

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészt **Dr. Mészáros Imre** (születési neve: _____, születési hely, idő: _____,
 anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,
 állampolgársága: magyar) 2315 Szigethalom, Barackos utca 25. szám alatti lakos (értesítési címe: ugyanaz), mint
 eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészt **Brieber Gergely Ádám** (születési neve: _____, születési hely, idő: _____,
 anyja neve: _____, a, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,
 8436961501, állampolgársága: magyar, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági
 azonosító száma: nem tagja, nem minősül földművesnek) 1155 Budapest 15, Alkotmány utca 5. 3. em. 7. a. szám
 alatti lakos (értesítési címe: ugyanaz), mint vevő és

Barati Henriett (születési neve: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____,
 személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar,
 Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító száma: nem tagja, nem
 minősül földművesnek) 1155 Budapest 15, Alkotmány utca 11. 5. em. 12. a. szám alatti lakos (értesítési címe:
 ugyanaz), mint vevő (a továbbiakban együtt: **Vevők**)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN

- Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Balatonakali zártkert 1027** helyrajzi számú, „a) alrészlet „gyümölcsös és út”, 3 min.o., 1153 m², 4.40 AK; b) alrészlet „szőlő”, 5 min.o., 967 m², 4.37 AK” összesen 2120 m² területű, 8.77 AK értékű ingatlan.

Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon létesítésre került egy nagyságrendileg 70 m² alapterületű, 3 szintes gazdasági épület funkciójú felépítmény, amely ugyan szerepel az állami ingatlan-nyilvántartási alapadat térképen, azonban az rendezetlen funkciójú, így a tulajdoni lapon nem került feltüntetésre.

- A tulajdoni lap tanúsága szerint az 1. pontban meghatározott ingatlan III. részén az alábbiak kerültek bejegyzésre:

- III/1. sorszám alatt Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe digitális újfelmérés során 2176 m²-ről 2120 m²-re változott.
- III/2. sorszám alatt a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása STANZEL BARNABÁS (Születési név: STANZEL BARNABÁS, Születési év: _____ Anyja neve: _____) _____ szám alatti lakos javára. Tény terjedelme: Egész ingatlan eszmei hányada, Utalás: II / 4. A felhívást kiadó hatóság adatai: VEKHF Földhivatali Főosztály. Határozat száma: 588495/2/2026.
- III/3. sorszám alatt a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása STANZEL VIKTÓRIA (Születési név: _____, Születési év: _____ Anyja neve: _____) _____ szám alatti lakos javára. Tény terjedelme: Egész ingatlan eszmei hányada, Utalás: II / 4. A felhívást kiadó hatóság adatai: VEKHF Földhivatali Főosztály. Határozat száma: 588495/2/2026.

A tulajdoni lap adatai alapján egyebekben az ingatlan **tehermentes**.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdoni lap III/2-3. sorszámai alatt bejegyzett föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásáról szóló bejegyzések törlése iránt a jelen szerződés aláírását követő legkésőbb 8 (nyolc) naptári napon belül intézkedik az illetékes ingatlanügyi hatóságnál. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy az érdekeltek a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásáról szóló bejegyzés törlésére vonatkozó nyilatkozatot 2026. július 09. napján már aláírták. Eladó kötelezettséget vállal arra továbbá, hogy a fent megjelölt bejegyzések törléséről szóló határozatot annak Eladó részére történő közlését követően haladéktalanul bemutatja Vevők részére.

- Az ingatlan-nyilvántartási adatokat és az Eladó tulajdonjogára, az ingatlannal kapcsolatos esetleges egyéb jogokra, tényekre vonatkozó adatokat a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló

Dr. Mészáros Imre
eladó

Brieber Gergely Ádám
vevő

Barati Henriett
vevő

Dr. Herpál Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Üttv.*) 45. §-ában előírt kötelezettségének eleget téve – a 2026.07.17. napján az E-ING Rendszerből lekérdezett INYER/TULLAP/20260717/13995 számú e-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján ellenőrizte és rögzítette. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

4. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a földhasználati-nyilvántartás adatai szerint, a 700001/645/2026 számú E-hiteles földhasználati lap - Részleges szemle másolat alapján dr. Mészáros Imre eladó javára 1986.01.01. napjától saját tulajdon jogcímén földhasználati jog került bejegyzésre. Eladó nyilatkozik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant hatályos, illetve még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

A SZERZŐDÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN VÉTELÁRA

5. Eladó eladja, Vevők egymás közötti 1/2 – 1/2 arányban megveszik az 1. pontban meghatározott ingatlant az általuk megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen és egybehangzóan kialakult összesen **28.500.000,- Ft.**, azaz huszonnyolcmillió-ötszázezer forint vételáron.
6. Szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a gazdasági épület felépítmény forgalmi értéke 24.000.000,- Ft., azaz huszonnégy millió forint, az ültetvény forgalmi értéke 1.500.000,- Ft., azaz egymillió-ötszázezer forint, míg a földrészlet forgalmi értéke 3.000.000,- Ft., azaz hárommillió forint. A szerződés tárgyát képező földrészleten a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

TERMŐFÖLD INGATLANRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

7. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan földnek minősül, ezért vonatkozik rá a **Földforgalmi törvény 18-20. §-ában** foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos szabályok. Szerződő felek rögzítik, hogy fentiekre tekintettel a Földforgalmi törvény 21. §-ában foglalt rendelkezések értelmében a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni 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 és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
8. Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket a hegyközségekről szóló **2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1)** bekezdésében foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos szabályokról. Eszerint a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban – a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben – folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. A hegyközségi tagot az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében
- a) az államot, illetve – közös tulajdonban álló föld tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében – a földműves tulajdonostársat követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg, ha az elővásárlással érintett föld nem szőlő művelési ágban nyilvántartott és a szerzés célja szőlőültetvény létesítése,
- b) az a) pont alá nem tartozó esetben a földet használó földművest követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg.

Szomszédos földnek minősül a közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével szomszédos borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld. Szomszédos földhasználatnak minősül az, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld szomszédos az adásvételi, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.

Dr. Mészáros Imre
eladó

Brieber Gergely Ádám
vevő

Barati Henriett
vevő

egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

9. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A Ptk. 6:118. § (1) bekezdése értelmében a jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal, vagyis jelen jogügylet vonatkozásában a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya rendelkezik hatáskörrel.

A HELYI ÖNAZONOSSÁG VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ TÖRVÉNNYEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

10. Szerződő felek rögzítik, hogy Balatonakali településen, így az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított, így a hivatkozott jogszabály szerint elővásárlási jog nem áll fenn.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK

11. Vevők jelen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában felsorolt egyik elővásárlási jogosulti kategóriába sem tartoznak bele, továbbá elővásárlási joguk más jogszabály, illetve szerződés alapján sem áll fenn az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

A VÉTELÁR FIZETÉSI FELTÉTELEI

12. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 5. pontban megjelölt vételárat, vagyis **28.500.000,- Ft-t**, azaz huszonnyolcmillió-ötszázezer forintot az alábbiak szerint fizetik meg az Eladó részére:

- a) Vevők jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizették átutalással (Brieber Gergely Ádám Vevő nevében az banknál vezetett számú számlaszámról) **foglaló jogcímen** Eladó részére **2.850.000,- Ft-t**, azaz kettőmillió-nyolcszázötvenezer forintot az Eladó banknál vezetett számú bankszámlaszámára, melynek hiánytalan teljesítését az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtazza.

A szerződő felek kijelentik, hogy a **foglaló jogintézményét ismerik**, az erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették, annak jogkövetkezményeit magukra nézve kötelezőnek fogadják el. A Ptk. 6:185. § (3) bekezdése szerint a teljesítés meghiúsulásért felelős személy az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszafizetni. A szerződés teljesülése esetén az adott foglalt a vételárba beszámít. Amennyiben jelen jogügylet egyik félnek sem, vagy mindkét félnek felróhatóan hiúsul meg, úgy a felek az eredeti állapotot állítják helyre a foglalt összegének visszafizetése mellett.

- b) Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételárból fennmaradó **25.650.000,- Ft.**, azaz huszonötmillió-hatszázötvenezer forint összegű vételár-részletet, mint a teljes vételár utolsó részletét a mezőgazdasági igazgatási szerv (Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály) – Földforgalmi törvény 30. § (2) bekezdése szerinti – jelen szerződést jóváhagyó határozatának a szerződő felek részére történt kézbesítését követő **10 (tíz) naptári napon belül** fizetik meg Eladó részére **átutalással** az Eladó il vezetett számú bankszámlaszámára oly módon, hogy Brieber Gergely Ádám Vevő a fenti összegből megfizet Eladónak **22.150.000,- Ft.**, azaz huszonkettőmillió-egyszázötvenezer forint összeget Brieber Gergely Ádám Vevő nevében az banknál vezetett számú számlaszámról, Barati Henriett Vevő pedig megfizet Eladónak **3.500.000,-Ft.**, azaz hárommillió-ötszázezer forint összeget Barati Henriett Vevő nevében a banknál vezetett számú bankszámlaszámról.

- c) Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlaszámra történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok teljes összege az Eladó fentiekben megadott bankszámlaszámán jóváírásra kerültek.

13. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetéséről annak teljesítését, vagyis a 12.b) pontban meghatározott utolsó vételár-részlet részére történt megfizetését követő legkésőbb 3 (három) munkanapon belül teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényt vagy a teljes vételár

Dr. Mészáros Imre
eladó

Brieber Gergely Ádám
vevő

Barati Henriett
vevő

Dr. Hérpál Zsolt
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

valamennyi részletének jóváírásáról szóló banki igazolást ad át eljáró ügyvéd részére, vagy küld elektronikus úton az ugyved@drherpaigabor.hu e-mail címre. Amennyiben Eladó ennek a kötelezettségének nem tenne eleget, úgy Vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését igazolni a számlavezető pénzügyi intézet által kiállított hiteles banki igazolás útján.

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy egyik félnek sem felróható oknak minősül, amennyiben az illetékes kormányhivatal az adásvételi szerződés jóváhagyását az Eladó és a Vevők között esetleg megtagadná, így ebben az esetben a 12.a) pontban meghatározott foglaló egyszeres összege a Vevők részére visszajár, melyet Eladó az adásvételi szerződés esetleges megtagadásáról határozó kormányhivatali döntés szerződő felek részére történt közlését követő legkésőbb 5 (öt) naptári napon belül köteles visszafizetni Vevők részére átutalással.
15. Abban a nem várt esetben, amennyiben bármely elővásárlásra jogosult személy esetleg élne elővásárlási jogával, és ennek következtében az illetékes kormányhivatal földhivatali főosztálya az adásvételi szerződést az Eladó és az elővásárlásra jogosult személy között hagyná jóvá, úgy az Eladó a részére a Vevők által már megfizetett, 12.a) pontban meghatározott foglaló összegével köteles elszámolni Vevők felé. Szerződő felek megállapodása alapján ez úgy történik, hogy az Eladó az elővásárlásra jogosult személy által egyébként részére fizetendő foglaló összegét Vevőkre engedményezi, és hozzájárul ahhoz, hogy az esetleges elővásárlási jogával élő személy a foglaló összegét közvetlenül a Vevők részére teljesítse.

SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

16. Vevők jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintették, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában vannak, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszik meg.

Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlannak nincs olyan általa ismert rejtett hibája, hiányossága, melyet Vevők a helyszíni megtekintés során nem vehettek észre, vagy melyre Vevők figyelmét – a hiba vagy hiányosság ingatlan értékére vagy használhatóságára való befolyása miatt – külön fel kellene hívni.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanon található 3 szintes, nagyságrendileg 70 m² alapterületű felépítmény bizonyítottan 10 évnél régebbi építésű és azon az elmúlt 10 évben szerkezeti változtatással járó építési tevékenységet nem végeztek. Az Eladó szavatolja továbbá, hogy a felépítmény tekintetében építésügyi- vagy építésfelügyeleti hatósági eljárás nincs folyamatban, és ilyen eljárás megindítására okot adó körülményről nincs tudomása.

Szerződő felek rögzítik, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 164. §-ában foglalt rendelkezések szerint a felépítmény kora miatt (mivel az 10 évnél régebben fennáll) hatósági eljárás indításának, valamint építésrendészeti bírság kiszabásának, illetve bontási elrendelésének jogszabályi feltételei az Eladó legjobb tudomása szerint nem állnak fenn.

17. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező, 1. pontban körülírt ingatlan – a 2. pontban meghatározottakon felül - **per-, teher- és igénymentes**, azt semmilyen közüzemi költségartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adóartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokátruházást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik.

Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy – a 2. pontban meghatározottakon felül - harmadik személynek az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem) olyan jogosultsága, amely Vevőket az ingatlan birtokátruházásának időpontját követő birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokátruházást megelőző időszakból származóan Vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelepként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zárlat alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétele tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Dr. Mészáros Imre
eladó

Brieber Gergely Ádám
vevő

Barati Henriett
vevő

Dr. Herpai Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

18. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 79. §-a szerint:

79. § (1) A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a szerződéssel átruházni kívánt egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet szerződésenként egyszer bejegyezni. Ha a bejegyzés nem az egész ingatlanra vonatkozik, utalással fel kell tüntetni az érintett eszmei hányadot vagy tulajdoni illetőséget is. A 130. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti bejegyzésben a 80. § (1) bekezdése szerinti esetben a kérelmezőt, a 80. § (2) bekezdése szerinti esetben a szerződés szerint tulajdonjogot szerző személyt kell jogosultként feltüntetni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti tény bejegyzését követően további jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel – csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell.

(3) A tény bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. Az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésében erre utalni kell.

BIRTOKÁTRUHÁZÁS

19. Szerződő felek megállapodása alapján Eladó köteles az 1. pontban körülírt ingatlan **birtokát** rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az ingatlan kulcsaival együtt az 5. pontban meghatározott teljes vételárnak az Eladó részére történt hiánytalan megfizetésének – vagyis a 12.b) pontban meghatározott utolsó vételár-részlet teljesítésének – a napját követő legkésőbb 10 (tíz) naptári napon belül a Vevőkre átruházni.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokátruházásának időpontjáig az Eladót terheli az ingatlan fenntartásából eredő közüzemi és egyéb költségek viselése, majd ezt követően pedig a Vevőket.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokátruházáskor közösen leolvasott óraállásokkal a fogyasztó személyében bekövetkezett változásoknak a közüzemi társaságokhoz történő bejelentése érdekében szükség esetén közösen eljárnak.

Vevők a tényleges birtokba lépés napjától húzzák az ingatlan hasznait és viselik annak terheit, valamint a kárveszélyt.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

20. Szerződő felek megállapodnak az 5. pontban meghatározott teljes vételár jelen szerződés aláírását követő teljesítésére tekintettel, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem elbírálásig, de legfeljebb az alábbiak szerint bejegyzésre kerülő **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig Eladó tulajdonjogát fenntartja**, így erre tekintettel Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan **1/2 – 1/2 arányú** tulajdoni illetőségére a Vevők javára a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a jelen pontban meghatározott határozott időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön „adásvétel” jogcímén.

Eladó továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevők javára szóló bejegyzési engedélyt állít ki, melyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** az 1. pontban meghatározott ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga törléséhez, valamint Vevők **1/2 – 1/2 arányú** tulajdonjogának „adásvétel” jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási **bejegyzéséhez**.

A bejegyzési engedélyt Eladó okiratszerkesztő ügyvédnél 4 (négy) eredeti példányban letétbe helyezi, melyet eljáró ügyvéd az 5. pontban meghatározott teljes vételárnak az Eladó részére történt hiánytalan megfizetésének, és annak eljáró ügyvéd felé történt igazolását követő 3 (három) munkanapon belül köteles és jogosult az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. A teljes vételár megfizetésének igazolása történhet a 13. pontban meghatározott dokumentum eljáró ügyvéd részére történt átadásával vagy az ugyved@drherpaigabor.hu e-mail címre történő megküldésével.

Dr. Mészáros Imre
eladó

Brieber Gergely Ádám
vevő

Barati Henriett
vevő

Dr. Herpai Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

A jelen szerződés alapján történő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja szerint az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY SZERINTI NYILATKOZATOK

21. Vevők a Földforgalmi törvény 13-15. §-ai alapján az alábbiak szerint nyilatkoznak:

Vevők a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalják, hogy az 1. pontban meghatározott föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlanon földhasználati jogviszony áll fenn, úgy annak időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalják.

Vevők nyilatkoznak továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.

Vevők nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

22. Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkoznak, hogy **nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.**

23. Vevők nyilatkoznak, hogy tulajdonszerzésük nem ütközik a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum mértékébe. A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerzheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok és szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.

25. A szerződéskötési költségek, a vagyonszerzési illeték és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei szerződéses Vevőket terhelik.

26. Vevők tudomással rendelkeznek arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése alapján „a visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%”.

27. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos illeték- és adójogszabályokat eljáró ügyvéd megismertette velük, azt megértették.

28. Eladó a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 59-64. §-ban foglalt rendelkezésekről szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul vette.

Az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)–(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)

Dr. Mészáros Imre
eladó

Brieber Gergely Ádám
vevő

Barati Henriett
vevő

Dr. Héjpal Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.

29. A szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta a tényállást illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik,
30. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást megkapták - a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-ban foglalt rendelkezés ismertetésével - az Adatváltozás-kezelési szolgáltatásról. Az adat-kezelési szolgáltatás elérhetősége: www.e-bejelento.gov.hu
31. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. § (1) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében a Pmt. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó, a Pmt. 7. § (3) bekezdés alapján bemutatott okiratról - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, az e törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából - másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd Pmt. 22-23. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a személyazonosságuk igazolásának ellenőrzése érdekében rögzített adat, továbbá a személyazonosságukra vonatkozó egyéb dokumentáció másolatát az ügyfél-átvilágítás eredményét elfogadó szolgáltató rendelkezésére bocsáthassa.

32. A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.

Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

33. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Herpai Gábor egyéni ügyvédet (székhelye: 8200 Veszprém, Eötvös Károly utca 4. B/1., kamarai azonosító száma: 36061482) jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság, az illetékes települési önkormányzat jegyzője, illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, az illetékes agrárgazdasági kamara, az illetékes hegyközség, az elővásárlásra jogosult személyek előtti teljes körű képviseléssel. Szerződő felek egyidejűleg meghatalmazzák dr. Herpai Gábor eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az illetékes adóhatóság felé benyújtandó B400E jelű adatlapot elektronikusan beküldje.

Eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadja.

Dr. Mézáros Imre
eladó

Brieber Gergely Ádám
vevő

Barati Henriett
vevő

Dr. Herpai Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

34. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. Jelen szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okratszerkesztő ügyvéd előtt – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról – helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Jelen, föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges egy példánya a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellekeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.27.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, minden oldala folyamatos sorszámozással került ellátásra, és lapjai oly módon kerültek nemzeti színű zsinórral összefűzésre, hogy az okirat sérelmé nélkül ne legyen megbontható. Ennek érdekében ellenjegyző ügyvéd a nemzeti színű zsinórt matricával leragasztotta és a matricát a papírt is érintő módon aláírta.

Veszprém, 2026. július 23.

Dr. Mészáros Imre
eladó

Brieber Gergely
vévő

Barati Henriett
vévő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:

Veszprém, 2026. július 23.

Dr. Herpai Gábor egyéni ügyvéd
8200 Veszprém, Eötvös Károly u. 4. B/1.
Adószám: 90948714-1-39
26/30/421-2811

Dr. Herpai Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

Záradék:
A közzététel napja: 2026. év 08. hó 14. nap
A közlés kezdő napja: 2026. év 08. hó 15. nap
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026. év 09. hó 14. nap E határidő jogvesztől
A levétel napja: 2026. év hó nap
jegyző nevében és megbízásából
..... ügyintéző