

közzététel napja: 2026.08.18.

Közlés kezdő napja: 2026.08.19.

Elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja, mely határidő jogvesztő: 2026.09.17.

Levétel napja: INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

**Amely létrejött egyrészről**

**Sáfár Orsolya sz.:** (szül.: , an.:  
személyazonosító igazolvány száma: személyi azonosító jele:  
adóazonosító jele: 2112 Verezegyház, Jókai utca 1 1/8. szám alatti lakos,  
cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, **mint Eladó1,**

és

**Tóth István sz.:** (szül.: , an.:  
személyazonosító igazolvány száma: személyi azonosító jele:  
adóazonosító jele: 3052 Csécse, Rákóczi út 25. szám alatti lakos, cselekvőképes,  
nagykorú magyar állampolgár, **mint Eladó2,**

**másrészről pedig**

**Urbán Tamás István sz.** (szül.: , an.:  
személyazonosító igazolvány száma: személyi azonosító jele:  
adóazonosító jele: 2337 Délegyháza, Vadvirág utca 70. szám alatti lakos  
cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, **mint Vevő (a továbbiakban: Eladó1, Eladó2  
és Vevő együttesen: Felek, Szerződő Felek)**

**1./**

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő vételi ajánlatot tett az Eladók osztatlan közös tulajdonában álló, a szerződés tárgyát képező

a.) a Sülysáp külterület 086 hrsz.-ú 1208 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett/tanya „ művelés ágú 0 AK értékű ingatlan és

b.) a Sülysáp külterület 086 hrsz.-ú 2467 m<sup>2</sup> alapterületű, „szántó” művelési ágú, 5 minőségi osztályú, 3,85. AK értékű ingatlan 1/1 arányú hányadára, ami összességében 3675 m<sup>2</sup> és ami természetben 2241. Sülysáp Sándorszállás Tanya 15. szám alatt található.

**Eladó1 tulajdoni hányada 1/2, Eladó2. tulajdoni hányada 1/2.**

Az a.) pontban megjelölt „tanya /ingatlan” részen áll egy felépítmény, amely 66,82 m<sup>2</sup> területű és felújítandó állapotú.

Eladók a vételi ajánlatot elfogadták és jelen szerződésben megkötik az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés, feltételeinek megfelelő alakiságú adásvételi szerződést.

Az ingatlan, Felek által kialakított vételára az azonos helyen és adottsággal rendelkező ingatlanok helyben szokásos forgalmi értékével arányban áll.

**1.1**

Eladók tulajdonjogát az eljáró ügyvéd által letöltött és a Pest Vármegyei Kormányhivatal által 2026. július 09. napján kiállított E-hiteles tulajdoni lappal igazolta, melynek adattartalmát Szerződő felek elfogadták. Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260709/16369

Sáfár Orsolya  
eladó1

Tóth István  
eladó2

Urbán Tamás István  
vevő



Kasz: 36074081

1.2.

Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződéskötésük a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. *(továbbiakban Földforgalmi törvény)* hatálya alá tartozik, jelen szerződést ennek ismeretében kötik meg.

1.3

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, azt adók, vagy adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik, a Földforgalmi törvény 18. §-ban meghatározottakon kívül más elővásárlásra nem jogosult.

1.4.

Eladók kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanba senki nincs bejelentve, továbbiakban semmiféle cég, vállalkozás, egyéb társaság székhelyéül, telephelyéül, fióktelepéül nem szolgál. Eladók vállalják, hogy ezt az állapotot az ingatlan birtokbaadásának időpontjáig fenntartja.

1.5.

Eladók kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant semmilyen használati, haszonbérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb köztartozása nincs. (Földforgalmi tv. 15./A §)

2./

Szerződő felek rögzítik, hogy figyelemmel a 1.2. pontra az ingatlanon a Földforgalmi törvény 18. § szerinti elővásárlási jogok állhatnak fenn. Az elővásárlási jogok gyakorlása érdekében az adásvételi szerződést az aláírástól számított 8 napon belül Eladók köteles megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

2.1

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 7. § szerint a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdaság igazgatási szerv hagyja jóvá *(továbbiakban Hatóság)*.

3./

Vevő kijelentik, hogy kizárólag per- teher- és igénymentes ingatlan megvásárlásában érdekelt.

4./

Szerződő Felek kijelentik, hogy tisztában vannak jelen jogügylettel kapcsolatos polgári jogi, adójogi, illetékjogi, stb. következményekkel, jelen szerződést ennek ismeretében kötötték.

5./

Jelen szerződés alapján az **Eladók eladják, a Vevő pedig megveszi** a Földforgalmi törvény 19. § (5) bek. a) pontjában meghatározott egybefoglalt vételáron az 1. pontban meghatározott az adásvételi szerződés tárgyát képező, **Sülysáp külterület 086 hrsz.-ú 1208 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett/tanya „ művelés ágú 0 AK értékű ingatlan és a Sülysáp külterület 086 hrsz.-ú 2467 m<sup>2</sup> alapterületű, „szántó” művelési ágú, 5 minőségi osztályú, 3,85. AK értékű ingatlan 1/1 arányú hányadát, ami összességében 3675 m<sup>2</sup> és ami természetben 2241. Sülysáp Sándorszállás Tanya 15. szám alatt található a kölcsönösen kialakított 22.000.000.- Ft, (azaz huszonkétmillió forint) vételárért .**

## 5.1.

Felek az ingatlan vételárát, a kölcsönösen kialakított, az ingatlan értékével és állapotával arányosan **22.000.000,- Ft**, (azaz huszonkétmillió forintban), határozzák meg, melynek megfizetése egybehangzó akaratnyilatkozatukkal az alábbiak szerint történik.

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidőben a kötelezettségvállalás megerősítéseként a vételárból jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **foglalóként** fizet meg eladónak 2.200.000.- Ft, (azaz kétfélmillió-kétszáz ezer forintot) bankszámlára utalással Eladó1 **UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél** vezetett **10918001-00000120-99690006** számú bankszámlájára.

A foglaló a vételárba beleszámít. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló a Ptk. 6:185 §-ban foglalt jogintézményét ismerik, azt kötelezőnek fogadják el, mely szerint, ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

A teljesítés meghiúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

## 5.2.

Szerződő felek rögzítik, miszerint Vevő **19.800.000,- Ft**, (azaz tizenkilencmillió-nyolcszáz ezer forint) összeget, mint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan második vételárrésztét a Kormányhivatal által meghozott szerződést jóváhagyó határozat jogerőre emelkedésétől számított 5 napon belül fizeti meg Eladók részére átutalással, az Eladók által megjelölt Eladó1 **UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél** vezetett **10918001-00000120-99690006** számú bankszámlájára.

Eladók kifejezetten elismerik, hogy a megjelölt bankszámlára történő utalást saját kezhez történő fizetésnek ismerik el.

## 6./

Felek megállapodása alapján az ingatlan birtokába a Vevő a vételár kifizetését követő napon lép. A Vevő a tényleges birtokba lépés napjától kezdve viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

A felek megállapodnak, hogy a birtokba lépést megelőző időszakra vonatkozó – akár a jelen szerződés aláírását megelőzően, akár az azt követően esedékes – mindennemű költség (közmű, stb.) Eladókat terheli.

Késedelmük esetére Eladók a késedelembe esés napjától kezdve 10.000,- Ft (tízezer forint) napi kötbért kötelesek megfizetni Vevő részére azzal, hogy Vevő jogosultak követelni a kötbért meghaladó kárát is.

Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokbaadásáról jegyzőkönyvet készítenek, feltüntetve abban a birtokbaadás idejét, az azon résztvevő személyek nevét, az Ingatlan birtokbaadásának megtörténtét.

Sáfár Orsolya  
eladó1

Tóth István  
eladó2

Urbán Tamás István  
vevő

Kedves Ügyvédi Iroda  
Dr. Kedves Imre  
ügyvéd  
Kasz: 36074081

## 7./

**Felek megállapodnak, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig a Ptk. 6:216. § alapján fenntartja.**

**6:216. § [Tulajdonjog-fenntartás]**

*(1) Az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja.*

*(2) A tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó megállapodást írásba kell foglalni.*

*(3) Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni. (4) Az ingó dologra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a hitelbiztosítéki nyilvántartásba, vagy ha az ingó dolog tulajdonjogát közhiteles nyilvántartás tanúsítja, és jogszabály a dolog elzálogosítását a lajstromba való bejegyzéshez köti, a megfelelő lajstromba bejegyeztetni. Nyilvántartásba vétel hiányában a) a vevőtől jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző megszerzi az átruházással az ingó dolog tulajdonjogát; és b) a vevő által az ingó dologon harmadik személy javára alapított zálogjog a vevő rendelkezési joga hiányában is létrejön.*

**Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról – 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról - 20. § 18. pontja és a 45. § alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az egész ingatlanra kerüljön bejegyzésre a Vevő javára 2027. február 28-ig adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba.**

**A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.**

**Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételtén bejegyezhető.**

**A tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.**

Felek tudomással bírnak róla, hogy a bejegyzési engedélynek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahhoz kapcsolódva, de külön kérelemmel kerül sor.

## 7.1.

**Eladók a vételár teljes összegének megfizetésekor, -ügyvéd által ellenjegyzett és 4 példányban letétbe vett- külön nyilatkozatban feltétlen, teljes és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező a.) a Sülysáp külterület 086 hrsz.-ú 1208 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett/tanya „ művelés ágú 0 AK értékű ingatlan és**

**b.) a Sülysáp külterület 086 hrsz.-ú 2467 m<sup>2</sup> alapterületű, „szántó” művelési ágú, 5 minőségi osztályú, 3,85. AK értékű ingatlan 1/1 arányú hányadára, ami összességében 3675 m<sup>2</sup> és ami természetben 2241. Sülysáp Sándorszállás Tanya 15. szám alatt található.**

**1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjogot Vevő Urbán Tamás István javára, vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék ezzel egyidejűleg Eladók tulajdonjogát töröljék.**

Sáfar Orsolya  
eladói

Tóth István  
eladói

✓ Urbán Tamás István  
vevő

Dr. Kedves Imre  
ügyvéd  
Kasz: 36074081

## 7.2.

**Letéti megállapodás** (amelyet csak a jelen okirat tartalmaz, külön letéti megállapodás nem készült):

Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a vételár megfizetését követően köteles két munkanapon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtani Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár

Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé megfelelő módon igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolása Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi módokon fogadható el:

- bármely vételárrészre nézve Eladók teljesítést elismerő nyilatkozata teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt formában megtett és/vagy az Eladók által megadott e-mail címeről az iroda@drkedves.hu címre küldött nyilatkozata, amely szerint a teljes vételár megfizetésre került; az **Eladók haladéktalanul, de legkésőbb 1 munkanapon belül kötelesek jelezni, hogy részükre a teljes vételár megfizetésre került** (a teljes vételár megfizetését - az átutalt pénzüsszeget, a kedvezményezett bankszámla számot és az értéknapot is tartalmazó - banki igazolásokkal Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi hitelt érdemlő igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására),
- utalással teljesített utolsó vételárrész tekintetében az utalást teljesítő eredeti, cégszerűen aláírt igazolása arról, hogy az utalási megbízás Eladók által a jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlákra visszavonhatatlanul megtörtént.

Felek és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat a jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

## 7.3

**LETÉTI IGAZOLÁS:**

A letéteményes ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével tanúsítja azt is, hogy a Tulajdonjog bejegyzési engedélyt, mint okirati letétet négy (4) mindenben megegyező, eredeti példányban letéti őrzésbe vette. Ez a bejegyzési engedély az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában tartalmazza az Eladók azon jognyilatkozatát, amely szerint feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen.

Amennyiben az adásvétel meghiúsul, a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedély a meghiúsulást követő 2 munkanapon belül megsemmisítésre kerül.

Sáfár Orsolya  
eladó1

Tóth István  
eladó2

Urbán Tamás István  
vevő

Dr. Kedves Ügyvédi Iroda  
Dr. Kedves Imre  
ügyvéd  
Arany János utca 16. 742  
Kasz: 36074081

8./

Vevő kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant ismeri, azt teljes egészében megtekintette, azt az általa ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan értékét csökkentő, a rendeltetésszerű használatot gátló körülményről nincs tudomása, tudomásul veszi a Ptk. szerinti szavatossági kötelezettségét ebben a körben.

9./

Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési, ill. szerzési, szerződéskötési képességük semmiféle korlátozás alá nem esik.

10./

Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, a tulajdonában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt föld nagyságával együtt nem haladja meg az egy hektárt (Földforgalmi tv 10. § (2) bek.)

10.1.

Vevő kifejezetten kijelenti és nyilatkozik arról, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maguk használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13. § (1) bek.)

10.2.

Vevő kifejezetten kijelenti, hogy ha a tulajdonjog átruházásának tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a 13.§. (1) bekezdésében foglalt kötelezettséget vállalja. (Földforgalmi tv. 13. § (4) bek.)

10.3.

Vevő kifejezetten kijelenti és nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (Földforgalmi tv. 14. § (1) bek.)

10.4.

Vevő kifejezetten kijelenti és nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi tv. 14. § (2) bek.)

10.5.

Vevő kifejezetten nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény szerint **jogszabályon alapuló elővásárlási joga nincs.**

10.6.

Vevő kifejezetten nyilatkozik, hogy a 109/1999.(XII.29) FVM rendelet 68/C.§ alapján nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

Sátár Orsolya  
eladó1

Tóth István  
eladó2

Urbán Tamás István  
vevő



dr. Kedves Imre  
ügyvéd

Kasz: 36074081

## 11./

Szerződő Felek tudomásul veszik azt is, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzés esetén haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatálya alatt a rögzített személyi adataikban, lakcímükben, elérhetőségükben bárminemű változást kötelesek a másik Féllel öt munkanapon belül írásban közölni. Az értesítés elmulasztása esetén a Fél a kézbesítés hatályával jogosult a Másik Fél részére jelen szerződésben rögzített címére nyilatkozatát eljuttatni.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésbe rögzített címre ajánlott/tértivevényes levélként küldött értesítésük a postai feladástól számított 5. (ötödik) naptári napon akkor is kézbesítettnek és hatályosnak tekintendő, ha a levélküldemény „nem vette át”, „elköltözött”, vagy „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza.

## 12./

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (továbbiakban Pmt.) foglaltak alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adataira vonatkozóan. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az ügyfél-átvilágítás során rögzített adatokat átadja.

Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy jelen szerződést szerkesztő, ellenjegyző ügyvéd az ügyvédekről szóló mindenkor hatályos törvény, valamint a Pmt. alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása és az ügyfél-átvilágítási kötelezett teljes körű végrehajtása érdekében a személyazonosságra vonatkozó adat nyilvánosan hozzáférhető nyilvántartás, vagy olyan nyilvántartásalapján történő ellenőrzésére, amelynek kezelőjétől törvény alapján adatigénylésre jogosult. Felek az ellenőrzés elvégzéséhez jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárulnak.

A Pmt. rendelkezései értelmében a felek adatait eljáró ügyvéd jelen szerződésben rögzíti a Felek adatszolgáltatása, valamint az általuk rendelkezésre bocsájtott személyazonosság igazolására alkalmas okmányok alapján, amelyhez Felek jelen szerződés aláírásával is hozzájárulásukat adják.

Az eljáró ügyvéd a felek adatait kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása érdekében végrehajtandó feladatai céljából kezelheti. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, és a Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a szerződéses jogviszony fennállása alatt az ügyfél-átvilágítás során megadott adatokban, illetve a tényleges tulajdonos személyét érintően bekövetkezett változásokról a tudomásszerzéstől számított öt munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását arról és egybe hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információsszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

Sáfár Orsolya  
eladói

Tóth István  
eladó2

Órbán Tamás István  
vevő



A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyadataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

### 13/.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésbe foglalt adatokat, tényeket az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette és azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

#### 13.1.

Eladók kifejezetten nyilatkoznak, hogy nem áll fenn olyan bejegyzett élettársi kapcsolatuk, amely a Ptk. 4:94. §-ában foglalt rendelkezésre tekintettel korlátozná Vevő megszerzését az ingatlan vonatkozásában, nincs továbbá olyan házassági vagyoni közösségen alapuló igény az ingatlanra vonatkozóan, amely korlátozná, vagy megakadályozná a Vevő tulajdonszerzését.

#### 13.2.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet „az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” foglaltak alapján az 1. pontban írt ingatlanról az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet szerinti eladónak tanúsítványt kell készíteni. Vevő akként nyilatkozik, hogy a **HET-1046-7696** azonosító kód szerinti tanúsítványt eladótól átvette.

#### 13.3.

Felek megállapítják, hogy az ingatlanban fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláram védelem van kialakítva és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések, így a lakás villamos berendezésén *a villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható* az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú melléklet 1.13.3. pontja alapján.

### 14./

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII tv, (Fét.) továbbá az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12) Korm. rendelet jelen szerződést érintő szabályairól.

Eljáró ügyvéd külön felhívta a figyelmüket a jogszabályokba foglalt elővásárlási jogokra vonatkozó rendelkezésekre, továbbá arra, hogy a szerződés hatósági jóváhagyásra szorul. A Hatóság a jóváhagyást megtagadhatja, illetve a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet.

A Hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

14.1.

Eljáró ügyvéd felhívja a Szerződő felek figyelmét, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe.

Az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, az ingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása esetén is változás következhet be, melynek kockázatát Szerződő felek maguk viselik.

28. § (1) „(1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.”

14.2.

Szerződő felek az előző pontokban kapott tájékoztatást megértették és azt tudomásul vették.

15./

**Szerződő felek megbízást adnak dr. Kedves Imre ügyvéd (1191. Budapest, Arany János utca 16. 7/23) részére, jelen okirat szerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint arra, hogy teljes jogkörrel képviselje őket a Hatóság előtti és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban. Szerződő felek meghatalmazást adnak arra is, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződést küldje meg az illetékes mezőgazdaság igazgatási szervnek.**

**Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.**

Vevő meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy nevében és helyett a B-400E adatlapot a NAV elektronikus rendszerén megküldje a NAV illetékes szervének. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

15.1.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a Hatóság jóváhagyásáról szóló jogerős záradék.

15.2.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jogerős, záradékolt szerződés kézhezvételét követően jelen szerződést és a tulajdonjog bejegyzési kérelmet a szükséges mellékletekkel együtt a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes Földhivatalhoz.

15.3.

Vevő fenntartja szerződéstől történő elállási jogát, amennyiben a szerződés tárgyát képező ingatlant Eladók nyilatkozata ellenére harmadik személy jogszerűen használja.

15.4.

Jelen szerződés költségeit a Vevő fizeti.

Sárár Orsolya  
eladó1

Tóth István  
eladó2

Urbán Tamás István  
vevő



dr. Kedves Imre  
ügyvéd  
Kasz: 36074081

16./

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fét., az Itv., valamint egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

17./

Az adásvételi szerződést 9 (kilenc) eredeti példányban készült, 17 pontban, egyenként 10-10 oldalon, amelyből 1-1 példányt kézhez kapott valamennyi szerződő fél, és egy eredeti példányt eljáró ügyvéd megőriz.

Ezt a szerződést fent nevezett felek elolvasták, megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik, azt sajátkezüleg, jóváhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Kelt: Dunakeszi, 2026. július 09.

.....  
Sáfár Örsolya  
Eladó1

.....  
Tóth István  
Eladó2

.....  
Urbán Tamás István  
Vevő

### Ügyvédi ellenjegyzés

A fentiek alapján a jelen adásvételi szerződést **dr. Kedves Imre** (DR. Kedves Ügyvédi Iroda, 1191. Budapest, Arany János utca 16. 7/23. kamarai azonosító szám: 36074081) szerkesztettem és 2026. július 09. napján Vértesszőlőn **ellenjegyzem**:

.....  
dr. Kedves Imre ügyvéd

Sáfár Örsolya  
eladó1

Tóth István  
eladó2

Urbán Tamás István  
vevő



Kasz: 36074081