

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely adásvételi szerződés (továbbiakban: **Szerződés**) létrejött

egyrésről **Szabó Leó Péter** (születési név: **Szabó Leó Péter**, születési hely, idő:

I., anyja születési neve:

, személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

állampolgárság: magyar), **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 95.**

**I/4. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”);**

másrésről **Breuer Péter** (születési név: **Breuer Péter**, születési hely, idő:

, anyja születési neve:

, személyazonosító jele:

, adóazonosító

jele:

agrárkamara tagsági azonosító: **P000000717879**) **1074 Budapest, Dob utca 5. 1 em.**

**1A**

**a.**

szám

alatti lakos,

mint

vevő

(a

továbbiakban:

„Vevő”).

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „**Szerződő Felek**” vagy „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

### I. SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek rögzítik és Eladó e-hiteles tulajdoni lappal igazolja, hogy

1.1 kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Mindszentkállya zártkert 1140** helyrajzi szám alatt felvett, „szőlő, szántó” művelési ágú, 4486 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan1**”),

1.2 kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi **Mindszentkállya zártkert 1051** helyrajzi szám alatt felvett „rét és gazdasági épület, szőlő” művelési ágú, 2884 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan2**”)

(Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”).

2. Az Ingatlanok per-, teher-, és igénymentességét az Eladó szavatolja és kijelenti és szavatolja, hogy – II. pontban rögzített megállapításokon kívül – az Ingatlanokon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná, és az Ingatlanokkal kapcsolatban köztartozásuk és ezzel egy tekintet alá eső egyéb tartozásuk nem áll fenn.

3. Eladó az Ingatlanokat minden tartozékukkal, alkotórészüikkel egyetemben adják el, Vevő pedig ekként kívánja megvásárolni.

4. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokat kizárólag együtt kívánja értékesíteni egybefoglalt vételáron. Az Ingatlanok egybefoglalt vételáron történő értékesítésre – a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv**) 19. § (5) bekezdése alapján az Ingatlanok szomszédos jellege nyújt jogi lehetőséget. A Felek megállapítják, hogy mindezekre tekintettel az Ingatlanok polgári jogi dologösszességet is alkotnak.

### II. MEGÁLLAPÍTÁSOK

5. Az Ingatlanok a tulajdoni lap I. részén feltüntetett bejegyző határozatok alapján védett természeti területnek minősülnek, jogi jellegük szerint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park részei. A természet védelméről szóló 1996. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: **Tvt.**) szabályai szerint az adásvételhez a természetvédelemért felelős miniszter hozzájárulása nem szükséges, azonban a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg a Tvt. 68. § (6) bekezdése alapján, amelyet a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv igazgatósága – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni.

6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint „szőlő” művelési ágba tartoznak. A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) bekezdése alapján 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.
7. Az Ingatlanok a Földforgalmi tv. 5.§ 17. pontja szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású földeknek minősülnek, melyek tekintetében a Földforgalmi tv. 18.§-ában meghatározott elővásárlási rangsor szerinti jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.
8. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy valamennyi elővásárlásra jogosulttal közlik az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá az elővásárlási jog gyakorlásáról vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok beszerzéséről gondoskodnak. Az Eladó jelen pont szerinti kötelezettségvállalásuk teljesítése érdekében jelen Szerződés aláírásával megbízza az Eljáró Ügyvédet – aki ezt elfogadja a jelen Szerződés aláírásával –, hogy a jelen Szerződést annak aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldje meg előzetes jóváhagyás céljából, aki, ha megadja a hozzájárulást, gondoskodik a Szerződés megküldéséről az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlése céljából (a továbbiakban: **Kifüggesztési Eljárás**).
9. Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés a Földforgalmi tv. 23-30.§-ai alapján az Ingatlanok fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához is kötött.

### III. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZATOK

10. Eladó eladja a **Mindszentkállya zártkert 1140** helyrajzi szám alatt felvett „szőlő és gazdasági épület” művelési ágú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát, Vevő 1/1 arányban az ingatlant megveszi.
- Eladó eladja a **Mindszentkállya zártkert 1051** helyrajzi szám alatt felvett „rét és gazdasági épület, szőlő” művelési ágú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát, Vevő 1/1 arányban az ingatlant megveszi.
11. Eladó az Ingatlanokat minden tartozékukkal, alkotórészüikkel adják el. Vevő pedig ekként kívánja megvásárolni.
12. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat – azok elhelyezkedését, határait, átlagos bejárással – megtekintette, állapotát átlagos bejáráshoz mérten ismeri, a jelen Szerződést ezek ismeretében köti. Vevő az Ingatlanokat szakemberrel nem nézette meg, műszaki felmérés nem készült. Eladó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint az Ingatlanoknak nincs olyan rejtett hibája, amely az Ingatlanok rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozná vagy értékét jelentősen csökkentené, és amelyről Vevőt nem tájékoztatták. Eladó felelőssége ugyanakkor fennáll azokért a rejtett hibákért, amelyek a teljesítés időpontjában már fennálltak, Vevő előtt nem voltak ismertek és kellő gondosság mellett sem voltak felismerhetők.

## IV. VÉTELÁR

13. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok tulajdonjogának vételára **33.000.000,- Ft, azaz harminchárommillió Forint** (továbbiakban: **Teljes Vételár**). Az Ingatlanok vételára a következőképpen oszlik meg:
- 16.000.000,- Ft, azaz tizenhatmillió Forint a **Mindszentkállya zártkert 1140** helyrajzi számon felvett ingatlan vételára.
  - 17.000.000,- Ft, azaz tizenhétmillió Forint a **Mindszentkállya zártkert 1051** helyrajzi számon felvett ingatlan vételára, melyből 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió Forint a felépítmény vételára, 12.000.000,- Ft, azaz tizenkettőmillió Forint a földrésztlet vételára.

Felek Teljes Vételárat kifejezetten értékarányosnak fogadják el. Felek a Ptk. 6:98.§ szerint, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogról lemondanak.

14. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Szerződés a Földforgalmi tv. 23-30.§-ai alapján az Ingatlanok fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A hatósági jóváhagyási eljárás szabályaira tekintettel az Ingatlanok Teljes Vételárának megfizetése vonatkozásában Felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

- 14.1 Felek megállapodnak, hogy a Vevő megfizet Eladónak – Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számu bankszámlaszámára történő banki átutalással – 3.000.000,- Ft-ot, azaz hárommillió Forintot foglalként, mely összeget a jelen Szerződés teljesülése esetén a Teljes Vételárba beszámítják (továbbiakban: **Foglaló**). Eladó kijelenti, hogy a Foglaló ekként történő teljesítését saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, a foglalóra vonatkozó részletes tájékoztatást az okiratszerkesztő ügyvédől megkapták. A Felek tudomásul veszik, hogy az adásvétel megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalónak pedig a kétszeresét köteles visszafizetni.

- 14.2 A Vevő a fennmaradó 30.000.000,- Ft, azaz harmincmillió Forint vételár hátralékot (a továbbiakban: **„Fennmaradó Vételár”**) köteles az Eladó Revolutnál vezetett

számu bankszámlájára átutalással teljesíteni, amennyiben a kifüggesztési eljárás során a 30 napos jogvesztő határidőn belül valamennyi elővásárlásra jogosulttól elfogadó jognyilatkozat nem érkezik és a jelen Szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta. A Fennmaradó Vételár megfizetésének határideje a jelen Szerződés mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyásáról szóló döntés kézhezvételét követő egy (1) banki munkanap. Felek rögzítik, hogy az átutalás akkor minősül megfizetettnek, amennyiben az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül. Eladó kijelenti, hogy a Vételár átutalásos módját teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.

- 14.3 Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe lép, úgy a Vevő szabadul a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségei alól és a Felek megállapodnak, hogy a Foglaló összege a Vevőnek visszajár (félreértések elkerülése érdekében Felek itt rögzítik, hogy a Foglaló egyszeresen jár a Vevőnek ilyen esetben vissza, tekintettel arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlása egyik félnek sem felróható körülmény) az elővásárlásra jogosult Szerződésbe belépését követő három (3) napon belül a Vevő OTP Banknál vezetett

számu bankszámlaszámára, melyet Eladó banki átutalással köteles Vevő felé teljesíteni. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot haladéktalanul, de legkésőbb három (3) napon belül közli a Vevővel.

- 14.4 Felek megállapodnak, hogy amennyiben elővásárlásra jogosulttól elfogadó nyilatkozat nem érkezik, de a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést nem hagyja jóvá, úgy a Vevő szabadul a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségei alól és a Felek megállapodnak, hogy a Foglaló összege a Vevőnek visszajár (félreértések elkerülése érdekében Felek itt rögzítik, hogy a Foglaló egyszeresen jár a Vevőnek ilyen esetben vissza, tekintettel arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlása egyik félnek sem felróható körülmény) a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának közlését követő három (3) napon belül a Vevő OTP Banknál vezetett

számu bankszámlaszámára, melyet Eladó banki átutalással köteles Vevő felé

teljesíteni. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát haladéktalanul, de legkésőbb három (3) napon belül közli a Vevővel.

- 14.5 Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő akár a Fogláló akár a Fennmaradó Vételár megfizetésével késedelembe esik, köteles napi 10.000,-Ft, azaz tízezer Forint késedelmi kamatot fizetni az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 3 számú bankszámlaszámára átutalás útján napi rendszerességgel a késedelem megszűnéséig. Amennyiben a Vevő a bármely fizetési kötelezettségével 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelembe esik, úgy az Eladó jogosult a jelen Szerződéstől a Vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, azonnali hatállyal elállni, amely döntést tértivevényes levélben köteles a Vevővel közölni. Ez esetben a Szerződés Vevő általi meghíúsulása miatti foglaló szabály alkalmazandó. Az elállási jog gyakorlása a feladás napjától számított 5. munkanapon a kézbesítéstől függetlenül közzöltnek minősül.

## V. VEVŐ JOGNYILATKOZATAI

15. Vevő a Földforgalmi törvényben foglalt követelményeknek eleget téve jelen Szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- 1.1. Kijelentem, hogy földszerzési képességgel rendelkező, Földforgalmi tv. szerinti földműves – 31 621 02 azonosító számú Aranykalászos gazda – vagyok. Földművesként való nyilvántartásba vételre az 510107/2/2026 ügyiratszámú egyszerűsített határozat alapján 2026. május 27. napján került sor.
  - 1.2. Vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt – a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek. Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.
  - 1.3. Kötelezettséget vállalok arra, hogy amennyiben az Ingatlanok jelenleg harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a 15.1.2. pontban foglalt kötelezettségeket vállalom.
  - 1.4. Nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom. Elfogadom és tudomásul veszem, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a jelen pontban foglalt nyilatkozatom valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonásomat, továbbá a jelen Szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.
  - 1.5. Nyilatkozom, hogy velem szemben jelen Szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
  - 1.6. Nyilatkozom, hogy a tulajdonomban álló föld területnagysága a jelen Szerződés tárgyát képező föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt.
  - 1.7. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.
  - 1.8. Nyilatkozom, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdése alapján, hogy jogszabály alapján elővásárlásra nem vagyok jogosult.

## VI. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

16. A Vevő jogosult és egyben köteles az Ingatlanokat birtokba venni, az Eladó pedig köteles az Ingatlanok birtokát átruházni a Teljes Vételár megfizetését követő legkésőbb 5 (öt) napon belül.
17. Amennyiben az Eladó az Ingatlanok bármelyikének birtokbaadásával késedelembe esik, köteles a késedelem minden naptári napjára napi 10.000.-Ft, azaz tízezer Forint kötbért fizetni a Vevő OTP Banknál vezetett számu bankszámlájára átutalás útján napi rendszerességgel a késedelem megszűnéséig. Amennyiben az Eladó a birtokba adással 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelembe esik, úgy a Vevő jogosult a jelen Szerződéstől az Eladóhoz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, azonnali hatállyal elállni, amely döntést tértivevényes levélben köteles az Eladóval közölni. Ez esetben a Szerződés Eladó általi meghiusulása miatti foglaló szabály alkalmazandó. Az elállási jog gyakorlása a feladás napjától számított 5. munkanapon a kézbesítéstől függetlenül közöltnek minősül.
18. A birtokbaadás az alábbi, egymást követő és feltételét képező cselekményekből áll:
  - az Eladó jelzik a Vevő felé a birtokba adásra vonatkozó szándékukat, mely alapján a Felek kitűzik a birtokba adás pontos időpontját; az Eladó legalább öt különböző dátumot időponttal köteles megjelölni a 15. pontban megjelölt határidőig, amelyből a Vevő köteles választani. Amennyiben a Vevőnek egyik időpont sem felel meg, az Eladó a 20. pont szerinti birtokbaadási késedelmét kizárja,
  - a Felek együttesen megtekintik az Ingatlanokat,
  - Eladó vállalja, hogy az Ingatlanok birtokbaadásának napját követő 3 munkanapon belül az illetékes lakcímnyilvántartónál kijelentkezik az Ingatlanokból (feltéve, ha be volt jelentkezve),
  - Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok jogi személy székhelyeül, telephelyeül a birtokbaadást követően nem szolgál majd,
  - a Felek megállapítják, hogy az Ingatlanokban az adásvételi szerződés aláíráskori állapothoz képest károsodás, vagy állag bármilyen sérelme nem következett be, vagy amennyiben állagsérelmet, károsodást állapítanak meg, úgy a keletkezett károkért az Eladó saját pénzeszközei felhasználásával maradéktalanul helytállni tartozik,
  - a Felek a birtokba adás fenti feltételeinek teljesedéséről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen az állag megfelelőségéről szóló vevői nyilatkozatot.

## VII. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ NYILATKOZATOK

19. Felek a Ptk. 6:216. § (2) bekezdése alapján megállapodnak abban, hogy Eladó a tulajdonjogát az Ingatlan vonatkozásában a teljes vételár megfizetéséig a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján fenntartja. Eladó kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy ezen időtartam alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
20. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és a Felek közösen kérik, hogy a jelen Szerződés megkötését követően eljáró ügyvéd az illetékes földhivatalnál kérelmezze az Inyvt. 88. § (5) bekezdés 24. pontja alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzését. A Felek mindazonáltal rögzítik, hogy amennyiben a jelen Szerződés bármely okból nem megy teljesedésbe, így különösen ha a Szerződés hatálya megszűnik, a Felek azt közös megegyezéssel megszüntetik vagy felbontják, vagy a Szerződéstől egyoldalú nyilatkozatukkal elállnak, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását véglegesen megtagadja, úgy a Felek a jelen okirat aláírásával már most feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjára feljegyzett, „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” ténye az ingatlan-nyilvántartásból

törlésre kerüljön. A Felek kijelentik, hogy a fenti hozzájárulásuk a tény törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban törlési engedélynek minősül.

21. Eladó külön, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és a Vevővel közösen kéri, hogy

- a Mindszentkállya zártkert 1140 helyrajzi szám alatt felvett „szőlő, szántó” művelési ágú ingatlan vonatkozásában az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön,
- a Mindszentkállya zártkert 1051 helyrajzi szám alatt felvett „rét és gazdasági épület, szőlő” művelési ágú ingatlan vonatkozásában az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön

azzal, hogy a bejegyzési engedély benyújtására a Teljes Vételár IV./14.2. pont szerinti megfizetését követően kerülhet sor.

22. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a VII.21 pontban foglalt nyilatkozatát már most, jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg 6 (hat) eredeti példányban eljáró ügyvédnél letétbe helyezi, mely vonatkozásában Felek külön letéti szerződést kötnek, melyben rögzítik az okirat kiadásának feltételeit. Eljáró ügyvéd a jelen Szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy az adásvételi szerződéssel megegyező tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

23. Felek mindazonáltal a jelen adásvételi szerződésben is rögzíteni kívánják, hogy Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Teljes Vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a Teljes Vételár Eladó bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb egy (1) munkanapon belül értesíti eljáró ügyvédet a [balint.damosy@damosy.com](mailto:balint.damosy@damosy.com) vagy az [edit.cserep@damosy.com](mailto:edit.cserep@damosy.com) email címre való levél megküldésével. Felek továbbá rögzítik, hogy a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően bármely fél jogosult eljáró ügyvéd felé igazolni.

24. Felek megállapodnak abban, hogy a Teljes Vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Eladó teljesítést elismerő ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozata vagy az Eladó [leoszabo95@gmail.com](mailto:leoszabo95@gmail.com) email címéről érkező elektronikus levélben foglalt tájékoztatása;
- utalással teljesített vételárrész tekintetében a Vevő által megküldött banki utalási igazolás az Eladó jelen Szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

25. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy az utolsó vételárrész szerződésszerű megfizetését követően a bejegyzési engedélyt a Teljes Vételár megfizetésének igazolását követő 5 napon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtja.

26. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben bármely okból felmerül a rangsorcsere megállapodás megkötésének szükségessége, akkor ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek.

## VIII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

27. Felek rögzítik, hogy az Eladó és a Vevő cselekvőképes, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük sem korlátozva, sem kizárva nincs, így a jelen Szerződés érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák.

28. Felek rögzítik az Ingatlanok vonatkozásában a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti épület energetikai tanúsítványt Eladónak nem kell beszereznie.
29. Jelen Szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatban felmerülő ügyvédi munkadíj, igazgatási szolgáltatás díj és a visszerhes vagyónátruházási illeték összegének a megfizetése Vevőt terheli, azzal, hogy Vevő kijelenti, hogy igénybe kívánja venni az illetékekről szóló 1990. évi XCVIII. törvény (továbbiakban: **Itv.**) 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet.  
Felek a jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen Szerződésből eredően a feleket terhelő adó- és illeték-kötelezettségekkel kapcsolatos tájékoztatást – különös tekintettel Eladó 2025. évi szerzésével összefüggő adózási kötelezettségére – a Szerződést ellenjegyző ügyvédtől megkapták, azt tudomásul vették és megértették.
30. Amennyiben az alkalmazandó jogszabályok, különösen a Földforgalmi tv. mást nem írnak elő, a jelen Szerződés érvényességét az egyes rendelkezések érvénytelensége nem érinti. Az érvénytelen rendelkezéseket olyan rendelkezésekkel kell pótolni, melyek a Felek akaratának és a kieső rendelkezés céljának legjobban megfelelnek. Ennek hiányában a Felek a Szerződést az érvénytelen részek nélkül érvényesnek tekintik.
31. A Felek a jelen Szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akaratú a kötelező írásbeliséget kötik ki, a jelen Szerződés minden értelmezése, módosítása vagy kiegészítése csak írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva érvényes. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a hatósági és ingatlan-nyilvántartási eljárások során a szerződés tartalmi, adminisztratív jellegű módosítása válna szükségessé, az ok felmerülésétől számított 5 napon belül a szükséges nyilatkozatok megtétele, illetve a szerződés módosítása érdekében, haladéktalanul intézkednek, amennyiben a szükséges nyilatkozatok tartalma jogi érdekeiket nem sérti.
32. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: **Pmt.**) 73. § (1) bekezdés b) pontja alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Az azonosítás Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok, továbbá a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben történő ellenőrzés alapján történik. Felek azonosítását dr. Dámosy Bálint ügyvéd vagy az azonosítás során eljáró helyettes ügyvéd végzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az azonosítást végző és az eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: **Infotv.**) rendelkezései szerint. 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 írásban értesíteni. Felek adatai a jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre.
33. Felek a jelen Szerződés aláírásával megbízzák a Dámosy Ügyvédi Irodát (székhelye: 1065 Budapest, Lázár utca 14. képviselője: dr. Dámosy Bálint ügyvéd, KASZ: 36058725) a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az illetékes hatóságok, hivatalok, így különösen a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Kővágóörsi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője, Balaton-felvidéki Nemzeti Park, illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárás teljes körű lebonyolításával. Jelen meghatalmazás kiterjed a B400E NAV adatlap kitöltésével és aláírásával kapcsolatos eljárásra is, más szerv és hatóság előtti eljárásra azonban eljáró jogi képviselő nem jogosult. Felek meghatalmazása kiterjed az esetleges szám-, adatelírások eljáró ügyvéd saját hatáskörében történő módosítására is és a meghatalmazás a jogügylettel kapcsolatos földhivatali eljárás teljes lebonyolítási idejére kiterjed. Eljáró ügyvéd a jelen pontba foglalt meghatalmazást a Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

34. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. A <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átíratását és adatváltozásaiknak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.
35. Felek rögzítik, hogy helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 3. § c) pontja szerint a termőföld nem esik a törvény hatálya alá tartozó ingatlanszerzés alá, egyebekben Felek megállapítják, hogy nincs tudomásuk Mindszentkállya vonatkozásában érvényben lévő korlátozó szabályozásról, amely az Ingatlanok tulajdonszerzési korlátozására vonatkozna, vagy amelyben az Ingatlanokat érintő jogvédelmi eszköz kerülne szabályozásra, így jelen adásvételi szerződés megkötésének időpontjában Vevő tulajdonszerzésének nincs akadálya.
36. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat a jelen Szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak. Jelen Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza.
37. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a Ptk, a Földforgalmi tv. és egyéb kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
38. Jelen Szerződésből két példány biztonsági papíron hitelesített szerződés. A hatóságok részére a szükséges példányokat az eljáró ügyvéd továbbítja az Eladó képviselőjének.

Felek a jelen adásvételi Szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal minden vonatkozásban megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Kelt: Budapest, 2026. július 17.

Szabó Leó Péter  
Eladó

Breuer Péter  
Vevő

Az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 17. napján

  
Dr. Dámosy Bálint ügyvéd

Dámosy Ügyvédi Iroda

1065 Budapest, Lázár utca 14.

KASZ:36058725

Dámosy Ügyvédi Iroda  
1065 Budapest, Lázár utca 14.  
T: +36 1 8200930  
E: info@damosy.hu  
KASZ:36058725