

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „jelen Szerződés”)

amely létrejött egyrészről

Dr. Vajai Józsefné (születési neve: _____ születési helye, ideje: _____
 anyja születési neve _____ akcím: 8230
 Balatonfüred, Arad utca 29.; személyi azonosító jele: _____ személyi ig.
 száma: _____ adóazonosító jele: _____ állampolgárság: magyar), mint eladó
 (a továbbiakban: „**Eladó**”)

Eladó képviselőjében külön meghatalmazás alapján eljár:

Vajai Rita (születési neve: _____ születési helye, ideje: _____
 anyja születési neve: _____ ; lakcím: 8230 Balatonfüred, Arad utca 29;
 személyi ig. száma: _____ személyi azonosító jele: _____ adóazonosító
 jele: _____ állampolgárság: magyar), mint meghatalmazott (a továbbiakban:
 „**Meghatalmazott**”)

másrészről

Janiné Lőrík Andrea (születési neve: _____ születési helye, ideje: _____
 ; anyja születési neve: _____ lakcím: 6000 Kecskemét, Mária
 utca 4.; személyi azonosító jele: _____ személyi ig. száma: _____
 adóazonosító jele: _____ állampolgárság: magyar), mint vevő (a továbbiakban:
 „**Vevő**”)

(Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban „**Felek**”)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó az E-ING rendszerből beszerezett tulajdoni lap másolat tanúsága szerint 1/1 tulajdoni arányban (kizárólagos) tulajdonosa a **Balatonszepezd, Kültérület, 013/1 helyrajzi szám** alatt felvett, 2872 m² alapterületű „**Erdő / és út**” művelési ágú ingatlanok (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

Eladó tulajdonjogát az E-ING rendszerből beszerezett fent hivatkozott tulajdoni lap másolattal igazolja.

2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lap másolatának III. részét bejegyzések nem terhelik.
3. Eladó eladja, Vevő pedig – az általa megismert és megtekintett állapotban – megvásárolja az Ingatlan 1/10-ed tulajdoni hányadát (a továbbiakban: „**Tulajdoni Hányad**”) a Felek által kölcsönösen kialakított **600.000,- Ft, azaz Hatszázezer Forint** vételárért (a továbbiakban: „**Vételár**”).

A Tulajdoni Hányad tekintetében a Vételár az alábbiak szerint oszlik meg:
 az ültetvény értéke: 0,- Ft (tekintettel arra, hogy az Ingatlanon ültetvény nem található), a termőföld értéke 550.000,- Ft, az út értéke 50.000,- Ft.

4. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Szavatol továbbá Eladó azért, hogy az Ingatlant nem terheli semmilyen adó-, vagy adók módjára beszedhető hátralék, továbbá, hogy a jelen állapotot Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig fenntartja. Eladó kötelezettséget vállal továbbá, hogy az Ingatlanon semmilyen olyan változtatást nem hajt végre az Ingatlan Vevő részére történő

Dr. Vajai Józsefné
 Eladó

Képviseli:

Vajai Rita meghatalmazott

Janiné Lőrík Andrea
 Vevő

Dr. Csertán Balázs, ügyvéd
 KASZ: 36081066

birtokbaadásáig, ami Vevő hátrányára változtatja meg az Ingatlan Vevő által jelen Szerződés megkötése előtt megismert és megtekintett állapotát.

5. Felek a Vételár megfizetését az alábbiak szerint rendezik:

- 5.1. Felek megállapodnak és rögzítik, hogy Vevő jelen Szerződés minden fél általi aláírásának napján megfizeti a teljes Vételárat, azaz a mindösszesen **600.000,- Ft-ot, azaz Hatszázezer forintot** Eladó részére banki átutalás útján Eladó alábbiakban rögzített bankszámlájára:

Kedvezményezett: Vajai Rita

Bank:

Bankszámlaszáma:

Eladó a jelen pontban meghatározott bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként ismeri el. A teljes Vételár Eladó jelen pontban meghatározott bankszámláján történő jóváírás napján minősül megfizetettnek.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult személy érvényesen él az elővásárlási jogával, úgy Eladó köteles az erről való tudomásszerzést követő 2 (kettő) napon belül a teljes Vételárat visszafizetni Vevő részére banki átutalás útján.

- 5.2. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Tulajdoni Hányad adásvételéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szükséges jóváhagyást nem adná meg, akkor a döntés véglegessé válásától számított 2 (kettő) napon belül Eladó köteles a teljes Vételárat Vevő részére visszafizetni banki átutalás útján.

6. Vevő a Tulajdoni Hányad tulajdonjogát *adásvétel* jogcímén szerzi meg.

7. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó legkésőbb a teljes Vételár megfizetésével egyidejűleg köteles az Ingatlant Vevő birtokába adni, amelyről külön birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel. Vevő a birtokba vételtől kezdődően viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait. Eladó tudomásul veszi, hogy a birtokbaadást követően a Tulajdoni Hányad vonatkozásában a földhasználati joga megszűnik, a föld rendeltetésszerű használatáról a jövőben Vevő gondoskodik, e tényt az illetékes hatóságnál bejelenti.

Felek megállapodnak továbbá abban és Vevő jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy a birtokbaadástól kezdődően az Ingatlan karbantartásáról teljeskörűen gondoskodik.

8. Eladó kijelenti, hogy ismerik azon kötelezettségét, hogy jelen Szerződést – közzétételi kérelem csatolása mellett – az aláírástól számított 8 (nyolc) napon belül az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatalnak meg kell küldeni az elővásárlásra jogosultakkal való közlés érdekében. Eladó kijelenti továbbá, hogy ismeri azon előírást, miszerint a közzétételi kérelmet a jelen Szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza. A közzétételi kérelem visszavonását írásban kell bejelenteni a jegyzőnek. A visszavonás iránti bejelentés alapján a jegyző a

.....
Dr. Vajai Józsefné
Eladó
Képviseli:
Vajai Rita meghatalmazott

.....
Janiné Lorinc Andrea
Vevő

.....
Dr. Csécs Balázs, ügyvéd
KASZ: 36081066

közzétételi kérelemhez csatolt iratokat visszaküldi Eladó részére. Ha a visszavonás iránti bejelentés a Szerződés kifüggesztését követően érkezik be a jegyzőhöz, a visszavonás iránti bejelentésnek joghatása nincs, az jelen Szerződés közlésének hatályát nem szünteti meg. A jelen Szerződés ez esetben a hatósági jóváhagyásnak megfelelően jön létre.

9. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
10. Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 2. pontjában (belföldi természetes személy) foglaltaknak.
11. Vevő kijelenti továbbá, hogy
 - 11.1.a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja;
 - 11.2.eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
 - 11.3.a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja;
 - 11.4.nincs jogerősen megállapított fennálló földhasználati díj- vagy egyéb tartozása;
 - 11.5.a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - 11.6.nem rendelkezik elővásárlási joggal a Tulajdoni Hányad vonatkozásában.
12. Amennyiben a Tulajdoni Hányad harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket.
13. Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül fenti nyilatkozatainak valótlanága, úgy az a Büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és a földhasználati szerződés tárgyát képező föld használat után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
14. Vevő kijelenti, hogy a Tulajdoni Hányad megvásárlása nem ütközik a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: „Tfvt.”) 16. § (1) – (2) bekezdése szerinti tulajdonszerzési korlátozásba.
15. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló földek területnagysága a megszerezni kívánt Tulajdoni Hányad területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
16. Felek ismerik az adó- és illetékjogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit azokról jelen Szerződést szerkesztő ügyvédől teljes körű felvilágosítást kaptak.
17. Felek tisztában vannak azzal, hogy jelen Szerződés érvényességéhez szükséges, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az eljárása során hatósági jóváhagyását megadja.
18. Eladó jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és a Felek közösen kérik az illetékes Földhivatalt (Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. – 8230 Balatonfüred, Felső köz 2.), hogy az Ingatlanra – adásvétel jogcímén – Vevő javára 1/10 tulajdoni arányban tulajdonjogot jegyezzen be az ingatlan-nyilvántartásba.

Dr. Vajai Józsefné

Eladó

Képviseli:

Vajai Rita meghatalmazott

U

Janiné Lőrök Andrea

Vevő

Dr. Csértán Balázs, ügyvéd

KASZ: 36081066

19. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképeseek, elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs.
20. Felek megállapodnak és kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező jogügylet teljesedésbe menetele érdekében egymással messzemenőig együttműködnek és minden szükséges nyilatkozatot késedelem nélkül megtesznek, így különös jelen Szerződést az illetékes Földhivatal és egyéb hatóság felhívására módosítják, kiegészítik.
21. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos költség, ügyvédi munkadíj, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, továbbá a tulajdoni lap(ok) beszerzési költsége Vevőt terheli.
22. Felek meghatalmazzák Dr. Csértán Balázs ügyvédet (székhely: 8251 Zánka, Naplemente utca 6.; KASZ: 36081066), hogy jelen Szerződést megszerkessze, ellenjegyezze és képviselőtüket a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerinti közlési eljárásban, továbbá a Földforgalmi törvény 23-30. § szerinti hatósági jóváhagyási eljárásban ellássa, majd a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása után jelen Szerződést az illetékes Földhivatalba benyújtsa, az eljárás során bármely hivatalnál, hatóságnál a képviselőtüket ellássa. Dr. Csértán Balázs ügyvéd a meghatalmazást jelen Szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.
23. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy Dr. Csértán Balázs ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénynek és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a Felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készítsen, és a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze.
24. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a törvény szerinti átvilágítás során a részére átadott okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
- Az eljáró ügyvéd a Felek adatait a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a fent hivatkozott törvényben foglalt kötelezettségeinek teljesítéséhez, ennek érdekében kezelheti.
25. Felek tudomásul veszik, hogy jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői engedély – nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból igényelni. Felek az ellenőrzés elvégzéséhez jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak.
26. Eljáró ügyvéd a Felek személyes adatainak kezelését a GDPR (2016/679 EU rendelet), az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok teljes körű

Dr. Vajai Józsefné

Eladó

Képviseli:

Vajai Rita meghatalmazott

Janiné Lőrök Andrea
Vevő

Dr. Csértán Balázs, ügyvéd
KASZ: 36081066

figyelembevételével végzi. Felek nyilatkoznak, hogy az adatkezelésről részletes tájékoztatást kaptak.

27. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvényt, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
28. Jelen Szerződés 5 (öt) számozott oldalból áll, 7 (hét), egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült, amelyekből 1 (egy) eredeti példány Eladó példánya, 1 (egy) eredeti példány Vevő példánya, 1 (egy) eredeti példány Dr. Csértán Balázs ügyvéd példánya, 4 (négy) eredeti példány, amelyből 1 (egy) példány biztonsági okmányon készült, az illetékes kormányhivatalhoz kerül benyújtásra, 2 (kettő) eredeti példányt, Dr. Csértán Balázs ügyvéd magánál tart a szükséges eljárások intézésének céljából. Felek jelen Szerződés őket megillető példányának átvételét elismerik és nyugtázzák.

Felek jelen Szerződést elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Aláírás helye és kelte: Zánka, 2026. augusztus 2. napján

.....
Dr. Vajai Józsefné
 Eladó

Képviseli: Vajai Rita meghatalmazott

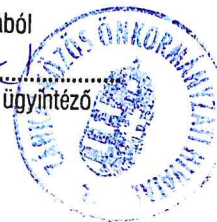
.....
Janiné Lőrík Andrea
 Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Zánkán, 2026. augusztus 2. napján:

.....
 Dr. Csértán Balázs ügyvéd
 KASZ: 36081066

Közzététel napja: 2026.08.19.
 Az elfogadó nyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő
 első napja: 2026.08.24.
 utolsó napja: 2026.09.14. mely jogvesztő határidő.
 Levétel napja: 2026.09.15.
 dr. Varga Viktória jegyző nevében és megbízásából

.....
 igazgatási ügyintéző



.....
 Dr. Vajai Józsefné
 Eladó

Képviseli:
 Vajai Rita meghatalmazott

.....
 Janiné Lőrík Andrea
 Vevő

.....
 Dr. Csértán Balázs, ügyvéd
 KASZ: 36081066