

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Rátkai Mónika

Születési név: Rátkai Mónika
születési hely, idő:

nna

lakcím: 1157 Budapest, Zsókavár utca 28. 8. em. 31.

állampolgárság: magyar
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Péli-Celik Alma Zsuzsanna

születési név: Péli Alma Zsuzsanna

SZ:

anyja neve: a

személyi azonosító jel:

lakcím: 2096 Üröm, Rákóczi Ferenc utca 14/A.

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

képviseli: **Péli Zsuzsanna**

születési név: Péli Zsuzsanna

születési hely, idő: I

anyja neve:

személyi azonosító jel:

lakcím: 1027 Budapest, Frankel Leó út 7. 1. em. 11.

adóazonosító jel:

állampolgársága: magyar

mint meghatalmazott (továbbiakban **Meghatalmazott**, Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: **Szerződő felek/Felek**)

között az alábbi helyen és napon jön létre az alábbi feltételekkel (továbbiakban: **Szerződés**):

1. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó 1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8.** által nyilvántartott **Tápióbicske zártkert 2882/6 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 1012 m² alapterületű „kert” (kat. jöv.: 0,88) megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- 1.2. Az Ingatlan tulajdoni lapjának - jelen Szerződés aláírásának a napján – E-ing rendszerből lehívott E-hiteles teljes másolat szerint Eladó tulajdonjogát az illetékes földhivatal az Ingatlan vonatkozásában a 326651/3/2023.05.23 számú határozatával adásvétel jogcímén jegyezte be.
- 1.3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy jelen Szerződés aláírásának napján nem látható. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében jelenleg élő terhek nincsenek bejegyezve. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része az bejegyzéseket/feljegyzéseket nem tartalmaz.

Az Ingatlan tulajdoni lapja releváns széljegyet, bejegyzést vagy feljegyzést nem tartalmaz. Vevő kijelenti, hogy a tulajdoni lap bejegyzéseit megismerte és megértette.
- 1.4. Jelen Szerződés aláírásával az Eladó nyilatkozik és szavatolja, hogy az **Ingatlan per-, teher- és igénymentes**.
- 1.5. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan mint az ingatlan-nyilvántartásban kert művelési ágban nyilvántartott földrészlet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) 5. § 17. pontja értelmében mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.
- 1.6. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya nem terjed ki az Ingatlanra, így a jelen jogügyletkez energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges.

2. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TARTALMA

- 2.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlant a Vevő rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja, Eladónak rejtett hibáról nincs tudomása. Vevő az Ingatlant a jelen Szerződés megkötését megelőzően megtekintette és az Ingatlan jelenlegi állapotát felmérte. Eladó úgy nyilatkozik, hogy annak állapotára vonatkozóan Vevőnek minden lényeges tájékoztatást megadott.
- 2.2. Jelen Szerződés alapján az Eladó 1/1 arányban eladja, a Vevő a jelen Szerződés 3. pontjában meghatározott vételár megfizetése ellenében 1/1 arányban megvásárolja az Ingatlant a megtekintett állapotban, per-teher-és igénymentesen adásvétel jogcímen.

3. A VÉTELÁR

- 3.1. A Szerződő Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát

750.000,- Ft

azaz hétszázötvenezer forint összegben határozzák meg (a továbbiakban: **Vételár**). Agrotechnikai létesítmény az Ingatlanon nem található.

- 3.2. A Vevő az alábbi feltételekkel és ütemezéssel köteles a Vételárat az Eladónak megfizetni:

Fizetési ütem	Vételárrészlet összege	Vételárrészlet megfizetésének határideje
I. Vételárrészlet (őnerő, foglaló)	75.000,- Ft, azaz hetvenötezer forint	a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, azaz 2026. augusztus 3. napján.
II. Vételárrészlet (őnerő)	675.000,- Ft, azaz hatszázhetvenötezer forint	Az alábbi konjunktív feltételek teljesülését követő 3 (három) napon belül: a) a Földforgalmi tv. II. fejezet 6. pontjában, illetőleg egyéb vonatkozó jogszabályban megjelölt elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával a kifüggesztési határidő elteltéig, b) a mezőgazdasági szakigazgatási hivatal jóváhagyja a jelen Szerződést és engedélyezi a Vevő tulajdonszerzését és c) a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott szerződéspéldányok az ellenjegyző ügyvéd által átvételre kerültek.

I. Vételárrészlet

Felek rögzítik, hogy az I. Vételárrészlet összegét, **75.000,- Ft-ot, azaz hetvenötezer forintot** Vevő foglaló jogcímen a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, azaz 2026. augusztus 3. napján teljesíti Eladó részére önerőből az Eladó **K&H Banknál vezetett** számú bankszámlájára történő átutalás útján.

Felek rögzítik, hogy az I. Vételárrészlet összegét a Szerződést biztosító foglalónak tekintik. Eladó a jelen Szerződés aláírásával az összeg (foglaló) részére történő megfizetését elismeri. Felek a foglaló (Ptk. 6:185. §) jogi természetével tisztában vannak: ha a Szerződést a Felek teljesítik, a foglalót a vételárba be kell számítani. Ha a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a Foglaló a Vevőnek visszajár. Amennyiben a teljesítés meghiúsulásáért a Vevő felelős, a Foglalót elveszti, amennyiben a teljesítés meghiúsulásáért az Eladó felelős, a kapott Foglalót kétszeresen köteles a Vevőnek visszatéríteni.

II. Vételárrészlet

Felek rögzítik, hogy a Vételárból fennmaradó összeget, mint II. Vételárrészletet, **675.000,- Ft.** azaz hatszázhetvenötezer forint összeget a Vevő köteles az Eladó **K&H Banknál vezetett** számú bankszámlaszámára történő átutalás útján megfizetni, az alábbi

konjunktív feltételek teljesülését követő 3 (három) napon belül:

- a) a Földforgalmi tv. II. fejezet 6. pontjában, illetőleg egyéb vonatkozó jogszabályban megjelölt elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával a kifüggesztési határidő elteltéig, és a
 - b) a mezőgazdasági szakigazgatási hivatal jóváhagyja a jelen Szerződést és engedélyezi a Vevő tulajdonszerzését és
 - c) a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott szerződéspéldányok az ellenjegyző ügyvéd által átvételre kerültek. Az ellenjegyző ügyvéd a szerződéspéldányok átvételéről haladéktalanul értesíti a Vevőt.
- 3.3. A Vételárreszletek hiánytalan átvételét Eladó köteles írásban haladéktalanul elismerni és nyugtázni azt követően, hogy azok a fenti bankszámlán jóváírásra kerültek.
- 3.4. Felek megállapodnak, hogy a Vevő előteljesítésre jogosult.
- 3.5. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan forgalmi értékével tisztában vannak, a Vételarat kölcsönösen egybehangzó akaratuk alapján alakították ki, ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága miatt nincs és nem is lehet egymással szemben semmilyen követelésük. Ebből adódóan a Felek a feltűnő értékaránytalanság jogcímen történő megtámadási jogáról kifejezetten lemondanak a Polgári Törvénykönyvről szóló V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:98. § (2) bekezdése alapján.
- 3.6. Eladó kijelenti, hogy a jelen fejezetben foglalt bankszámlaszámot a Szerződés megkötését megelőzően ellenőrizte, annak téves feltüntetéséből eredő károkat Eladó köteles viselni és azzal kapcsolatban ellenjegyző ügyvéd felé semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt.

4. A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 4.1. **Felek közösen kérik és az Eladó jelen Szerződés aláírásával *feltétlenül és visszavonhatatlanul* hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő mint jogosult részére az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan az átruházásra irányuló Szerződés benyújtásának ténye feljegyzésre kerüljön**, amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg a Szerződés jóváhagyását.
- 4.2. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Inytv. vhr.**) 80. § (2) bekezdése alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földforgalmi tv.-ben foglaltak szerint.
- 4.3. **Az Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes Vételár megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a alapján fenntartja, és a teljes Vételár kiegyenlítése esetére Eladó külön nyilatkozatban *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan bejegyzésre kerüljön. A Szerződő Felek közösen kérik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy Földforgalmi tv. 23/A (1a) bekezdése alapján szíveskedjen az Ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára történő föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében megkeresni.**
- 4.4. A jelen fejezetben írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: **Inytv.**) 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján a jelen Szerződés aláírásával a Felek közösen kérik és az Eladó ***feltétlen és visszavonhatatlan*** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Inytv. vhr.**) 20. § 18. pontja alapján - adásvétel jogcímen – **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásban **6 hónap határozott ideig bejegyzésre kerüljön.**
- 4.5. Eladó, mint letevő, Vevő, mint jogosult, illetve ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes ügyvéd jelen Szerződés aláírásával megállapodnak, hogy Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg letéteményes ügyvédnél letétbe helyezi Vevő javára 6 (hat) példányban az Inytv. 32. §-a szerinti tulajdonjog bejegyzéshez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (***Bejegyzési Engedély***), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az **Ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban**, adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön a Földhivatal által az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A letéteményes ügyvéd akkor jogosult és köteles a Bejegyzési engedélyből

- egy eredeti példányt az Eladónak
- egy eredeti példányt a Vevőnek kiadni, továbbá
- három eredeti példányt a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, kérve a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elintézését, valamint
- egy eredeti példányt irattárába lefűzni

AMENNYIBEN

- a jelen Szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, és engedélyezi a Vevő tulajdonszerzését
- ÉS
- a Felek a teljes Vételár megfizetését az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával egy eredeti példányának átadásával VAGY a teljesítés tényét és értéknapiját is tartalmazó eredeti banki igazolással igazolják az ellenjegyző (letéteményes) ügyvédnek.

4.6. **Szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján a Szerződést a tulajdonosnak (Eladónak) a Felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldenie jóváhagyás céljából, mely kötelezettséget ellenjegyző ügyvéd teljesíti a 10.7. pontban foglalt meghatalmazás alapján.**

4.7. A tulajdonszerzés jogcíme: **adásvétel.**

5. BIRTOKBAADÁS

- Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a teljes Vételár megfizetését követő 2 (kettő) napon belül az Ingatlan tartozékaival és alkatrészeivel együtt - a Vevő birtokába adja.
- Eladó köteles a birtokbaadásig az Ingatlan jelen Szerződés megkötésekor fennálló állagát megőrizni. A birtokbaadás napján Eladó átadja Vevő részére az Ingatlan valamennyi kulcsát. Eladó egyúttal tudomásul veszi és kötelezettséget vállal azért, hogy harmadik személy részére nem idegenítheti el az Ingatlant és nem terhelheti meg.
- A birtokátruházást követően az Ingatlan hasznai és terhei Vevőt illeti, illetve terheli, továbbá viseli azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni (kárveszély).
- Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokának átruházása a birtokbaadás teljesítésével valósul meg.
- Eladó köteles az Ingatlant a Vevő által megtekintett, de kiürített állapotban a Vevő részére birtokba adni.
- Eladó köteles legkésőbb a birtokbaadásig rendezni közüzemi díjtartozásokat, egyéb Ingatlant terhelő költségeket, adót.

6. SZAVATOSSÁG, NYILATKOZATOK

- Az Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan per-, teher és igénymentes, harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő korlátozástól mentes jogszerzését akadályozná, vagy kizárná.
- Eladó kijelenti az Ingatlan nincsen harmadik személy használatában, nem tartozik erdőbirtokossági társulathoz és az per- teher- és igénymentes. Eladó a jelen pontban foglaltakért szavatosságot vállal.**
- Vevő kijelenti a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján, hogy vállalja, hogy az Ingatlan (föld) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.**
- Vevő nyilatkozik, hogy vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**
- Vevő nyilatkozik, hogy vállalja, ha esetleg az Ingatlan harmadik személy használatában van, akkor az Ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő 5 évig más célra nem hasznosítja.**

- 6.7. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
- 6.8. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 6.9. Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a birtokában 1 hektárnál nagyobb földterület, illetve kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 6.10. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, de a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján jogosult megszerezni az Ingatlan tulajdonjogát. Felek rögzítik, hogy Vevő a Földforgalmi tv. alapján elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.
- 6.11. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlanra vonatkozólag a Földforgalmi tv. rendelkezésein kívüli jogszabályokon, megállapodásokon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn, sem olyan jog nem áll fenn, amely az Ingatlan birtokát, használatát akadályozná vagy korlátozná.
- 6.12. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja birtokba, az Ingatlannal kapcsolatban nincs olyan körülményről tudomása, amely azok állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi szempontból akadályozná, korlátozná.
- 6.13. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a Szerződésnek általa történő aláírása, valamint a Szerződés által megvalósítani kívánt tulajdonjog-átruházás teljesítése (i) nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Ingatlanra vonatkozó rendelkezést tartalmaz, (ii) nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra, illetve az Ingatlanra vonatkozna, (iii) nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, választottbírói eljárás, vagy egyéb hatósági eljárás, ami az Eladó ellen vagy az Ingatlanra vonatkozóan folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, és a Szerződésben foglalt ügyleti akaratot érintené, vagy ami hátrányos módon befolyásolná az Ingatlant, vagy annak Szerződésben meghatározott jogi helyzetét.
- 6.14. Felek a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az Inyvt. és az Inyvt. vhr, valamint a hatályos jogszabályok rendelkezéseire figyelemmel az esetlegesen szükségessé váló további nyilatkozatokat késedelem nélkül megteszik és együttműködnek a Szerződés jogszabályi előírásoknak való megfelelése és a hatályos eljárási rend betartása érdekében. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést alaki vagy tartalmi okokból megtagadja, abban az esetben Felek együttműködési kötelezettséget vállalnak és vállalják, hogy a szerződésmódosítást aláírják.
- 6.15. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem – a Földforgalmi tv. rendelkezéseit leszámítva – törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.
- 6.16. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan területén elhelyezett, elásott vagy bármilyen módon lerakott hulladék, illetve környezetre ártalmas anyag nem található, továbbá az Ingatlan nem áll környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárás alatt, és tudomása szerint ilyen eljárás megindítása sem várható. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan semmilyen környezetszennyezési vagy hulladékkezelési kötelezettség nem áll fenn, illetve nem ismert olyan körülmény, amely ilyen kötelezettség megállapításához vezethetne.
- 6.17. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a fenti Ingatlanra vonatkozóan harmadik személy nem rendelkezik – sem az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, sem pedig bejegyzett – olyan joggal, amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését vagy az Ingatlan kizárólagos birtoklását korlátozza, vagy kizárja. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanba sem jogcímmel, sem jogcím nélkül senki sincs bejelentve, az gazdasági társaság székhelyéül, vagy telephelyéül, fióktelepéül nem szolgál.

- 6.18. Az Eladó az Ingatlan állagát a Vevő részére történő birtokbaadásáig köteles változatlan formában megőrizni. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan annak birtokbaadásakor is használatra alkalmas állapotban lesz.

7. A SZERZŐDÉS HATÁLYA

- 7.1. Felek rögzítik, hogy a Szerződés hatályba lépéséhez – a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerint - az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, valamint az elővásárlásra jogosultak felhívása szükséges.
- 7.2. Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az Ingatlan vonatkozásában a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló, vagy a Földforgalmi tv. 29. §-a szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá a Szerződést, akkor a Szerződés szerinti Vevő helyébe az Ingatlan vonatkozásában az elsődleges elővásárlásra jogosult lép.
- 7.3. Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: **Fétv.**) 13/A. § (1) bekezdése alapján a Szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat, továbbá Felek rögzítik, hogy a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat a Szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.
- 7.4. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Szerződés előzetes vizsgálatát elvégző illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg a Szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a Szerződés közzétételét, valamint megküldi azt a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.
- 7.5. Felek rögzítik, hogy a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerint, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. Továbbá a (2) bekezdése szerint a beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a Felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. Valamint a (3) bekezdése szerint a szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik.
- A Ptk. 6:119. § (1) bekezdése szerint, ha a szerződés hatálya nem állt be, vagy a szerződés hatályát vesztette - ideértve azt az esetet is, ha a szerződéshez a harmadik személy beleegyezése vagy a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták - a szerződés teljesítése nem követelhető. Továbbá a (2) bekezdése szerint a hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni.
- 7.6. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján a Szerződést a tulajdonosnak (Eladónak) a Felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldenie jóváhagyás céljából, mely kötelezettséget ellenjegyző ügyvéd teljesíti a 10.7. pontban foglalt meghatalmazás alapján.
- 7.7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, abban az esetben a Szerződés nem válik hatályossá és a Szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Felek maguk viselik.
- 7.8. Felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult élne az elővásárlási jogával, úgy Felek kötelesek a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen értesítésétől számított 8 (nyolc) napon belül elszámolni az addig megfizetett vételár-részletekkel.

8. SZERZŐDÉSSZEGÉS, A SZERZŐDÉS MEGSZÚNÉSE

- 8.1. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a jelen Szerződésben előírt kötelezettsége teljesítésével késedelembe esne, úgy a késedelem minden napjára 20.000,- Ft, azaz húszezer forint összegű késedelmi kötbér megfizetésére vállal kötelezettséget a Vevő részére. Eladó a jelen Szerződésben előírt kötelezettségének az ott megadott határidőt követő 30 (harminc) napon belül maradéktalanul

nem tesz eleget, úgy Vevő jogosult választása szerint követelni a teljesítést vagy pedig – amennyiben a jelen Szerződés eltérően nem rendelkezik - 15 (tizenöt) napos határidőt biztosító felszólítás eredménytelen leteltét követően elállni a jelen Szerződéstől, és így ebben az esetben Eladó az elállás közlésével egyidejűleg köteles a már megfizetett vételárat a Vevő részére visszafizetni. Felek a foglalóval a Ptk. szabályainak megfelelően számolnak el egymással.

- 8.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a jelen Szerződésben előírt kötelezettsége teljesítésével késedelembe esne, úgy a késedelem minden napjára 20.000,- Ft, azaz húszezer forint összegű késedelmi kötbér megfizetésére vállal kötelezettséget az Eladó részére. Vevő a jelen Szerződésben előírt kötelezettségének az ott megadott határidőt követő 30 (harminc) napon belül maradéktalanul nem tesz eleget, úgy Eladó jogosult választása szerint követelni a teljesítést vagy pedig 15 (tizenöt) napos határidőt biztosító felszólítás eredménytelen leteltét követően elállni a jelen Szerződéstől, és így ebben az esetben Eladó az elállás közlésével egyidejűleg köteles a már megfizetett vételárat a Vevő részére visszafizetni. Felek a foglalóval a Ptk. szabályainak megfelelően számolnak el egymással.
- 8.3. Az elállási jog a másik fél jelen Szerződésben megjelölt címére, tértivevényes küldeményként postára adott egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolható. A szerződésszerű elállás bekövetkezése esetén a Felek kötelesek egymással teljeskörűen pénzügyileg elszámolni, ezzel egyidejűleg pedig kölcsönös nyilatkozatot kiadni, melyben kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságtól az adásvételt megelőző eredeti állapot helyreállítását. Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamelyik Fél az eredeti állapot helyreállításához szükséges nyilatkozata kiadásával felszólítás ellenére is indokolatlanul késedelembe esik, úgy ez esetben a felszólítás kézhezvételét követő tizedik (10) munkanaptól naponta 20.000,- Ft, azaz húszezer forint összegű kötbér megfizetésére köteles a másik Fél részére.
- 8.4. Felek megállapodnak, hogy Vevő jogosult a Szerződéstől elállni, ha az Ingatlanra a Szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozza vagy korlátozza, vagy az Ingatlanra bírósági végrehajtás keretében vagy azon kívül végrehajtást indítanak. Elállás esetén a Szerződés megkötésére visszaható hatállyal szűnik meg. Az elállásra egyebekben a Ptk. 6:212. § és a Ptk. 6:213. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

9. KÉZBESÍTÉSI SZABÁLYOK

- 9.1. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen Szerződés alapján megteendő vagy megtehető, azt elektronikus levél (e-mail) vagy írásban kell megtenni. Felek rögzítik, hogy az elállásra vonatkozó felszólítást kizárólag ajánlott-tértivevényes postai úton tehető meg. Az e-mail az elküldést követő napon kézbesítettnek minősül.
- 9.2. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. (ötödik) napon akkor is kézbesítettnek és joghatályosnak minősül, ha az nem a feladó hibájából hiúsul meg és a tértivevény különösen, de nem kizárólagosan „nem kereste”, „elköltözött”, „cím elégtelen”, „címezett ismeretlen”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy minden a jelen Szerződésből fakadó értesítést, tájékoztatást, közlést és minden egyéb jelen Szerződéssel összefüggő jognyilatkozatot Felek jelen Szerződésben fent meghatározott címekre intézve jogosultak és egyben kötelesek megtenni, amely adatok megváltozásáról Felek a változás bekövetkeztét követő 8 (nyolc) munkanapon belül egymást írásban értesíteni kötelesek. Ahol jelen Szerződés külön határidőt az értesítésre, tájékoztatásra, közlésre vagy egyéb jognyilatkozat megtételére nem említ, ott az arra okot adó körülmény bekövetkeztét követő 15 (tizenöt) napon belül kell ezt Feleknek megtenni.

10. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 10.1. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.
- 10.2. Szerződő felek elismerik, hogy jelen Szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről teljeskörűen tájékoztatta, amelyet megértettek és tudomásul vettek. Vevő tudomásul veszi, hogy az Itv. 19. § (1). bekezdése alapján a visszatértes vagyónáruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. Az okiratszerkesztő ügyvéd az Ingatlan tulajdonjog átruházásával kapcsolatos adó és illeték kötelezettségekről részletes tájékoztatást adott, Felek ennek megtörténtét jelen Szerződés aláírásával

nyugtázzák. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Nemzeti Adó és Vámhivatal az ingatlanok visszerthes vagyonátruházási illeték alapjául szolgáló forgalmi értékét jogosult a jelen adásvételi Szerződéstől eltérően meghatározni. Eladó kijelenti, hogy a forgalmi érték esetleges eltérő meghatározása esetén semminemű követelést nem támasztanak Vevővel szemben.

- 10.3. Felek kötelesek a jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatosan egymással és harmadik személyekkel teljeskörűen együttműködni, valamint kötelesek egymást minden olyan tényről és körülményről haladéktalanul tájékoztatni, amelyek a jelen Szerződés teljesítését befolyásolhatják.
- 10.4. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Höt.) értelmében termőföld kivételt képez a Höt. 3. § c) és h) pontjai alapján. Erre tekintettel a Höt. szerinti elővásárlási jog nem érinti a jelen ügyletet.
- 10.5. **Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján akként történik, hogy a Szerződést ellenjegyző ügyvéd az okirat lapjait úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.** Felek és az eljáró ügyvéd rögzítik, hogy a jelen Szerződést a Feleknek nem kell minden oldalon kézjegyükkel ellátni, ugyanis a jelen okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd akként fűzi össze (ringlizi), hogy azok az okirat sérelme nélkül nem megbonthatóak. A fenti jogszabályi rendelkezés alapján a jelen Szerződés akként kerül aláírásra, hogy azt a Felek és az eljáró ügyvéd a szerződés utolsó oldalán írják alá.
- 10.6. A Szerződő felek a Szerződés aláírásával megállapodnak, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével és bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségek a Vevőt terhelik.
- 10.7. A Szerződő felek a Szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák **dr. Wagner Annamária ügyvédet** (1134 Budapest, Dózsa György út 150., KASZ: 36071536), hogy jelen okiratot megszerkessze, ellenjegyezze, valamint megbízzák a tulajdonjog bejegyzése iránt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, az adóhatóság előtti eljárásban, illetőleg kifüggesztéshez kapcsolódóan az illetékes jegyző, illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és más érintett hatóság előtt a jogi képviselőjük teljes körű ellátásával, aki a megbízást jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Szerződő felek kéri az illetékes jegyzőt, hogy a kifüggesztési határidő lejártát követően az Szerződést és a kapcsolódó iratokat a jogi képviselő részére szíveskedjen megküldeni. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, jelen Szerződés kapcsán tehető nyilatkozat megtételére. A meghatalmazás kiterjed a Szerződéssel összefüggésben a Szerződés Földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg az állami adóhatóság (NAV) felé szükséges bejelentésre is. Vevő a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza továbbá az eljáró ügyvédet, hogy a NAV részére küldendő ún. B400E adatlapot a NAV onya.nav.gov.hu felületén használható Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás segítségével a NAV részére megküldje és ebben a körben őt a NAV előtt teljeskörűen képviselje. Az ügyvéd a megbízás ellátásához alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje, továbbá más ügyvéd, közreműködését is igénybe veheti. **Dr. Wagner Annamária ügyvéd a jelen pontban foglalt meghatalmazást kifejezetten elfogadja.**
- 10.8. Felek kijelentik, hogy a személyes adataikat közokirattal (személyi igazolvány, lakcímkártya) dr. Wagner Annamária ügyvédnek igazolták, amely alapján az ügyvéd a felek azonosítását a JÜB rendszeren keresztül, elektronikusan is elvégzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél azonosítás keretében az eljáró ügyvéd részére az általuk bemutatott okiratról másolatot készítsen és adataikat az ügyvédi megbízás teljesítése keretében kezelje.
- 10.9. Felek megegyeznek, hogy jelen Szerződés módosítása csak írásban – kizárólag a jelen Szerződéssel azonos formai szabályok betartásával – érvényes, továbbá, hogy ha a jelen Szerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a jelen Szerződés egészére nem hat ki. A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződés hatályaon kívüli vagy érvénytelené vált rendelkezéseit a gazdaságilag elérni kívánt célhoz legközelebb álló szabállyal pótolják.
- 10.10. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd a Szerződés készítésével és ellenjegyzésével kapcsolatban kizárólag az Ingatlan tulajdoni lapját vizsgálta, a jelen Szerződés szerkesztésével kapcsolatban kizárólag ezen tulajdoni lap tartalmára támaszkodott. Erre tekintettel a Felek kifejezetten mentesítik az ellenjegyző ügyvédet minden olyan az Ingatlanra vonatkozó lényeges körülmény feltárásának elmaradásából eredő felelősség alól, amely lényeges körülményekre vonatkozóan az ellenjegyző ügyvéd iratokat és információkat nem kapott.

10.11. A Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, azt egyben az ügyvédi TENYVÁZLAT KIEGÉSZÍTÉS-nek is tekintik.

A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Földforgalmi tv. és a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Jelen Szerződést a Szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

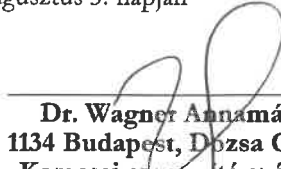
Budapest, 2026. augusztus 3.

Rátkai Mónika
Eladó

Péli-Celik Alma Zsuzsanna
Vevő
képviseli: Péli Zsuzsanna
Meghatalmazott

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. augusztus 3. napján


Dr. Wagner Annamária ügyvéd
1134 Budapest, Dózsa György út 150.
Kamarai azonosító szám: 36071536



Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. §- alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el. (Az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybe vételével is eljárhat. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.)

A Zornalypati portálon közzététel: 2026.08.24.

Előra'latása jogszabályi jogszabályokhoz megfeleltetve az az első határidő első napja: 2026.08.25.

jogszabályokhoz megfeleltetve az az első határidő első napja: 2026.08.23.

E határidő mulasztása jogszabályi!

