

Közzététel napja: 2016. 08. 14.
Közlés kezdő napja: 2016. 08. 15.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2016. 09. 14.
Ez a határidő jogvesztő
vétel napja: 2016. 09. 15.

Ingtalan adásvételi szerződés vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalva

amely létrejött egyrészről Kállay Tiborné születési név; [REDACTED] (aki, [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] napján született, anyja neve: [REDACTED] személyi száma: [REDACTED]; adóazonosító
jele, [REDACTED]), magyar állampolgár 1021 Budapest, Tárogató út 87-89. C. ép. fsz. 3. ajtószám alatti
lakos, mint eladó (továbbiakban **Eladó**) másrészről,

Kovácsik János született Kovácsik János, (aki [REDACTED] [REDACTED] napján született, anyja neve:
[REDACTED] személyi száma: [REDACTED], adókartya száma: [REDACTED]), magyar állampolgár,
2119 Pécel, Isaszeg utca 11/C. szám alatti lakos, mint vevő, (a továbbiakban: **Vevő**, együttesen;
Szerződő Felek) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. Előzmények, tények rögzítése

1.) Szerződő Felek az elektronikus úton lekért tulajdoni lap másolat
[REDACTED] alapján közösen megállapítják az alábbiakat:

- Eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képezi, a PÉCEL külterület, 0419/58 hrsz. alatt nyilvántartott,
1238 m2 alapterületű, „szántó” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan)

Szerződő felek kijelentik, hogy tisztában vannak azzal a ténnyel, hogy a jelen pontban részletesen
körülírt Ingatlan - a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2.§ 19. pont rendelkezései
értelmében - termőföldnek minősül, - vagyis értékesítésére a mező- és erdőgazdasági földek
forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgya és célja, hogy Eladó eladja, Vevő pedig
megvásárolja a fentiekben részletesen körülírt Ingatlant, a jelenlegi megtekintett és megismert
állapotában.

3.) Felek Az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan vételárát a következők szerint határozzák meg;
- a 0419/58 hrsz-ú Ingatlan vételára 330.000--Ft, azaz Háromszázharmincezer forint,
Eladó a Vevő vételi ajánlatát elfogadja.

II. A szerződés tárgya

1.) Eladó kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy az 1. pontban részletesen megjelölt eszmei
arányú tulajdonosa az Ingatlannak, a rendelkezési joga korlátlan és teljes, azonban tekintettel arra,
hogy az Ingatlan törvényi rendelkezés értelmében termőföldnek minősül, emiatt a mező- és
erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezési szerint elővásárlásra
jogosultak lehetnek jelen adásvételi szerződés vonatkozásában a törvényben meghatározott
sorrendben.

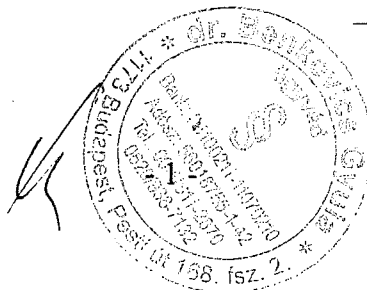
Eladó szavatosságot vállal arra, hogy a vonatkozó jogszabályon kívül Ő senkinek nem engedett
elővásárlási jogot, illetve a jogszabályban és az Ingatlan tulajdoni lapján meghatározottakon kívül
senkinek nincs joga vagy igénye, amely a Vevő Ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzését, valamint a
tulajdonjoga gyakorlását korlátozná vagy akadályozná. Vevő kijelenti, hogy az elővásárlási jog jogi
természetével tisztában van.

2.) Eladó - fentiek alapján - feltétlen és teljes szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan - per-, teher-
és igénymentes, továbbá, hogy azt, adók vagy adók módjára behajtandó tartozások és egyéb
tartozások nem terhelik.

3.) A fentiekben túlmenően Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek vagy
vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Kállay Tiborné
Eladó

Kovácsik János
Vevő



4.) Eladó eladja Vevő pedig - megtekintett állapotban, megvásárolja - az I. fejezetben részletesen körülírt Ingatlant.

III. A vételár

1.) Az Ingatlan vételára, mindösszesen; 330.000--Ft, azaz Háromszázharmincezer forint.
(továbbiakban: vételár)

2.) Vevő a vételár megfizetésére kötelezettséget vállal. A Vételár megfizetése tekintetében Szerződő Felek a következőkben állapodnak meg;

2.1. Felek a Vételárból 100 000 Ft-azaz Százezer forint összeget foglalónak tekintenek.

Vevő a foglalt összegért a jelen okirat aláírásától kezdve munkanapon belül a [redacted] által fizeti meg az Eladónak, az [redacted] által vezetett [redacted] számú számlájára.

A foglaló akkor számít megfizetettnek, amikor az, az **Eladó** bankszámláján jóváírásra kerül.

Felek kijelentik, hogy a fogláló Ptk. 6:185. §-ában szabályozott jogi természetével tisztában vannak, mely szerint: Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a fogláló összegével csökken. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglálót elveszti, a kapott foglálót kétszeresen köteles visszatéríteni. A fogláló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésösszeg következményei alól nem mentesít. A fogláló összege a teljes vételárba beszámítást nyer.

Szerződő Felek a Ptk. 6:185. § (5) bekezdésére tekintettel már jelen okirat aláírásával nyilatkoznak arról, miszerint a foglalonak az általuk egyetértésben meghatározott mértékét nem tekintik eltúlzottnak, mivel mindkettőjüknek különösen jelentős érdeke fűződik jelen szerződés megkötéséhez és fenntartásához.

Szerződő Felek fentiekre tekintettel jelen okirat aláírásával kifejezetten le is mondanak a foglalo mérséklését biztosító bírósági igényérvényesítési lehetőségről.

2.2. Eladó tudomásulvétele mellett Vevő a vételárból fennmaradt 230.000.-Ft, azaz **Kettőszázharmincezer forint** összeget, - mint utolsó vételárreszt - a jelen okiratot jóváhagyó mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának - a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnek történő értesítés átvételétől számított 3 munkanapon belül fizeti meg az Eladónak átutalással az [REDACTED]-nél vezetett [REDACTED] számú számlájára.

A jóváhagyó határozat kézhezvételéről az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal.

Felek kijelentik, hogy a jelen rendelkezésben foglalt teljesítési módot együttesen jelölték meg, ekként kifejezetten elfogadják.

IV. Az Ingatlan birtokbaadása

1.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtoka a vételár teljes összegének kifizetése napján száll át **Vevőre**.

A birtokátruházást követően viseli **Vevő** az Ingatlan terheit és másra át nem ruházható kárait, valamint szedi annak hasznait.

2.) Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlant ismeri és a megismert és megtekintett állapotnak megfelelően kívánja megvásárolni.

V. Elállás

1.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy **Vevő** abban az esetben jogosult elállni jelen szerződéstől, amennyiben **Eladó** bármely jelen szerződésben vállalt kötelezettségét megszegi, és azt **Vevő** írásbeli felszólítását követő 15 munkanapon belül sem teljesíti.

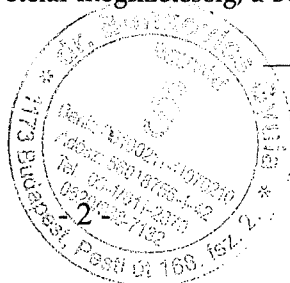
VI. Az ingatlan-nyilvántartás

1.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket arról, hogy a jelen szerződést a **Vevő** tulajdonjogának bejegyzése érdekében, csak azt követően lehet benyújtani az illetékes földhivatal részére, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen okiratot jóváhagyta, és engedélyezte a jelen szerződés szerinti **Vevő** tulajdonszerzését.

2.) A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a Felek megállapodnak abban, hogy az **Eladó** az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, a benyújtástól számított határozatlan időtartamra.

Kállay Tiborné
Eladó

Kovácsik János
Vevő



Az **Eladó** tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a **Vevő** tulajdonszerzésre irányuló jogát a **Vevő** hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 216. § (3) bekezdése és az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a Felek közösen kéri, továbbá az **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** - **Vevő** javára az Ingatlanra a tulajdonjog fenntartás meghatározott időpontig, a benyújtástól számított határozatlan időtartamra - az ingatlan nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv vhr. 45.§ (3) bekezdése alapján a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog az ingatlan nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Eladó a jelen szerződés aláírásával, és a külön íven szerkesztett letéti szerződés rendelkezéseinek megfelelően, a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (tulajdonjog bejegyzési engedély) - melyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásával engedélyezi, hogy a Vevő tulajdonjoga**

- a 0419/58 hrsz-ú ingatlanra 1/1-ed arányban

bejegyzésre kerüljön, **Eladó** tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - öt eredeti példányát aláírva az okiratszerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél ügyvédi letétbe helyezi. Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezésének tényét a jelen okirat aláírásával igazolja.

3.) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a letéteményes ügyvéd (2) napon belül jogosult és köteles - a tulajdonjog bejegyzési engedélyt - a jelen adásvételi szerződéssel együtt - a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvétele után - az illetékes földhivatalhoz benyújtani **Vevő** tulajdonjogának bejegyzése, illetve **Eladó** tulajdonjogának törlése érdekében.

VII. Egyebek, nyilatkozatok

1.) Szerződő Felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, valamint kijelentik továbbá, hogy cselekvőképeseek, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

2.) **Vevő** kijelenti, hogy a szerződéssel megszerzett Ingatlannal együtt a tulajdonában lévő termőföld terület nagysága nem haladja meg az 1 hektárt.

2.1. **Vevő** a 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- **Vevő** kijelenti, hogy a jelen adásvétellel megszerezni kívánt Ingatlanokra a Földforg. törv. 18. § (1) bek. a) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik. ✕

- **Vevő** vállalja, hogy a föld használatát másnak **nem engedi át**, azt **maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig** - a 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja**.

- **Vevő** nyilatkozik arról, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása** (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

- **Vevő** nyilatkozik arról, hogy szerzést megelőző **5 éven belül** vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

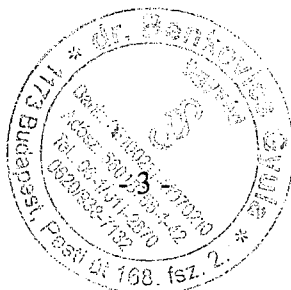
- **Vevő** földműves gazdálkodó földművesként földhivatali nyilvántartásba vételi határozat száma; 510246/2/2014.05.08. kamarai tagsági azonosító száma: ✕

- **Vevő** a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt terület nagyságot is beleszámítva - a tulajdonában lévő föld terület nagysága **nem éri el a földszerzési maximumot**.

Vevő kijelenti, hogy részarány földterülettel nem rendelkezik.

Kállay Tiborné
Eladó

Kovácsik János
Vevő



3.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés tárgyában tett minden esetleges korábbi szóbeli vagy írásbeli megállapodásuk, minden erre vonatkozó javaslatuk, ajánlatuk vagy nyilatkozatuk hatályát veszti, és azokra a továbbiakban kellő alappal egyik fél sem hivatkozhat.

4.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés alapján egymással szemben fennálló jogaik érvényesítése során beszámítással csak a másik fél írásos beleegyezése alapján élnek. Szerződő Felek jelen szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akarattal a kötelező írásbeliséget kötik ki, a jelen szerződés minden értelmezése, módosítása vagy kiegészítése csak írásban teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva érvényes.

Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben a szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti kivéve, ha az érvénytelenség miatt a jelen szerződés célja hiúsul meg.

5.) Amennyiben a jelen adásvételi szerződés bármely rendelkezése érvénytelen lenne, ez a szerződés többi rendelkezésének érvényét nem érinti.

Az ilyen érvénytelen rendelkezés helyett a felek olyan érvényes rendelkezések alkalmazásában állapodnak meg, amelyek gazdasági célját és értelmezését tekintve az érvénytelen rendelkezésnek megfelelnek. Jelen szerződés módosítása csak írásban érvényes.

6.) A jelen szerződés megkötésével és a tulajdonjog bejegyzésével felmerülő mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli. Felek a jelen szerződés elkészítésével ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv Pécel Város Polgármesteri Hivatal valamint az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával és így az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban való közreműködéssel (beleértve a B400e adatlap benyújtását is) dr. Benkovich Gyula ügyvédet (1173 Budapest, Pesti út 168. fsz. 2. KASZ:36057430 bízák meg. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Felek a jelen szerződést tényvázlatként is elfogadják és kijelentik, hogy a szerződésben foglaltak az eljáró ügyvédnek adott megbízásnak teljes egészében megfelelnek.

7.) A Felek azonosítását – ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget téve – az okiratszerkesztő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően elvégezte. Személyazonosságokról a hivatkozott jogszabály által előírt okmányok ellenőrzése révén meggyőződött és azonosító adataikat az ezen okmányokban foglaltakkal egyezően rögzítette a jelen szerződésben.

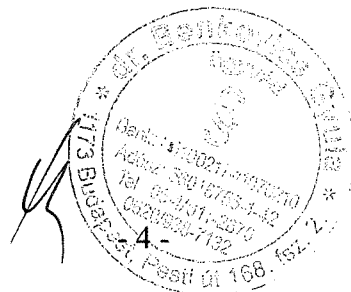
8.) Felek ezennel igazolják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzésének céljából, módjáról és tartamáról az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI. 25.) szabályzatában megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Felek kijelentik, hogy az adatkezeléshez, valamint annak kapcsán az ellenőrzés alapjául szolgáló okmányaikról történő másolat készítéséhez kifejezetten hozzájárulnak.

9.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesülését a Feleken kívül álló ok vagy körülmény gátolja vagy késlelteti, vagy a teljesüléséhez a Felek együttműködésére van szükség (pl. adminisztratív okból), úgy a Felek kötelesek együttműködni a jelen szerződés teljesíthetőség érdekében és kötelesek egymással tárgyalni a jelen szerződés és a jelen szerződéshez kapcsolódó esetleges egyéb megállapodások szükséges módosításáról.

Kállay Tiborné



Kovácsik János
Vevő



10.) Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, fenyegetés vagy kényszer hatása alatt nem álltak. Felek nyilatkoznak továbbá, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos lényeges körülményekkel tisztában voltak.

11.) Felek kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződésben szereplő tények, adatok nyilatkozataik alapján kerültek rögzítésre, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek megállapodnak abban, hogy egymás részére a szükséges jognyilatkozatokat szerződéses céljaik eléréséhez felhívásra határidőben megteszik, ellenkező esetben nyilatkozat bírósági úton pótolható.

12.) Jelen szerződés alapján mindennemű értesítést, illetve közlést írásban kell megtenni. Jelen szerződés szerint közöltnek tekintendő mindaz, amelyet személyes kézbesítés, vagy tértivevényes postai küldemény útján Felek jelen szerződésben feltüntetett értesítési címére megküldtek. A fentiek alapján **Eladóval** vagy a **Vevővel** közölt bármilyen értesítés vagy levél a feladást követő 5. naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt a másik fél részére „nem kereste”, „nem vette át”, „elköltözött”, vagy bármilyen hasonló jelzéssel küldték vissza. Felek megállapodnak továbbá, hogy értesítési címük változásáról 3 napon belül írásban értesítik a másik Felet, melynek elmaradása esetén a jogkövetkezményeket a mulasztó fél viseli.

Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan egymás felé küldendő hivatalos iratokat elektronikusan is megküldik egymás részére a jelen okirat fejlécében megjelölt e-mail címekre azzal, hogy az e-mailes közlés - visszaigazolás hiányában - az igazolt megküldéstől számított 4. (negyedik) napon közöltnek tekintendő.

Szerződő felek postai címei és e-mail elérhetőségei megegyeznek a jelen okirat fejlécében megjelölt elérhetőségekkel, azok helyességéért, illetve folyamatos elérhetőségéért szavatolnak, az azokban bekövetkező változást haladéktalanul kötelesek egymással közölni. A bejelentés elmulasztásából eredő károk a mulasztó felet terhelik.

Szerződő felek megállapodása alapján fenti kézbesítési szabályok az okirat szerkesztő ügyvéd által vagy a részére küldött hivatalos iratokra is vonatkoznak.

Felek kifejezett megállapodása alapján ugyanakkor az elállási nyilatkozatot kizárólag ajánlott postai küldeményként jogosultak és kötelesek a másik fél részére megküldeni.

13.) Szerződő Felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta és tisztázta.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akarataikat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el.

Szerződő Felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt szerződés minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a szerződést ennek tudatában írják alá.

Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és nem tér el a szerződésre irányadó rendelkezésektől, valamint minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a mindenkor hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen adásvételi szerződést a felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták, és az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt írták alá.

Budapest, 2026. június

Kállay Tiborné
Eladó

Kovácsik János
Vevő

Ellenjegyzem: dr. Benkovich Gyula ügyvéd
KASZ; 36057430

Az ellenjegyzés időpontja: Budapest, 2026. június 10.

