

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Bodó Zsuzsanna**

1022 Budapest 02., Tapolcsányi utca 12/A. 1. em. 2 a. szám alatti lakos, mint eladó és letevő (továbbiakban: **Eladó I.**) és **Mikola Péter Zsolt**

2000 Szentendre, Füzes Park 18. 1. em. 4 a. szám alatti lakos, mint eladó és letevő (továbbiakban: **Eladó II.**, míg **Eladó I.** és **Eladó II.** együttesen a továbbiakban: **Eladók**)

másrészről **Maczákne Chikán Dóra Éva**

üzemközpont: Tata zártkert 15060 hrsz., életvitelszerű lakáshasználat helye: 2890 Tata, Dobó István utca 3.) 1143 Budapest 14., Ida utca 4. AS. 5 a. szám alatti lakos, mint vevő és kedvezményezett (továbbiakban: **Vevő**, míg **Eladók** és **Vevő** együttesen a továbbiakban: **Szerződő felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy **Eladók** egymás között egyenlő 1/2-ed – 1/2-ed arányú osztatlan közös tulajdonát képezik a **Szentkirályszabadja zártkert 961/1 helyrajzi számú 580 m² területmértékű, 4. minőségi osztályú, 1.41 AK értékű „gyümölcsös” művelési ágú mezőgazdasági földingatlan** (továbbiakban: **Ingatlan I.**), valamint a **Szentkirályszabadja zártkert 960/3 helyrajzi számú 2244 m² területmértékű, 3. minőségi osztályú, 3.32 AK értékű „szántó és gazdasági épület” művelési ágú mezőgazdasági földingatlan** (továbbiakban: **Ingatlan II.** míg **Ingatlan I.** és **Ingatlan II.** együttesen a továbbiakban: **Ingatlanok**), amelyek a tulajdoni lapok tanúsága szerint – per, - teher, és - igénymentesek.
2. Szerződő felek az **Ingatlanok** a tulajdoni lapok, a helyszíni szemle és az e-közmű térképmásolat alapján is kétséget kizáróan beazonosították. Az **Ingatlanok** egymással a Földforgalmi törvény 5. § 23. pontja szerint szomszédosnak minősülnek, ekként a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése szerinti feltétel fennáll.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az **Ingatlanok** bejegyzett földhasználat – a földhasználati nyilvántartás adatai alapján – **nem terheli**.
4. Az **Ingatlanok** **terhermentesek**, az **Ingatlanok** INYER/TULLAP/20260806/38237 és INYER/TULLAP/20260806/38020 számú tulajdoni lapjain elintézetlen széljegy **nem** található.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **Eladók** dologösszességként és egybefoglalt vételáron eladják, a **Vevő** pedig kizárólagosan 1/1-ed tulajdoni hányad arányban megveszi az 1. pontban körülírt **Ingatlanok** a **Vevő** által megismert, de a birtokba adásra kiűritendő állapotukban, a rendeltetésszerű használathoz szükséges minden alkotórészszel, természetes és törvényes tartozékaikkal és szerelvényeikkel együtt, megtekintett állapotban **30.000.000,- Forint, azaz Harmincmillió forint egybefoglalt vételár ellenében**. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen egybefoglalt vételár tekintetében – különösen az illeték kiszabáshoz kapcsolódóan - az **Ingatlan I.** forgalmi értékét 2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió forint, míg az **Ingatlan II.** forgalmi értékét 28.000.000,- Ft, azaz Huszonnyolcmillió forint összegben határozzák meg. Az **Ingatlan II.** vonatkozásában Szerződő felek a „gazdasági épület” vételárát – figyelemmel annak állapotára – 22.000.000,- Ft, azaz Huszonkettőmillió forint, míg a „szántó” (föld) vételárát 5.500.000,- Ft, azaz Ötmillió-ötszázezer forint összegben határozzák meg, amelyből az ültetvény értéke: 500.000,- Ft. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen vételár tekintetében – figyelemmel a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére - a gazdasági épület értékét a nettó pótlásiköltség alapú értékelés alapján is 22.000.000,- Ft, azaz Huszonkettőmillió forint összegben határozzák meg. Szerződő felek akként nyilatkoznak, hogy az **Ingatlanokon** nem található a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, illetve, hogy **Ingatlan I.-en** sem felépítmény, sem ültetvény nem található. Szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján - jelen adásvételi szerződés - feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát ezennel kölcsönösen kizárják.

6. Vevő a vételárat a következők szerint fizeti meg Eladó részére:

- Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg önerőből megfizet összesen 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint összeget Eladók kifejezett rendelkezése szerint Eladó I. nevén álló és az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-10499237-49010016 számú bankszámlájára történő azonnali banki átutalással 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint -, míg Eladó II. nevén álló és a CIB Bank Zrt.-nél vezetett 10700440-64133971-51100005 számú bankszámlájára történő azonnali banki átutalással 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint összeget teljesítve. Szerződő felek a megfizetett 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint összegű vételárresztet teljes egészében foglalónak tekintik. Eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy Vevő a 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint összeget – mint foglalót – részükre a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján hiánytalanul megfizette. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a foglaló jelen szerződés megerősítésére szolgál, amelyre figyelemmel kijelentik, hogy a foglaló jogi rendeltetését ismerik és jelen adásvételi szerződést ezen ismeretek birtokában írják alá. Eszerint, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést szerződő felek között megtagadná, úgy az Eladók a részükre a jelen bekezdés szerint teljesített 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint összeget a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül szerződés szerinti Vevő részére visszafizetni kötelesek.

- Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő a vételárból fennmaradó 27.000.000,- Ft, azaz Huszonhétmillió- forint összeget – mint utolsó vételár-részletet - az azt követő 15 napon belül fizeti meg Eladók részére Eladó kifejezett rendelkezése szerint Eladó I. nevén álló és az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-10499237-49010016 számú bankszámlájára történő banki átutalással 13.500.000,- Ft, azaz Tizenhárommillió-ötszázezer forint -, míg Eladó II. nevén álló és a CIB Bank Zrt.-nél vezetett 10700440-64133971-51100005 számú bankszámlájára történő banki átutalással 13.500.000,- Ft, azaz Tizenhárommillió-ötszázezer forint összeget teljesítve., amint 1. a mezőgazdasági igazgatási szerv (vármegyei kormányhivatal földhivatali főosztály) a Földforgalmi törvény 30. § (2) bekezdése szerint jelen szerződést jóváhagyó határozatát okiratszerkesztő ügyvéd részére kézbesítette és 2. Eladók az Ingatlan birtokát Vevő részére a jelen szerződés 16. pontja szerint átadják. Eladók a jelen pontban rögzített bankszámlákra történő teljesítést saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek fogadják el és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóváírást követő 3 napon belül a bozsus61@gmail.com és a mikolalevelek@gmail.com e-mail címről a dr.egyed.zoltan@gmail.com e-mail címre küldendő elektronikus levéllel értesíti okiratszerkesztő ügyvédet.

- Abban a nem várt és nem is kívánt esetben, ha Vevő nem tesz eleget vételár fizetési kötelezettségének, és ezáltal (bármely vételárresztlettel) késedelembe esik, Szerződő felek abban állapodnak meg, hogy egyrészt a Vevő köteles megfizetni Eladók részére naponta 15.000,- Ft, azaz Tizenötezer forint összegű késedelmi kötbért, másrészt pedig az Eladók kötelesek 8 napos póthatáridő tűzésével Vevőt a teljesítésre felszólítani, annak eredménytelensége esetén pedig jogosulttá válnak a jelen adásvételi szerződéstől a Vevőhöz címzett írásos egyoldalú nyilatkozattal érdekmúlás bizonyítása nélkül – a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával - **elállni**. A jelen pontban rögzített eredménytelen felhívás következtében gyakorolt **jogszerű elállás** a jelen adásvételi szerződést megszünteti, és ebben az esetben is Szerződő felek kötelesek egymással jelen szerződésben foglalt rendelkezések alapján teljes körűen elszámolni.

7. **Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanok** a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja szerinti **mezőgazdasági hasznosítású földnek** minősülnek, így a Földforgalmi törvény hatálya alá tartoznak, s vonatkoznak rá a Földforgalmi törvény 18-22. §-ában rögzített elővásárlási joggal kapcsolatos előírások, ennek értelmében jelen adásvételi szerződést a felek a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatnak tekintik és a 21. § (1) bekezdésére figyelemmel „a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (továbbiakban: adásvételi szerződésbe) kell foglalni és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított **8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére** meg kell küldeni jóváhagyás céljából.” Szerződő felek tudomással bírnak továbbá a Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdésében foglaltakról, mely szerint: „Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - 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.” Szerződő felek tudomással bírnak arról a körülményről, hogy jelen szerződés a Földforgalmi törvény 23-30. §-ai szerint a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához** kötött. Szerződő felek rögzítik, hogy a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 43. § (3) bekezdése szerint: „A Kormány a föld fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatalt jelöli ki mezőgazdasági igazgatási szervként a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra, valamint a szerzési feltételek és a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés hatósági jóváhagyás alóli mentességének igazolására szolgáló hatósági bizonyítvány kiadására.”

8. Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy a **hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) bekezdés** értelmében 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.

9. Vevő nyilatkozik arról, hogy **földművesnek minősülő belföldi természetes személy**, mező -, és erdőgazdasági hasznosítású föld megszerzésére – mint a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztáy által 560185/2/2022. szám alatt nyilvántartásba vett **földműves** – jogosultsággal rendelkezik és Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdés alapján kijelenti, hogy földtulajdona – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - a **300 hektárt nem haladja meg**, valamint a 16. § (2) bekezdés alapján kijelenti azt is, hogy a föld birtoka – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az 1200 hektárt nem haladja meg. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (4) bekezdés alapján kijelenti, hogy földtulajdona a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege a 6000 Ak-t nem haladja meg.

10. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 13. § (3) bekezdésére figyelemmel **nyilatkozik** továbbá, hogy az Ingatlanok (földek) tekintetében elővásárlási joggal nem rendelkezik.

11. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére figyelemmel **kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok (földek) használatát másnak nem enged át, azokat maga használja**, és ennek során **eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének**, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig** - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja**. Vevő a Földforgalmi törvény 14. §-ra figyelemmel **nyilatkozik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi **földhasználattal kapcsolatos** jogerősen megállapított és fennálló **díj -, vagy egyéb tartozása**, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány tulajdonnal (Inyvtv. Vhr. 42. §).**

12. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok **per -, teher, és igénymentesek**, harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonjogát és használati, hasznosítási jogosultságát kizárná, vagy korlátozná. Eladók kötelezettséget vállalnak továbbá, hogy jelen szerződés megkötését követően nem tesznek semmiféle olyan jognyilatkozatot, illetve jogselekményt, amely a Vevő teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozná. Eladók kijelentik továbbá, hogy jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlanok vonatkozásában harmadik személy részéről tulajdonjogi igény nem áll fenn. Eladók kijelentik, hogy nincsen tudomásuk olyan körülményről, mely az Ingatlanok Vevő általi rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná. Eladók nyilatkoznak továbbá arról, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan használati joga és legjobb tudomásuk szerint vételi szándéka más személynek nincs. Az Ingatlanok **megtekintett és ismert állapotban képezik** a jelen adásvételi szerződés tárgyát. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír az Ingatlanok fizikai és műszaki paramétereiről – különösen **övezeti besorolásáról, zártkerti “gyümölcsös”, továbbá, „szántó és gazdasági épület” művelési ágairól, Ingatlan II. részleges (víz, villany) közművesítettségéről** – mindezen tények és körülmények ismeretében kötik meg jelen adásvételi szerződést, kijelenti továbbá, hogy ismeri az Ingatlanokra vonatkozó **helyi építési szabályzatot**, szabályozási tervet és annak jelen jogügylet tárgyára vonatkozó előírásait, korlátait. Eladók szavatolják, hogy az Ingatlanoknak általuk ismert (rejtett) hibája, hiányossága – amelyet Vevő a megtekintés során nem vehetett észre - nincsen.

13. Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hóvtv.) alapján **Szentkirályszabadja Község Önkormányzatának képviselő-testülete** rendeletet nem alkotott, az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, **elővásárlási jog nem áll fenn, illetve a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a alapján sem áll fenn elővásárlási jog.**

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (1) bekezdése alapján **a tulajdonjogukat** a vételár kiegyenlítéséig, de legfeljebb a „tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog” bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig **fenntartják**, ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. Szerződő felek közösen kérelmezik, s szerződő felek – de különösen **Eladók** - a jelen szerződés aláírásával ezennel **feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a bejegyzési engedélyt megadják ahhoz, hogy** az Ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. Vhr.) 20. § 18. pontja és az Inyvtv. Vhr. 45. §-a szerinti, továbbá a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésének megfelelő **„tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog” a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően** Vevő javára 1/1-ed arányban a kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig **a tulajdoni lap III. részére bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban és erre tekintettel ezen időtartam alatt az Ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárások az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján kerüljenek felfüggesztésre az ingatlanügyi hatóság által, ide nem értve az Inyvtv. Vhr. 92. § (4) bekezdésben foglalt eseteket.** Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy az Inyvtv. 32. § (2) és (3) bekezdésben foglaltak szerinti ún. (tulajdonjog) bejegyzési engedélyt az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali)/E-ING rendszerben történő benyújtásától, azaz a vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig – külön íven szerkesztett okiratban - megadják.

15. Okiratszerkesztő dr. Egyed Zoltán ügyvéd, úgy is mint letéteményes ügyvéd valamint Eladók, mint letévők és Vevő, mint kedvezményezett megállapodnak és Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy **az ún. „Tulajdonjog bejegyzési engedély”** - amelyben Eladók **feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a bejegyzési engedélyt megadják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlanok vonatkozásában 1/1-ed tulajdoni hányad arányban „adásvétel”** jogcímén, minden teherrel mentesen, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban – okiratszerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél megfelelő számú példányban a jelen szerződés aláírásának napján **letétbe helyezésre kerül** azzal, hogy eljáró letéteményes ügyvéd jogosult és köteles az ún. tulajdonjog bejegyzési engedélyt a **letétből felszabadítani**, és a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatali Osztályhoz, mint ingatlanügyi hatósághoz Vevő, mint kedvezményezett érdekében **benyújtani, amint Eladók a teljes vételár megfizetésének tényét – haladéktalanul, de legkésőbb az utolsó vételár-részlet megfizetését követő 3 napon belül – részére írásban, a bozsut61@gmail.com és a mikolalevelek@gmail.com e-mail címről a dr.egyed.zoltan@gmail.com e-mail címre küldött elektronikus levélben kifejezett nyilatkozattal igazolták.** Amennyiben Eladók a teljes vételár megfizetését határidőben nem igazolják, úgy a Vevő – hitelt érdemlő okirattal (Bank által kiállított igazolással) – is jogosult a vételárhátralék, úgyis mint utolsó vételárrészlet megfizetését igazolni. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljesítést követően a bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtja. A vételár megfizetésének jelen bekezdésben megjelölt módon történő igazolása esetén az ügyvédi letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása (illetékes földhivatalhoz történő benyújtása) nem tagadható meg. **A tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe helyezésének tényét letétkezelő ügyvéd, mint letéteményes a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével igazolja a szerződő felek részére.** Szerződő felek és eljáró letéteményes ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten és külön íven szerkesztett okirat nélkül is letéti megállapodásként fogadják el.

16. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy Eladók az Ingatlanok lomoktól és ingóságoktól kiürítendő birtokát a teljes vételár megfizetésének feltételével ruházzák át **Vevőre, aki az Ingatlanok birtokába legkésőbb a vételár teljes kiegyenlítésének napján lép.** Szerződő felek megállapodnak, hogy a teljesítésben Vevőnek kell elől járnia, azaz neki kell az utolsó vételár-részlet megfizetését a jóváhagyó határozat ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 15 napon belül Eladók részére írásban előre egyeztetve felajánlani, akik kötelesek az Ingatlanokat Vevő részére az utolsó vételár-részlet megfizetésének Vevő általi felajánlásától számított legkésőbb 8 napon belül szerződészerűen átadni. Vevő attól a naptól kezdődően viseli az Ingatlanok terheit, s

húzza hasznait, továbbá viseli a kárveszélyt. Abban a nem várt és nem is kívánt esetben, ha Eladók a Vevői teljesítés felajánlása ellenére nem adják át az Ingatlanok birtokát az utolsó vételár-részlet megfizetésének Vevő általi felajánlásától számított legkésőbb 8 napon belül, úgy a tényleges birtokbaadás napjáig **15.000,- Ft, azaz Tizenötezer forint/nap összegű késedelmi kötbér megfizetésére** vállalnak kötelezettséget. Szerződő felek a birtokátruházással egyidejűleg átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik az Ingatlanok tekintetében a mérőórák állását, amennyiben az az Ingatlanokon megtalálható, s közösen eljárnak a közüzemi szolgáltató(k) felé a tulajdonjog átírása, valamint a fennálló mindennemű tartozás rendezése érdekében, mely esetleges tartozások rendezése teljes egészében Eladókat terheli. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket arról, hogy **lehetőségük van ügyfélkapun keresztül bejelenteni a szolgáltatóknál (víz, villany) az előfizető változását a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségével.** Szerződő felek kijelentik hogy az ezen pontban részletezett tájékoztatást megértették és tudomásul veszik.

17. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvédnek a hatályos **adó- és illetékjogszabályokra** vonatkozó tájékoztatását. Ennek keretében okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket – különösen Vevőt –, hogy az **Itv. 26. § (1) bekezdés p/ pontja és pc/ alpontja értelmében mentes a visszerthes vagyonszerzési illeték alól** a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező -, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja és a földhasználatát bejelenti. Illetékmentesség hiányában a Vevő az **Itv. alapján az Ingatlanok forgalmi értéke után 4 %-os mértékű vagyonszerzési illetéket köteles fizetni.** A forgalmi értékét a NAV a vételártól eltérően is meghatározhatja. Vevő az illetékmentesség iránti kérelmét az **ONYA felületén a B400e NAV adatlapon köteles jelölni.** Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény szerint az Ingatlan átruházásából származó jövedelem után az 59-64. § szerint számítottan 15 %-os mértékű **személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettsége** – tekintettel a 2025. évben történt „adásvétel” jogcímén történt szerzésre – **fennáll(hat).** Eladók azonban kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanok értékesítésével kapcsolatban felmerülő adókötelezettségük teljesítése során – az adójogi illetékességet figyelembe véve - önállóan, saját felelősségükre kívánnak eljárni. Eladók erre tekintettel kifejezetten elfogadják, hogy okiratszerkesztő ügyvéd meghatalmazása-megbízása nem terjed ki a felmerülő adókötelezettség teljesítésével összefüggő eljárásra, amellyel kapcsolatban okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Eladókat, hogy e körben lehetőségük van adótanácsadó igénybevételére

18. Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes, magyar állampolgárok** és nem állnak cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó gondnokság hatálya alatt. Eladók kijelentik továbbá azt is, hogy az Ingatlanok feletti rendelkezési joguk korlátozás alatt nem áll. Vevő pedig kijelenti, hogy **földművesnek minősülő belföldi természetes személy,** aki a jelen jogügylet tárgya vonatkozásában tulajdonszerzési korlátozás alatt nem áll.

19. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy a *Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.)* 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. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerint ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd személyi adataikat rögzítse, a JÜB rendszerben ellenőrizze illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje. Továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 22-24. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat továbbadja. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényes rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik az okiratszerkesztő ügyvédnek az **ún. GDPR tájékoztatását,** miszerint 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.

20. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával **megbízák és meghatalmazzák dr. Egyed Zoltán ügyvédet** (székhely: 8220 Balatonalmádi, Baross Gábor út 27/A., adószám: 55248998-1-39, Veszprémi Ügyvédi Kamara által 36072236 KASZ számon nyilvántartásba vett ügyvéd, e-mail: dr.egyed.zoltan@gmail.com, cégkapu:

552+8998#cegkapu, web: www.dregyvedzoltan.hu, tel: +36 20 952 7777) jelen adásvételi szerződés, valamint a tulajdonjog bejegyzési engedély megszerkesztésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződés 15. pontja szerinti okirati letétkezelésre, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyásra, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre irányuló eljárásokra és a Vevőnek a NAV előtti eljárására (kizárólag ONYA B400e adatlap benyújtására). Szerződő felek kifejezetten feljogosítják és meghatalmazzák eljáró ügyvédet a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 126. § és 127. § alapján arra, hogy amennyiben az eltérő jogértelmezés miatt technikai szempontból – bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén – módosítani szükséges az adásvételi szerződést és az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz már benyújtott formanyomtatványt, azt eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt megtegye, az adásvételi szerződést technikai szempontból módosítsa, kiegészítse, kérelemre vonatkozó részt szükség esetén az okiratról töröljön. Ezen módosítás kifejezetten az ingatlan-nyilvántartási hatóság által megkövetelt technikai módosítás lehet, a szerződő felek ingatlanra vonatkozó érdemi rendelkezéseit és megállapodását nem érintheti, szerződő felek jogait nem csorbíthatja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz már benyújtott okirat javításához a szerződő felek kézzel is szükséges. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást és a megbízást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

21. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, költségeket, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat (21.200,- Ft) a Maczákné Chikán Dóra Éva Vevő viseli.

22. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésben rögzített nyilatkozataik akaratuknak megfelelően kerültek rögzítésre, s jelen adásvételi szerződés az ügyvédi tényvázlat részét képezi.

23. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., a Földforgalmi törvény, a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet, valamint a földforgalmi törvénnyel kapcsolatos átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó szabályai és a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

Jelen adásvételi szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt jelenlévő okiratszerkesztő ügyvéd előtt – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról, – közös értelmezést követően helybenhagyólag, sajátkezűleg aláírták. Jelen, föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges egy példánya a 47/2014. (II.26.) Kormányrendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, minden oldala folyamatos sorszámozással lett ellátva és lapjai oly módon kerültek nemzeti színű színnel összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Kelt: Balatonalmádi, 2026. augusztus 06.

.....
Bodó Zsuzsanna
Eladó I.
ügy is mint letevő

.....
Mikola Péter Zsolt
Eladó II.
ügy is mint letevő

.....
Maczákné Chikán Dóra Éva
Vevő
ügy is mint kedvezményezett

Jelen adásvételi szerződést szerkesztettem, ellenjegyzem a megbízást és a meghatalmazást elfogadom Balatonalmádban, 2026. augusztus 06. napján dr. Egyed Zoltán ügyvéd (székhely: 8220 Balatonalmádi, Baross Gábor út 27/A., KASZ: 36072236)

Kifüggetlen dátuma: 2026. 08. 17. Pm
Közvetlen dátuma: 2026. 08. 18. Pm
Közzététel dátuma: 2026. 08. 17. Pm
Jognyilatkozat határideje: 2026. 09. 16. Pm
Határidő jogeset.
Levelez dátuma: 2026. 09. 17. Pm
Geltik elho- jelekű nevében a megbízásából Papp Tímea

