birtokátruházás jogi természetéről, valamint a termőföldnek minősülő ingatlanok adásvételére vonatkozó további különleges szabályokról adott tájékoztatását megértették, és azt a rájuk vonatkozó részben magukra nézve kötelezőnek tekintik.
- 9.7. A jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) által előírt azonosítási kötelezettség keretében, az Üttv. 32. § (2) bekezdése alapján, a felek személyes adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezősége, valamint a bemutatott okmányok érvényességének megállapítása érdekében, a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból /járművezetői engedély-nyilvántartásból / útiokmány-nyilvántartásból / központi idegenrendészeti nyilvántartásból történő elektronikus adatigénylési kötelezettségének eleget tett. A Felek személyazonossága és a bemutatott okmányok érvényessége megállapításra került.
- 9.8. A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdése alapján a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevők vonatkozásában. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 /öt/ napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet (hatóság) írásban értesíteni.
- 9.9. A jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződésre vonatkozóan előadott tényeket és megtett (jog)nyilatkozataikat teljes körűnek, pontosnak és valósnak fogadja el, jelen szerződés szerkesztése során nem merült fel olyan körülmény, mely ennek ellenkezőjére utalt volna. Az eljáró ügyvéd nyilatkozik, hogy amennyiben az előadott tények és megtett jognyilatkozatok valótlanságára vagy pontatlanságára később derülne fény, az abból származó jogkövetkezményekért felelősséget nem vállal.
- 9.10. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés módosítása és kiegészítése kizárólag akkor érvényes, ha írásban történik. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés egyes kikötéseinek részleges vagy teljes érvénytelenné válása nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely leginkább megfelel a szerződés céljának.
- 9.11. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződéssel összefüggő nyilatkozataikat, értesítéseket írásban közlik egymással, a jelen szerződésben megjelölt értesítési címükre megküldve. Ha jelen szerződés és jogszabály eltérően nem rendelkezik, akkor írásbeli nyilatkozatnak, értesítésnek minősül az e-mailben megküldött, a fél által elektronikusan aláírt elektronikus okirat is.
- Az írásbeli értesítéseket a következők szerint kötelesek a Felek kézbesítettnek tekinteni:
- a) személyes kézbesítés esetén, annak átvételekor;
 - b) tértivevényes postai kézbesítés esetén (melyet a Felek a címzett jelen szerződésben rögzített címére kötelesek megküldeni):
i./ az átvétel napján; ii./ a kézbesítés megkísérlésének napján, ha a címzett az átvételt megtagadta; iii./ ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött”, „cím ismeretlen” stb. jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ munkanapon.
- Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosító adataikban, valamint a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges adataikban bekövetkező változásokról legkésőbb annak bekövetkeztét követő 5 /öt/ munkanapon belül írásban, postai úton vagy e-mail útján tájékoztatják egymást. Jelen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából származó következményekért a mulasztó fél felel.
- 9.12. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy közöttük a Szerződés tárgyát képező Ingatlannal kapcsolatban e Szerződésen kívül más megállapodás nem jött létre, és e Szerződés a Felek valamennyi jogát, illetve kötelezettségét tartalmazza.
- 9.13. Felek tudomásul veszik, hogy az ügylet befejezéséig kötelesek jóhiszeműen együttműködni, jogaitak jóhiszeműen gyakorolni és

.....
Sulák Rudolf Lajosné
Eladó

.....
Leorgyán Róbert
Vevő1.

.....
Leorgyan-Incze Csilla
Vevő2.

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Budapest, 2026. július 27.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviseletében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.

mindent elkövetni annak érdekében, hogy a Szerződés érvényben maradjon és teljesüljön, melynek keretében kötelesek egymást a Szerződés teljesülését érintő lényeges körülményekről tájékoztatni, a joggal való visszaéléstől tartózkodni, és haladéktalanul megtenni minden olyan nyilatkozatot és intézkedést, amely a Szerződés teljesítéséhez szükséges.

- 9.14. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben szabályozott jogviszony keretében felmerülő vitákat elsősorban békés úton próbálják meg rendezni. Amennyiben ez 60 napon belül nem vezet eredményre, a Felek az Ingatlan fekvése szerinti, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 9.15. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés nem tartozik sem az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet, sem az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet hatálya alá.
- 9.16. Jelen szerződésre a magyar jog az irányadó. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó különös és a szerződésekre vonatkozó általános szabályai, a Földforgalmi törvény, a Fétv., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadóak.
- 9.17. Jelen szerződés 8. számozott oldalból áll és 8 eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) eredeti példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti és a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.
- 9.18. Jelen adásvételi szerződést ahúzó Felek átolvasták és értelmezték, majd, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták és 1-1 aláírt és ellenjegyzett példányát átvették.

Budapest, 2026. július 27.

.....
Sulák Rudolf Lajosné
Eladó

.....
Leorgyán Róbert
Vevő1.

.....
Leorgyán-Incze Csilla
Vevő2.

Jelen okíratot szerkesztettem és ellenjegyzem. Budapest, 2026. július 27.
DR. SZABÓ KRISTÓF LAJOS ÜGYVÉDI IRODA képviseletében Dr. Szabó Kristóf Lajos ügyvéd (KASZ: 36082202)
1061 Budapest, Király utca 26.