

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

SZELEI MIHÁLY JÁNOSNÉ (születési név: _____; anyja neve: _____; lakcím: 1047 Budapest, Ambrus Zoltán utca 3. em. 7.; születési helye és ideje: _____; személyi azonosító jele: _____; adóazonosító jele: _____; személyazonosító igazolvány száma: _____; lakcímkártya száma: _____; magyar) mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”),

másrészről

CSISZÉR BÉLA ISTVÁN (születési név: _____; anyja neve: _____; lakcím: 1022 Budapest, Herman Ottó út 10. földszint 3.; születési hely, idő: _____; személyi azonosító jele: _____; adóazonosító jele: _____; személyazonosító igazolvány száma: _____; lakcímkártya száma: _____; állampolgársága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

Eladó és Vevő külön-külön mint „Fél”, együttesen mint „Felek” vagy „Szerződő Felek” között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

I. INGATLAN

1. Felek egyezően rögzítik, hogy Eladó **1/2-ed arányú tulajdonosa** a Pest Vármegyei Kormányhivatal (1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.) ingatlan-nyilvántartásában

Budakeszi, zártkert 4208/3 helyrajzi számon nyilvántartott,

természetben a **2092 Budakeszi, Megyei út 165.** szám alatt található, **738 m²** területű, **kert** művelési ágban nyilvántartott, **7** minőségi osztályú, összesen **1.34** aranykorona értékű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”).

2. A Felek együttesen megtekintették az Ingatlannak az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerből „E-ing” 2026. július 14. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap másolatát, és megállapítják, hogy az Ingatlan a tulajdoni lap II/5. tanúsága szerint Eladó 1/2-ed arányú tulajdonát képezi. A tulajdoni lap II/6. alpontjainak tanúságtétele szerint az ingatlan további 1/2 arányú hányada Simó Tamás (születési év: 1995; anyja neve: Nyári Mónika; címe: 2711 Tápiószentmárton, Dühöngő 19.) A tulajdoni lapon széljegy, illetve feljegyzés nem szerepel.

Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi bejegyzés(ek) szerepel(nek):

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:

33936/2010.02.23

VezetékJog

20 nm nagyságú területre a VMB-215/2009. száma alapján

Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII. KER., Váci út 72-74.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:

31219/2024.01.16

Végrehajtási jog

566 590 FT, azaz ötszázhatvanhatezer-ötszázkilencven forint tartozás és járulékai erejéig.

A NAV Pest Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságának 2980490141 számú megkeresése alapján.

Utalás: II/6.

jogosult:

Név: MAGYAR ÁLLAM

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:

Szelei Mihály Jánosné
Eladó

Csiszér Béla István
Vevő

Dr. Havas-Sághy Gábor
ellenjegyző ügyvéd

INYER/2026/162646/3 2025.07.01. 00:00:00

Jogosult gondokság alá helyezése

Cselekvőképesség korlátozásának mértéke: Cselekvőképességet részlegesen korlátozó gondnokság alá helyezés

Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: a 12.P.20.332/2024/17. ítélet alapján

Gondokság alatt álló jogosultra utalás: II/6.

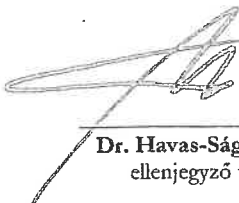
A kérelmező adatai: Budaörsi Járásbíróság

3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a tulajdoni lap másolat a kiállítását megelőző napig – jelen esetben **2026. július 13. napjáig** – tanúsítja a benne foglalt tények valóságát. Eljáró ügyvéd a fentiekkel kapcsolatos kártérítési felelősségét kizárja. Szerződő Felek az Ingatlan tulajdoni lap másolatát közösen megvizsgálták, az abban foglaltakat áttanulmányozták, az abban rögzített tényeket elemezték. Eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatosan adott valamennyi tájékoztatását megértették, azokat tudomásul vették, és jelen tartalommal kérik a szerződés elkészítését.
4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.), továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) hatálya alá tartozik, figyelemmel arra, hogy az a Földforgalmi tv. 5. § 17. pontja alapján *mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek* minősül.
5. Eladó szavatosságot vállal – **jelen Szerződésben kifejezetten feltüntetettek kivételével** – az Ingatlan **per-, teher-, és igénymentességéért**. Kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonát képező tulajdoni hányadára vonatkozó rendelkezési joga nem korlátozott, az Ingatlanon – jelen Szerződésben foglaltak kivételével – harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő jelen szerződésen alapuló per-, teher- és igénymentes tulajdonjog szerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná, illetve a Vevő jelen szerződésben rögzített időpontban történő birtokba lépését akadályozná vagy hátráltatná.
6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon fennálló és a tulajdoni lapon III/4. pontban meghatározott végrehajtási jog formájában fennálló teher nem Eladó tulajdoni hányadát, hanem tulajdonostársának, Simó Tamásnak a tulajdoni hányadát terheli. **Vevő tudomásul veszi**, hogy jelen ügylettel per-, teher- és igénymentes tulajdoni részt szerez, azonban a tulajdoni lap III/4. rovatában bejegyzett végrehajtási jog okán az Ingatlan terhelt ingatlan.
7. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan gazdasági társaságnak, illetve jogi személynek székhelyét, telephelyét vagy fióktelepét nem képezi. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan szemrevételezéssel nem észlelhető, és általa ismert rejtett hibában nem szenved.
8. Eladó a jelen szerződés aláírását követően az Ingatlan nem jogosult bérbe, haszonbérletbe, használatba adni, vagy azon szívességi használatot engedni harmadik személy(ek)nek. Nem jogosult továbbá az Ingatlan megterhelni, arra jelzálogjogot alapítani, illetve hitel felvételénél vagy bármely más jogügyletnél biztosítéku lekötni.
9. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-a értelmében az ott felsorolt személyeknek *elővásárlási joga* van a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld adásvétele esetén. Az elővásárlási jog gyakorlásának rendjét a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályozza. Budakeszi Város Önkormányzata, mint az Elővásárlási Jog jogosultja, a Földforgalmi tv. 21. § (3a) bekezdése alapján Földforgalmi tv. szerinti elővásárlásra jogosultakkal egyező módon gyakorolhatja e jogát, vagyis (figyelemmel az **ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet** (Inytv vhr.) 43. § (6) bekezdés a) pontjában foglaltakra) a jelen szerződés nem kerül (külön) megküldésre Budakeszi Város Önkormányzata részére.
10. Felek rögzítik, hogy Simó Tamás tulajdonostársat, aki az ingatlan $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni hányadának tulajdonosa, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 5:81. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg a tulajdonostárs tulajdoni hányadára, azonban a Ptk. 5:81. § (4) bekezdés alapján a Földforgalmi törvényben biztosított elővásárlási jog megelőzi ezen elővásárlási jogát. Ennek megfelelően Vevő Földforgalmi törvényen alapuló elővásárlási joga megelőzi Simó Tamás tulajdonostárs elővásárlási jogát.
11. Felek kijelentik, hogy a szerződés a Földforgalmi tv. 23. § alapján *hatósági jóváhagyást* is igényel. Felek rögzítik, hogy a hatósági jóváhagyás (a továbbiakban: „*Jóváhagyás*”) megadásával nyílik lehetőség a jelen szerződés és a végleges

2 | 8 Oldal

Szelei Mihály Jánosné
Eladó

Csiszér Béla István
Vevő


Dr. Havas-Sághy Gábor
ellenjegyző ügyvéd

adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében bekövetkező tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének, bejegyzésének kérésére.

12. A Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződést az Eladónak, mint tulajdonosnak, az aláírástól számított 8 napon belül meg kell küldenie jóváhagyás, ennek keretében a közzétételre való alkalmasság megállapítása végett a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv (a továbbiakban: „Hatóság”) részére. A Hatóság a jelen szerződés közzétételre való alkalmasságának – külön végzéssel történő – megállapítását követően küldi meg a jelen szerződést az Ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője (a továbbiakban: „Jegyző”) részére annak érdekében, hogy a Jegyző hirdetményi úton közölje a jelen szerződést az elővásárlási jogosultakkal. A jogvesztő 30 napos határidő leteltét követő 8 napon belül gondoskodik a Jegyző a Földforgalmi tv. 22. §-ában foglaltak szerint a szerződés és az esetlegesen hozzá kapcsolódóan beérkezett jognyilatkozat(ok) Hatóság részére történő meg-, pontosabban visszaküldéséről, a Jóváhagyásra irányuló eljárás lefolytatása végett.

13. Eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvényen kívül, valamint Simó Tamás tulajdonostárs fent részletezett Ptk.-n alapuló elővásárlási jogán kívül egyéb jogszabály vagy megállapodás alapján fennálló elővásárlási jogról nincs tudomása.

14. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a földhasználati nyilvántartásban nem szerepel bejelentett földhasználó és/vagy haszonbérlet, így az Ingatlan harmadik személy földhasználatától mentesen kerül átruházásra a Vevő részére.

II. JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Eladó eladja, Vevő pedig jogi és természetes tartozékaival együtt adásvétel jogcímén megvásárolja az I/1. pontban foglalt Ingatlan Eladó ½-ed tulajdoni hányadát.

2. Vevő a jelen adásvételi szerződés alapján az Ingatlan ½ tulajdoni arányú tulajdonostársává válik.

III. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

1. Felek az Ingatlan Eladó tulajdonát képező ½ tulajdoni hányadának vételárát **mindösszesen 14.760.000,- Ft, azaz tizennégy millió-hétszázhatvanezer forint** összegben állapítják meg (továbbiakban „Vételár”), és a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésének megfelelően rögzítik, hogy a teljes vételárból a föld Eladó tulajdonát képező ½ tulajdoni hányadának értékét a Felek **12.260.000,- Ft-ban**, azaz tizenkettő millió-kettőszázhatvanezer forintban, az Ingatlanon található felépítmény (kétemeletes nyeregtetős kőház) Eladó tulajdonát képező ½ tulajdoni hányadának értékét pedig **2.500.000,- Ft-ban**, azaz kettő millió-ötszáz ezer forintban állapítják meg, és amely Vételár az alábbi ütemezés szerint kerül megfizetésre Eladó részére.

2. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a Vételár kialakítása során figyelembe vették az Ingatlan valamennyi műszaki és jogi adottságát, valamint a piaci viszonyokat. Kijelentik továbbá, hogy a Vételárat az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény – a továbbiakban: Ptk. – 6:98. § (2) bekezdése alapján a Felek a jelen szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, a jelen szerződés megtámasztásának jogáról értékaránytalanság címén a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

3. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi ügylettel Vevő megszerzi a föld ½ tulajdoni hányadát, valamint az Ingatlanon található felépítmény (kétemeletes nyeregtetős kőház) ½ tulajdoni hányadát is, mely alapján Vevőt a megszerzett tulajdoni hányad tekintetében a tulajdonost megillető jogok, így különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga a tulajdoni hányadának megfelelő mértékben illetik meg.

4. Felek rögzítik, hogy a föld és az Ingatlanon található felépítmény értékének megállapítása során figyelembe vették azok valamennyi műszaki és jogi adottságát, valamint a piaci viszonyokat. A felépítmény vonatkozásában kifejezetten figyelembe vették annak legfontosabb tulajdonságait, különösen méretét, szerkezetét, az építőanyagok minőségét és tartósságát, az épület állapotát, lakhatóságának, használhatóságának mértékét.

5. I. vételár-rész (Foglaló)

A Felek rögzítik, hogy a Vevő jelen Szerződés aláírásával egy időben, az Ingatlan Eladó tulajdonát képező $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának vonatkozásában 500.000.- Ft –ot, azaz ötszázezer forintot Eladó részére, az **Eladó barátjának, Kovács Zoltánnak nevében lévő, Unicredit Banknál vezetett** számú bankszámlájára (a továbbiakban: **Teljesítési Számla**) történő banki átutalással foglaló jogcímén megtíztet, mely összeget a Felek teljes egészében foglalónak tekintenek (a továbbiakban: **Foglaló**) és amely összeg a vételárba beszámítt.

Felek egyező akarattal rögzítik, hogy az Eladó a fent megjelölt bankszámlát elfogadja a teljesítés helyeként. Az **Eladó a Teljesítési Számlára történő minden teljesítést szerződésszerű, saját részére, saját kezéhez történő teljesítésként fogad el.**

Eladó a Foglaló megfizetését jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.

A Felek kijelentik, hogy a Foglaló jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak, és tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a szerződés teljesítése az Eladó érdekkörébe tartozó okból hiúsul meg, a Foglaló kétszeres összegét köteles a Vevő részére megfizetni. Ha a szerződés teljesítése a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, a Vevő a Foglaló összegét elveszíti. A Vevőnek visszajár a foglaló, ha az adásvételi szerződés megkötése vagy teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Szerződő Fél sem felelős, vagy valamennyi Szerződő fél felelős. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Vevő ingatlanszerzéséhez a vonatkozó hatályos jogszabályok alapján a Hatóság Jóváhagyása szükséges. **Felek kifejezetten rögzítik és megállapodnak abban, hogy az ingatlanszerzéshez szükséges Hatósági Jóváhagyás esetleges megtagadása a szerződést meghiúsítja, mely esetben a Foglaló teljes összege, illetve a szerződéssel kapcsolatban teljesített minden vételár-rész teljes összege a Vevőnek visszajár.**

6. II. (utolsó) vételár-rész

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a fennmaradó vételárhátralék összegét, azaz összesen **14.260.000.- Ft**-ot, azaz tizennégymillió-kettőszázhatvanezer forintot Vevő az **ingatlanszerzéshez szükséges Hatósági Jóváhagyás kézhezvételtől számított 15 napon belül, azaz tizenöt munkanapon belül II. (utolsó) vételár-részlet jogcímén megfizeti** az Eladó részére a **Teljesítési Számlára** történő banki átutalás útján. A Felek megállapodnak abban, hogy a II. vételár-rész megfizetése a vételárba beszámítt. **Felek kifejezetten rögzítik és megállapodnak abban, hogy az ingatlanszerzéshez szükséges Hatósági Jóváhagyás esetleges megtagadása a szerződést meghiúsítja, mely esetben minden teljesítés – a Foglalót is beleértve – a Vevőnek visszajár.** Felek kifejezetten rögzítik továbbá, hogy amennyiben a szerződést a Hatóság elővásárlásra jogosulttal (azaz a Vevőn kívüli más, harmadik személlyel) hagyja jóvá, akkor a teljes vételár – a foglalóval együtt – a Vevőnek szintén visszajár.

7. Vevő a vételár fentiek szerinti megfizetésével megszerzi az Ingatlan **per-, teher-, és igénymentes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát**, azonban tudomásul veszi, hogy a tulajdoni lap III/4. rovatába bejegyzett végrehajtási jog okán Simó Tamás tulajdonostárs tulajdoni hányada terhelt, így az Ingatlan terhelt ingatlan. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés I/2. pontjában rögzített bejegyzések az Ingatlan átruházását semmilyen módon nem korlátozzák vagy akadályozzák.

8. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Hatóság Jóváhagyásának hiánya egyik Félnek sem felróható. Ebben az esetben a Felek kötelesek a már esetlegesen teljesített Vételárrészletekkel egymás között az akadály bekövetkeztéről való tudomásszerzéstől számított 15 napon belül elszámolni.

9. Amennyiben a Hatóság valamely elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá a szerződést, úgy a jelen szerződésben megnevezett Vevő szerződésben foglalt kötelezettségei megszűnnek és Eladó a szerződéses kötelezettségek teljesítését a vevőként belépő személytől követelheti. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult lép Vevő helyébe a szerződés tekintetében, úgy ez a személy köteles Eladó részére – a szerződést vele, mint új szerzővel történő Hatósági Jóváhagyását követő 15 napon belül – megfizetni a Vételár teljes összegét.

10. A Vételár megfizetésének igazolása: Felek rögzítik, hogy a teljes vételárat akkor tekintik megfizetettnek, amikor a II. (utolsó) vételár-rész is kifizetésre került Eladó részére, azaz a II. vételár-rész jóváírásra került a Teljesítési Számlán. Az Eladó köteles a teljes Vételár megfizetéséről elektronikus úton haladéktalanul értesíteni az okiratszerkesztő ügyvédet.

11. Vevő a szerződés alapján a Vételár fentiek szerinti megfizetésével – a jelen szerződés I/2. pontjának kivételével – megszerzi az Ingatlan per- teher- és igénymentes 1/2 tulajdoni hányadát.

IV. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tekintetében a Vevő a jelen Szerződés alapján jogosult tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló kérelmet az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, azonban megállapodnak abban, hogy az Inytv. vhr. 21. § 43. pontja, valamint az Inytv. vhr. 79. § (1) bekezdése alapján közösen kéri az illetékes Földhivataltól, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig, vagyis a Tulajdonjog Bejegyzési Engedély földhivatalhoz történő benyújtásáig a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az Ingatlan 1/2 hányadára feljegyezni szíveskedjék. Eladó az Ingatlan tulajdonjogának vétel jogcímén alapuló átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is.

2. Eladó a tulajdonjogát a teljes Vételár kifizetéséig fenntartja, de a jelen Szerződés aláírásával párhuzamosan, külön dokumentumban foglalt nyilatkozattal **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy a Szerződés tárgyát képező Ingatlan 1/2 hányadára Vevő tulajdonjogát, adásvétel jogcímén bejegyezzék, amennyiben Vevő a teljes Vételárat megfizeti.

3. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Hatóság Jóváhagyásának hiánya egyik Félnek sem felróható. Ebben az esetben a Felek kötelesek a már esetlegesen teljesített Vételárrészletekkel egymás között az akadály bekövetkeztétől való tudomásszerzéstől számított 15 napon belül elszámolni. Az eladói tulajdon átruházási nyilatkozatot Letéteményes köteles az ügylettől való jogszerű elállástól számított 15 napon belül megsemmisíteni és ezt Eladó felé nyilatkozatával igazolni.

V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

1. Eladó az Ingatlan vonatkozásában a Vevő 1/2 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges **tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatát (tulajdonjog bejegyzési engedély) jelen szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalva adja meg**, és ügyvédi letétbe helyezi.

2. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tulajdonjog bejegyzési engedélye 5 darab eredeti példányát az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik. Letéteményes akkor jogosult és köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani a nevezett dokumentum(oka)t, ha bármelyik Fél vagy maga a hatóság hitelt érdemlő módon igazolja a számára, hogy a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szerinti kifüggesztési eljárás lefolytatásra került, az elővásárlási jogra jogosultak elővásárlási jogukkal nem kívántak élni, a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv záradékával jóváhagyta, és Vevő a teljes vételárat kifizette Eladónak.

VI. BIRTOKBAADÁS

1. Eladó az Ingatlan tulajdonjogának vétel jogcímén alapuló átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan **birtokbaadására a teljes vételár maradéktalan megfizetését követő 14 napon belül kerül sor.**

2. A Vevő a birtokbaadás napjától szedi az Ingatlan hasznait, és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt. Eladó vállalja, hogy a birtokbaadás napjáig keletkezett közüzemi díjakat, közös költséget, valamint más, az Ingatlanhoz kapcsolódó adók- és szolgáltatások díjait kifizeti, és ezt a birtokbaadással egyidejűleg - tartozásmentes igazolás átadásával – igazolja Vevő felé.

3. A Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbavétel napján a mérőórák állását jegyzőkönyvben rögzítik, és az ilyen módon rögzített – mindkét fél által elismert – adatok irányadóak a közüzemi díjak viselésére.

4. Vevő vállalja, hogy az Ingatlanhoz tartozó mérőórákat a birtokbaadást követő 15 napon belül a saját nevére átírja.

VII. KÉSEDELEM

1. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő fizetési kötelezettségével késedelembe esne, Eladó napi 10.000.- Ft, azaz tízezer forint összegű késedelmi kötbér érvényesítésére jogosult Vevővel szemben a késedelembe esés napjától számítottan.
2. A Felek megállapodnak továbbá, hogy amennyiben Eladó birtokbaadási kötelezettségével késedelembe esik, a Vevő napi 10.000.- Ft, azaz tízezer forint összegű késedelmi kötbér érvényesítésére jogosult az Eladóval szemben a késedelembe esés napjától számítottan.
3. A Felek megállapodnak abban, hogy bármelyik fél 30 napot meghaladó késedelme esetén a Felek jogosultak egyoldali írásbeli nyilatkozattal a jelen szerződéstől elállni a foglaló jogkövetkezményeinek érvényesítése mellett.

VIII. A FELEK JOGNYILATKOZATAI

1. Felek együttesen kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ügyletkötési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik.
2. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatos minden költség, jelen szerződés hatálya alatt a Vevőt terheli, további költségek azt a Felet terhelik, akinél a költség felmerült.
3. A Szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy jelen Szerződést csak közös megegyezéssel, írásban módosítják és kizárják a szóban, vagy ráutaló magatartással történő módosítás lehetőségét.
4. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogát a Földforgalmi tv-ben meghatározott módon és mértékben szerezheti meg és a jelen tulajdonjog átruházásról szóló Szerződést a Hatóság hagyja jóvá. A Hatóság Jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.
5. Vevő kijelenti, hogy az Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősülő belföldi természetes személy és vagyonszerzése nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt korlátozást, azaz a tulajdonában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. Vevő kijelenti továbbá a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdés alapján, hogy a birtokába kerülő földekkel együtt nem haladja meg a birtokában lévő föld területnagysága az 1200 hektárt.
6. Vevő kijelenti, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapesten, 2024. május 13. napján kelt, 510107/3/2024. ügyiratszámú egyszerűsített határozatával őt a földműves nyilvántartásba felvette. Vevő kijelenti továbbá, hogy a **Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának regisztrált tagja**, tagsági azonosító száma: Vevő a Földforgalmi törvény alapján nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
7. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján a jelen Szerződés aláírásával vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
8. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) és (2) bekezdései alapján jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: Földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
9. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
10. Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pont pa) pb) pc) alpontjai szerinti illetékmentességgel élni kíván és az adásvételi szerződéshez kitöltésre kerülő NAV adatlapot ennek megfelelően

kívánja kitölteni, mivel vállalja, az alábbi feltételeknek való megfelelést: 26. § (1) *Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc)* a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.*

11. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján az ott meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg a tárgybeli Ingatlanra. Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja, az egyes csoportokon belüli több elővásárlásra jogosult vonatkozásában alkalmazandó elsőbbségre a Földforgalmi törvény 18. § (2) – (4) bekezdésének szabályai irányadók.

12. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján olyan földművesnek minősül, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve azon a településen (Budapest) van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Vevő őstermelők családi gazdaságának nem tagja.

13. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen egységes okiratba foglalt Szerződést a tulajdonos(ok)nak – a Felek aláírásától számított 8 napon belül – közölnie kell a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A Szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak a Szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

14. Szerződő Felek továbbá tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 23. §-a alapján a Hatóság a részére Jóváhagyás céljából megküldött Szerződést az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi majd amennyiben a jogszabályi előírások alapján szükséges megkeresi a helyi földbizottságot, és a jogszabályi feltételek fennállása esetén döntést hoz a Szerződés Jóváhagyásáról, vagy a Jóváhagyásának megtagadásáról.

15. A Felek tudomásul veszik, hogy Vevő az Ingatlan tulajdonjogát akkor szerkezheti meg, ha az elővásárlásra jogosultak nem nyilatkoznak, és a Szerződést a Hatóság jóváhagyja, vagyis a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme teljesítésének valamennyi feltétele fennáll, és a Szerződés záradékolásra került.

IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Az Ingatlan vonatkozásában a Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet 1. § (2) bekezdés e) pontja értelmében **Eladónak az Ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítésére vonatkozó kötelezettsége nem áll fenn.**

2. Felek **megbízák és meghatalmazzák a Havas-Sághy és Társai Ügyvédi Irodát** (címe: 1136 Budapest, Balzac u. 37. mf. 2.; eljáró személy: Dr. Havas-Sághy Gábor ügyvéd; KASZ: 36061323) a jelen szerződés fentiek szerinti okiratba foglalásával és az illetékes Földhivatal, a Hatóság, illetve szükséges mértékben a Nemzeti Adó és Vámhivatal előtti képviselőjükkel. A NAV előtti eljárás csak és kizárólagosan a NAV adatlap aláírására, valamint benyújtására terjed ki, mely alapján **eljáró jogi képviselő felhívja a NAV figyelmét, hogy az illeték megfizetésére vonatkozó fizetési meghagyást vagyonszerzők részére közvetlenül küldje meg.**

3. Felek elismerik, hogy a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv., Díjtörvény, Földforgalmi törvény, Fétv.) és széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetéről, valamint kérésre egyes kapcsolódó (jogi) információkról. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják.

4. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készítsen, és a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze.

5. A szerződéssel kapcsolatban felmerülő vagyonszerzési illeték, az okiratszerkesztő ügyvéd munkadíja és az igazgatási szolgáltatási díj (eljárási költségek) a Vevőt terheli, további költségek azt a Felet terhelik, akinél a költség felmerült.

6. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi törvény, a Fétv., valamint az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen 8, azaz nyolc számozott oldalból álló szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és azt, mint teljes, végző és visszavonhatatlan akaratukkal mindenben megegyezőt, minden oldalon jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2026. július hó 14. napján

Szelei Mihály Jánosné
Eladó

Csiszér Béla István
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem, a képviselőre vonatkozó meghatalmazást elfogadom.

Budapest, 2026. július hó 14. napján

Kommunikációs portálra
való közzététel

Ideje:	2026. 08. 14.
Közlés kezdőnapja:	2026. 08. 15.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 14.	
Felhívom a figyelmet, hogy e határidő jogvesztő!	
Levéve:	
A kifüggesztés időtartama alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.	
Budakeszi,	



Dr. Havas-Sághy Gábor
ügyvéd

KASZ: 36061323

Havas-Sághy és Társai Ügyvédi Iroda
1136 Budapest, Balzac utca 37. mf. 2.

Elektronikus közzététel
megfektetve.

