

592422/26

1.

Ingatlan adásvételi szerződés módosítása

Felek 2026.07.13.-án kötött adásvételi szerződést a szerződést a 3.1.2. pontban módosítják és foglalják egységes szerkezetbe azzal, hogy hatályosnak jelen okiratot tekintik.

mely létrejött egyrészről: **Jakab Melinda** (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED], születési helye, ideje: [REDACTED] . személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED] szig.sz. [REDACTED] magyar állampolgár) 1205 Budapest Tátra u. 6.fsz.7. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban **Eladó**)

másrészről: **Varga Miklós** (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED] . személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED] szig.sz. [REDACTED] magyar állampolgár) 1096 Budapest Ernő utca 28. fsz.5.szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban **Vevő**) és **Eladó** és **Vevő** együtt, mint **Felek** (továbbiakban **Felek**) között a mai napon, helyen és feltételekkel:

I. AZ INGATLAN

1. **Eladó 1/1-ed arányú tulajdona a Budapest XXIII. kerület Külterület 0196605 / 68 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XXIII. kerület 0196605 / 68 hrsz. szám** alatt található, 665 m² alapterületű, (2,77 AK) 2.oszt. szántó ingatlan Az Ingatlan körbekerített, közmű nincs, de fűt kútról a vízvétel lehetősége biztosított. Az Ingatlan per-teher és igénymentes. (továbbiakban **Ingatlan**)

1.1. Az Ingatlan tulajdoni lapjára INYER/TULLAP/20260713/14805 -2026.07.13. feljegyezve teher-igény feljegyezve nincs. A Felek a tulajdoni lapot az ingatlan tulajdonjogának igazolására elfogadják.

1.2. Az eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan haszonbérbe kiadva nincs, az Ingatlanon felesbérlet, részesművelés, szívésségi földhasználat nem folyik.

II.A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS A VÉTELÁR

[REDACTED]
Jakab Melinda eladó
[REDACTED]
Varga Miklós vevő



Készítettem és ellenjegyzem Budapest 2026. 07.23.-n
dr. Zilahyné dr. Gellei Emőke KASZ 36071694
dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (1092 Budapest Ráday u. 22. IV. 6)

Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
Dr. Zilahyné Dr. Gellei Emőke
1092 Budapest, Ráday u. 22. IV. 6.
Adószám: 18274879-1-43
Tel.: 20 951 7387
KASZ: 36071694

2.

2.1. Az Eladó a jelen okirattal a Vevőnek eladja, a Vevő 1/1-ed arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt Ingatlant.

2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan értéke és a vételár **18.000.000.- Ft.**, azaz **Tizennyolcmillió forint**.

2.3. A vételárat a felek az ingatlan értékéhez igazodónak tekintik, és kijelentik, hogy az nem tér el a helyben szokásos közismert ártól. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. Felek a jelen adásvételi szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogát kifejezetten kizárják (Ptk. 6:98. § (2) bekezdés).

2.4. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2.2. pont szerinti vételára- forgalmi értéke az alábbiak szerint oszlik meg:

2.4.1. A föld értéke – vételára 16.800.000 Ft azaz Tizenhatmillió-nyolcszázezer forint

2.4.1.1. Az ültetvény (gyümölcsfák együttesen) értéke-vételára: 500.000 Ft azaz Ötszázezer forint

2.4.1.2. A gazdasági épületek fa szerkezettel bontásra, felújításra szoruló (10 m², 15 m², 20 m²) együttes értéke: 700.000 Ft azaz Hétszázezer forint

Felek megállapodnak, hogy a szerződést kizárólag, mint jogi-és természetes egységként kezelik, és annak árát és értékét a 2.2. pontban úgy jelölték meg, hogy a 2.4.1- ponttól a 2.4.1.1.-pontig megjelöltek külön nem képezhetik az adásvétel tárgyát. Bármely ingatlan-alkotórész és tartozék kiesése esetén a szerződést a felek érvénytelennek tekintik.

III. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE, A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

3.1. Az ingatlan vételára az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

3.1.1. Vevő tudomással bír arról, hogy a jelen szerződés alapján a 2013. évi CXXII. törvény szabályai szerint lefolytatásra kerülő kifüggesztési eljárás eredményes befejezését és a szerződést


János Melinda eladó


Varga Miklós vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapest 2026. 07.23.- n
dr. Zilahy né dr. Gellei Emőke KASZ 36071694
dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (1092 Budapest Ráday u. 22. IV. 6)


Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
Dr. Zilahy né Dr. Gellei Emőke
1092 Budapest, Ráday u. 22. IV. 6.
Adószám: 13274379-1-43
Tel.: 70 951 7387
KASZ: 36071694

jóváhagyó jogerős határozat kézhezvételével egy időben szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát, ennek tudomásul vételével a Felek kifejezett szándékkal abban állapodnak meg, hogy a Vevő a teljes vételárat elektronikus átutalással az Eladó részére a mai napon megfizeti.

3.1.2. Felek arra az esetre amennyiben az illetékes hatóság a szerződést az elővásárlási jog alapján jelentkező és elővásárlásra jogosult, mint új Vevő között hagyná jóvá, úgy az Eladó úgy nyilatkozik, hogy a vételárat a Vevő részére azzal egy időben utalja vissza, ahogy az a 3.1.3. pontban megjelölt számláján ismét jóváírásra került. A Vevő kéri, hogy az Eladó ezen esetben a vételárat gyermeke Varga Martin néven [REDACTED] bankszámlára utalja vissza, tekintettel arra, hogy a kifizetés is ezen a néven lévő bankszámláról történt. A vételár a számlán történt jóváírással átvettnek tekintendő és a vevő kijelenti, hogy azt a saját kezeihez történt kifizetésnek tekinti, és azt kifejezetten így kéri teljesíteni.

3.1.3. Az Eladó kijelenti, hogy a teljesítést így a teljes vételár megfizetését az **Eladó néven** [REDACTED] **száma számlára** kéri átutalással teljesíteni. Az átutalt összeget a saját kezeihez történt teljesítésnek ismeri el, és ezt kifejezetten így kéri. Az átvételről külön elismervény nem készül, a jóváírással átvettnek tekintendő.

3.2. Amennyiben a szerződést az illetékes hatóság a vevő oldalán fennálló okból nem hagyja jóvá, úgy az Eladó kijelenti, hogy a teljes vételárat legkésőbb 2 munkanapon belül a Vevő részére visszautalja a Varga Martin néven [REDACTED] bankszámlára. A vételár a számlán történt jóváírással átvettnek tekintendő és a vevő kijelenti, hogy azt a saját kezeihez történt kifizetésnek tekinti.

3.3. Az Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés alapján és aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy Vevő javára adásvétel jogcímén** 1/1 -ed tulajdoni arányban az 1. pontban körülírt ingatlanra a tulajdonjogot bejegyezzék, és ezzel egy időben az Eladó 1/1 -ed arányú tulajdonjogát töröljék.

3.4. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen ingatlan tulajdonszerzés egyéb feltételét a hatályos földtörvény szabályai szabályozzák.

3.5. Jelen szerződés minden költsége és illetéke a vevőt terheli

[REDACTED]
Jakab Melinda eladó

[REDACTED]
Varga Miklós vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapest 2026. 07.23.- n
dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda KASZ 36071694
dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (1092 Budapest Ráday u. 22. IV. 6)

[REDACTED]
Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
1092 Budapest, Ráday u. 22. IV. 6.
Adószám: 18274879-1-43
Tel.: 20 951 7387
KASZ: 36071694

4.

IV. BIRTOKBAADÁS

1. Az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével a mai napon kerül sor, azzal a felhívással, hogy jelen szerződés vevője tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, úgy az Ingatlant legkésőbb a határozat átvételét követő 2 munkanapon belül az Eladó részére birtokba visszabocsátani köteles. Jelen szerződés vevője tudomásul veszi, hogy ezen esetben nem követelheti semmilyen beruházásának ellenértékét az Eladótól és az új vevőtől sem. Vevő kijelenti, hogy ezt tudomásul vette, a jelen szerződés alapján született döntést magára nézve kötelezőnek ismeri el. Szerződő felek megállapodnak azonban abban, hogy az ingatlan birtokbaadásától függetlenül a 2026.-ik évi termés/hozam már a Vevőt illeti meg.

V. NYILATKOZATOK

5.1. Vevő kijelenti, hogy nincs elővásárlási joga a Budapest XXIII. ker. 0196605/68 helyrajzi számú ingatlanra,

5.2. Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van arról, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele, hogy a 2013. évi CXXII. törvény szabályai szerinti eljárás lefolytatásra kerüljön.

5.3 A Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága ezen ingatlannal együtt sem éri el a jogszabályban előírt ingatlanmértékét, valamint kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5.4. A Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

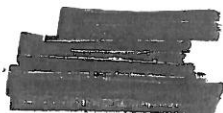
5.5. A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.

5.6. A Vevő kijelenti, hogy vele szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg (*soha nem állapították meg*), hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.


Jakab Melinda eladó


Varga Miklós vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapest 2026. 07.23.- n
dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda KASZ 36071694
dr Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (1092 Budapest Ráday u. 22. IV. 6)


Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
1092 Budapest, Ráday u. 22. IV. 6.
Adószám: 18274879-1-43
Tel.: 20 951 7387
KASZ: 36071694

5.

VI.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

6.1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik érvényessé, ingatlan-nyilvántartáson átvezethetővé.

6.2. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, szerzési és nyilatkozási képességük korlátozás alá nem esik.

6.3. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a Felek együttes megbízását - meghatalmazását a Földügyi hatóság előtti, földhivatal előtti eljárásra és eB400 lap kitöltésére és elfogadja. Eljáró ügyvéd szerződő felek személyazonosságáról meggyőződött az okirataik alapján, a Szerződő feleket tájékoztatta a jelen szerződéssel kapcsolatos jogszabályokról, így különösen a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokról, amely tájékoztatás megtörténtét Szerződő felek elismerik, azt megértették, ezért jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül azzal, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatokat Szerződő felek személyes előadásai alapján rögzítette a szerződésben, azok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal.

6.4. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása alapján a jelen szerződésben írt nyilatkozatok tényelőadásainak, a valóságnak, valamint üzleti szándékuknak megfelelnek. Felek a jelen adásvételi szerződést, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek személyazonosságát a felek személyazonosító okmányainak (személyi igazolvány, lakcímkártya és adókártya) áttekintésével leellenőrizte. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosító okmányaikról eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és adataikat a jelen megbízás kereteiben kezelje.

Alulírott szerződő felek ezt a szerződés módosítást közösen elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, s azt akaratunkkal mindenben megegyezőnek találtuk és mint tényvázlatot is aláírtuk. Külön tényvázlat felvételét nem kérjük.

Kelt: Budapest 2026. 07. 23 -án


Jakob Melinda eladó


Varga Miklós vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapest 2026. 07.23.- n
dr. Zilahyné dr. Gellei Emőke KASZ 36071694
dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (1092 Budapest Ráday u. 22. IV. 6)


Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
Dr. Zilahyné Dr. Gellei Emőke
1092 Budapest, Ráday u. 22. IV. 6.
Adószám: 18274879-1-43
Tel.: 20 951 7387
KASZ: 36071694