

AT/153-2/2026.

A Kormányzat Pénzületi Közlönyében: 2026.09.02. A közlés kezdő időpontja: 2026.09.03. Az elővásárlási jognyilatkozat megküldésére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 10. 02. Ez a határidő jogvesztő.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Ménkü Györgyi**, született Ménkü Györgyi (születési helye és ideje: ; anyja neve: ; lakcíme: 2253 Tápióság, Szentmártonkátai út 42.; szem. ig. száma: adóazonosító jele: személyi azonosítója: állampolgársága: magyar), mint **Eladó**, másrésztől

Molnár Balázs, született Molnár Balázs (születési helye és ideje: ; anyja neve: ; lakcíme: 1171 Budapest, Irsa utca 76.; szem. ig. száma: ; adóazonosító jele: személyi azonosítója: állampolgársága: magyar), mint **Vevő**, (továbbiakban Eladó és Vevő együtt: Felek, Szerződő Felek) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

ad.1.

AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Eladó 1/1 arányú tulajdonosa a Tószeg zártkert 3138 helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vett „kert” művelési ágú, 800 m² alapterületű, természetben **Tószeg zártkert 3138 hrsz** szám alatt található (az ingatlan-nyilvántartás szerint cím nélküli) ingatlannak (a továbbiakban: Ingatlan).

Szerződő felek rögzítik, és tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan E-hiteles tulajdoni lapja (megrendelés száma: INYER/TULLAP/20260805/38823) 2026. augusztus 5. napján került beszerzésre melynek III. része elintézetlen széljegyet, vagy az Ingatlant terhelő egyéb jogot nem tartalmaz.

A fentiekben rögzített körülmények ismeretében **Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja Tószeg zártkert 3138 hrsz** alatt nyilvántartásba vett „kert” művelési ágú, 800 m² alapterületű, természetben Tószeg zártkert 3138 helyrajzi szám alatt található (az ingatlan-nyilvántartás szerint cím nélküli) ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú kizárólagos tulajdonát, minden természetes és törvényi tartozékával együtt a 2.) pontban írt vételárért. A Vevő, az Ingatlant megtekintett, jelenlegi állapotában vásárolja meg.

Felek kioktatása a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:38. § (2) bekezdésére megtörtént, mely szerint Ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés, vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

Szerződő felek az ügyvédi tájékoztatásra tekintettel kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseit, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására, az ügyintézési határidőkre vonatkozó szabályokra.

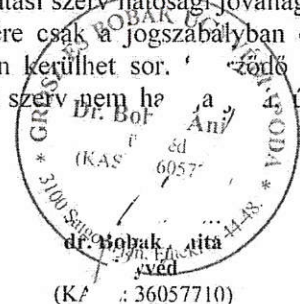
Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződést a Földforgalmi törvény 21. §-a alapján a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági 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 és a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az elővásárlásra jogosultak a közléstől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződést elfogadó, vagy lemondó nyilatkozatot a törvényben írt formában és tartalommal. Az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés alapján kötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére csak a jogszabályban előírt hirdetményi eljárás lefolytatása és hatósági hozzájárulás beszerzését követően kerülhet sor. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy a

Ménkü Györgyi
Eladó

Molnár Balázs
Vevő



4623

szerződés teljesítése a Ptk. 6:119. § (1) bekezdésében foglaltak szerint nem követelhető és a Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani.

ad.2.

VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDEKESSÉGE

A Felek megállapodása szerint a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vételára **1.500.000,- Ft**, azaz **egymillió-ötszázezer forint**.

Szerződő felek kijelentik, hogy Tószeg zártkert 3138 helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vett „kert” művelési ágú, 800 m² alapterületű, természetben **Tószeg zártkert 3138 hrsz** szám alatt található (az ingatlan-nyilvántartás szerint cím nélküli) ingatlan vételára **1.500.000,- Ft**, azaz **egymillió-ötszázezer forint**.

Felek kijelentik, hogy a megtekintett és megismert Ingatlan vételárát állapotának és a piaci viszonyoknak megfelelőnek, értékarányosnak ismerik el.

Szerződő Felek a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében meghatározott feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogukat a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében meghatározott lehetőségükkel élve a jelen okirat aláírásával tanúsítottan ezennel véglegesen és visszavonhatatlanul kizárják, amennyiben tehát a jelen pontban meghatározott vételár az Ingatlan értékéhez képest feltűnően nagy aránytalanságot mutat, a szerződést a jelen okirat aláírását követően egyik fél sem támadhatja meg. Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vételára az Ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével egyező akaratok alapján került megállapításra.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

Vevő a vételárból a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az adásvételi szerződés alapján megfizetett **700.000,- Ft**-ot, azaz **hétsszázezer forintot** banki utalással az eladó által megjelölt OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlára, mely összegből 150.000,- Ft, azaz százötvenezer forint foglalónak minősül.

Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. vonatkozó rendelkezései szerint, ha a szerződést teljesítik, a foglalt vételárba be kell számítani, ha pedig a foglaltó beszámításra nem alkalmas, vagy a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaltó visszapárt. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Ptk. szerint a teljesítés megfiúsulásáért felelős személy az adott foglaltót elveszti, a kapott foglaltót kétszeresen köteles visszatéríteni, illetőleg a foglaltó kétszeres visszatérítése a szerződészegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe és a kötbérbe azonban a foglaltó értéke beszámít. Erre figyelemmel a felek kijelentik, hogy foglaltóra vonatkozó szabályokat megismerték és jogkövetkezményeit tudomásul vették.

Szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy amennyiben az adásvételi szerződés alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvétel kapcsán hatósági jóváhagyást nem ad ki, akkor a *foglaltóra* az *előleg* szabályait alkalmazzák a felek, tehát az adott foglaltó a Vevő részére visszapárt.

A Felek megállapodnak abban, hogy a fennmaradó **800.000,- Ft**-ot, azaz **nyolcszázezer forintot** a jelen szerződés 1. pontjában írt mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül köteles megfizetni az Eladó által megjelölt OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlára.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben rögzített bankszámlán történő jóváírás napja minősül a teljesítés napjának.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben rögzített bankszámlára, a jelen szerződésben rögzített módon történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

Felek rögzítik, hogy a Mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. alapján a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatától függően a szerződés szerinti *ve* " vagy a

Ménkü Györgyi
Eladó

Molnár Balázs
Vevő



helyébe lépő elővásárlásra jogosult (továbbiakban: tényleges tulajdonszerző) köteles a jelen szerződés 3. pontjában rögzítettek szerint megfizetni az Eladó részére.

ad.3.

AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő az Ingatlant megtekintett állapotban veszi meg. Eladó a Ptk. 6:157 § alapján kijelenti, hogy az Ingatlannak rejtett hibája nincs és az megfelel a jogszabályban és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően az Eladó és a Vevő az Ingatlant közösen bejárták, a Vevő az Ingatlan állapotát elfogadja és ennek alapján Felek megállapítják, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas.

ad.4.

ELADÓ JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok.

Eladó a Ptk. 6:175. § és a 6:176. § alapján kijelenti, hogy

- a) az ingatlan per-, teher- és igénymentes,
- b) az ingatlanon tartozás, köztartozás nem áll fenn,
- c) az ingatlan nem áll elidegenítés alatt,
- d) az ingatlannal kapcsolatban Eladót elszámolási kötelezettség nem terheli,
- e) az ingatlan átruházásában Eladót - a jelen szerződésben rögzítetteken túl - semmi nem korlátozza,
- f) a teljes vételár megfizetése esetén az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésében, illetve az Ingatlan birtokbavételében Vevőt semmi nem korlátozza.

Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek más olyan joga nem áll fenn, illetve ilyenről nincs tudomásuk, amely Vevő zavartalan tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlannal kapcsolatos közterhek és egyéb költségek rendezése a birtokátruházásig megtörténik, ezzel kapcsolatosan Eladónak semmilyen szolgáltató, közigazgatási szerv, vagy egyéb szervezet, személy részére tartozása, hátraléka nincsen.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától a birtokátruházás napjáig az Ingatlannal kapcsolatosan felmerülő költségeket Eladó viseli.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződés nem irányul pénzmosásra.

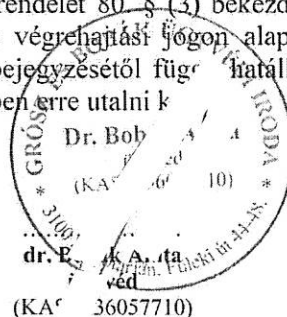
ad.5.

A FÖLD TULAJDONJOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSÁRA IRÁNYULÓ SZERZŐDÉS BENYÚJTÁSA

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 79. § (1) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a szerződéssel átruházni kívánt egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára lehet szerződésenként egyszer feljegyezni. Ha a feljegyzés nem az egész ingatlanra vonatkozik, fel kell tüntetni az érintett eszmei hányadot vagy tulajdoni illetőséget is. A 80. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földforgalmi tv.-ben foglaltak szerint. A 79. szakasz (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés szerinti tény feljegyzését követően további jogokat - a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével - csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell. A hivatkozott Korm. rendelet 80. § (3) bekezdése értelmében a tény feljegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. Az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésében erre utalni k

Menkü Györgyi
Eladó

Molnar Balázs
Vevő



A fenti jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel a Felek megállapodnak, hogy az **Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja**, azaz az a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. **Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot**, hogy az Ingatlan vonatkozásában a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított **10 (tíz) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni**.

Eladó a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz**, hogy a Tószeg zártkert 3138 helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vett „kert” művelési ágú, 800 m2 alapterületű, természetben **Tószeg zártkert 3138 hrsz szám alatt található** (az ingatlan-nyilvántartás szerint cím nélküli) ingatlan tekintetében a Vevő javára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.

ad.6. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alakisággal és tartalommal kiállítandó külön okiratban (Bejegyzési engedély) nyilatkozik arról, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező, Tószeg zártkert 3138 helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vett „kert” művelési ágú, 800 m2 alapterületű, természetben **Tószeg zártkert 3138 hrsz szám alatt található** (az ingatlan-nyilvántartás szerint cím nélküli) ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímén Molnár Balázs, azaz Vevő javára 1/1 arányú tulajdoni hányadban a Szolnoki Járási Hivatal Földhivatali Osztálya, mint ingatlanügyi hatóság által bejegyzést nyerhessen.

Eladó, a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, a Grósz és Bobák Ügyvédi Irodánál - eljáró ügyvéd: dr. Bobák Anita - ügyvédi letétbe helyezi, az Ingatlanok tulajdonjogának Vevő javára, adásvétel jogcímén történő, ügyvéd által ellenjegyzett hozzájáruló nyilatkozatát (Bejegyzési engedély). A jelen okirat ellenjegyzésével a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedély 5 (öt) eredeti aláírt példányának átvételét elismeri és nyugtázza.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a jelen szerződésben megjelölt bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb 1 (egy) munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését az eladói értesítés elmaradása esetén banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé, ezzel az eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint a jelen adásvételi szerződésre a Vevőt megelőző ranghelyen elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó nyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján a jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. Eladó ebben az esetben kötelesek az elővásárlási joggal élő Vevőre a tulajdonjogot átruházni.

ad. 7. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlanok birtokát a teljes vételár megfizetését követő 5 (5) napon belül Vevő részére átadja.

Az Eladó és Vevő a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik - amennyiben vannak, a mérőórák állását és a birtokátruházás tényét.

A Vevő a birtokátruházás napjától viseli az Ingatlanok terheit, húzza azok hasznait.

Eladó a birtokátruházási eljáráson köteles igazolni, hogy az esetleges közüzemi díjakat, illetve az Ingatlannal kapcsolatos költségeket megfizette, és az Ingatlannal kapcsolatosan semmilyen tartozása nincs.

Vevő az Ingatlan tulajdonjogának átruházását követően, amennyiben az Ingatlan rendelkezik közüzemi szerződésekkel, köteles új közüzemi szolgáltatási szerződéseket kötni. Vevő a közüzemi díjakat Ingatlan birtokátruházástól köteles viselni.

Ménkü Györgyi
Eladó

Molnár Balázs
Vevő



Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó a jelen pontban megjelölt időpontban a Vevő részére az Ingatlant a birtokátruházási jegyzőkönyv aláírása mellett nem adja birtokba, köteles a Vevő részére a birtokbaadás elmulasztott hatámapját követő naptól a birtokátruházás napjáig számítottan 20.000,- Ft/nap összegű késedelmi kötbért fizetni.

ad.8.

VEVŐ ÉS ELADÓ NYILATKOZATAI

A Vevő kijelenti, hogy:

- teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár,
- a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. évi törvény szerint nem földműves,
- az Ingatlanokra elővásárlási joggal nem rendelkezik,
- birtokában álló földterület nagysága a most megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt,
- a tulajdonában és hasznélvezetében a 2013. évi CXXII. tv. 16.§. (1) bekezdése által meghatározott mértéket (300 ha) meghaladó földterület nincs,
- a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott birtok maximumot a jelen szerződéssel történő tulajdonszerzése nem haladja meg,
- tulajdonszerzése esetén, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja azt is, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja, (ide nem értve a törvény által biztosított kivételeket, (13. §. (1) bekezdése, 13. § (3) bekezdése, és a 13. § (4) bekezdésének a) és b) pontja),
- a föld használatáért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása nem áll fenn. (14. § (1) bekezdés),
- a jelen jogügyletet megelőző 5 éven belül szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet létrejöttében nem marasztalta el őt (14. § (2) bekezdés),
- kötelezettséget vállal arra, hogy a harmadik személy használatában lévő, a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőföldön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre a 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja (13.§ (4) bekezdésének a) és b) pontja.),
- a tulajdonában álló részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésére kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300. (Inyvtv vhr. 42. §)

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanra földhasználat nincs bejelentve.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kiadásáig, illetve jóváhagyó határozat esetén az engedély birtokában a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok iránti vételi szándékától nem áll el.

ad.9.

KÖLTSÉGEK VISELÉSE

Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban a hatályos adózási és illetékfizetési rendelkezésekről okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették, az idevágó rendelkezéseket egyebekben ismerik.

Vevő vállalja, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.), valamint az 1/2024 (I. 30.) KTM rendelet 6-7. § szerinti ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges 10.600,- Ft, igazgatási szolgáltatási díjat megfizeti.

A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, valamint az ingatlanszerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevő viseli.

Ménkü Györgyi
Eladó

Molnár Balázs
Vevő

GRÖSSE & ROBAK ÜGYVÉDI IRODA
D. B. Anita
ír. d. 36057710
dr. Bobák Anita
ügyvéd
(KASZ: 36057710)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja Vevőt az illetékről szóló, 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 19. § (1) bekezdésének rendelkezéséről, mely szerint a visszerthes vagyónátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

ad. 10.

ELÁLLÁSI JOG; A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettségét valamely fél a szerződésben rögzített határidő elteltét követő 30 (harminc) napon belül nem teljesíti, úgy a másik félnek a szerződéstől való elállási joga megnyílik, azaz a másik fél egyoldalú nyilatkozattal jogosult a szerződéstől elállni az érdekmúlás bizonyítása, illetve bánatpénz fizetése nélkül. Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy bármelyik fél jogszerű elállása esetén az elállásról való tudomásszerzést követően az illetékes földhivatal előtt az adásvételi szerződés megszűnésével és az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatban eljárjon.

Elállás esetén a felek az elállás kézhezvételét követő 5 munkanapon belül kötelesek egymással elszámolni, és ennek keretében a jelen szerződés, valamint a Ptk. rendelkezései alapján a másik felé keletkező fizetési kötelezettségeket teljesíteni. Amennyiben Eladó a szerződéstől azért áll el, mert Vevő az őt terhelő vételár fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a jelen szerződés szerint fizetett foglaló összege Eladót illeti. Eladó köteles Vevő részére az elállást követő 5 napon belül visszafizetni a Vevő által már megfizetett vételárrészeknek a foglalóval, valamint azon költségekkel csökkentett összegét, amelyek előreláthatólag az ingatlanok újbóli értékesítésével kapcsolatban fel fognak merülni. Felek megállapodnak és kifejezetten hozzájárulnak, hogy jelen szerződés megszűnése esetén a vevő tulajdonjog bejegyzésére iránti kérelmekre vonatkozó széljegyek az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljenek. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely okból megszűnik, vagy megszüntetésre kerül az illetékes Földhivatal a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás megszüntesse, az Ingatlanok tulajdoni lapjáról a tulajdonjog bejegyzési kérelmeket törölje.

ad. 11.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

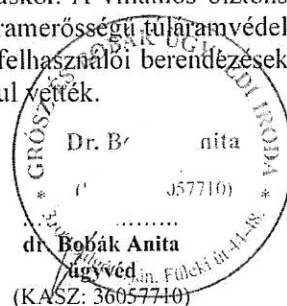
Az Üttv. 45/A. §-a szerint az ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során az ügyvédi tevékenység gyakorlója szóban tájékoztatja az ügyfelet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. § rendelkezéseiről. hivatkozott § (1) bekezdése szerint a Kormány által rendeletben kijelölt szerv adatváltozás-kezelési szolgáltatóként ellátja az adatváltozás-kezelési szolgáltatás (továbbiakban: AVSZ) e törvényben vagy e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatokat, illetve az AVSZ útján történő adattovábbítási szolgáltatásokat. A (2) bekezdés a) és b) pontjai alapján az adatváltozáskezelési szolgáltatás részeként az adatváltozás-kezelési szolgáltató biztosítja az adatváltozás-bejelentési szolgáltatás és a felhasználóváltozás-bejelentési szolgáltatás igénybevételét.

Felek nyilatkozzák, hogy okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. § szövegének ismertetésével az Adatváltozás-kezelési szolgáltatásról - amelynek online elérhetősége: <https://e-bejelento.gov.hu/> - megkapták, illetve a fenti jogszabályi rendelkezés szerinti tájékoztatást tudomásul vették és megértették.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének 1.13.2. fb) pontja alapján a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén kötelező felülvizsgálatot elvégezni tulajdonosváltáskor. A villamos biztonsági felülvizsgálat akkor hagyható el, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. A Felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a fenti tájékoztatást tudomásul vették.

Ménkü Györgyi
Eladó

Molnár Balázs
Vevő



ad.12.

MEGHATALMAZÁS ÉS TÉNYVÁZLAT

Szerződő felek meghatalmazzák a GRÓSZ és BOBÁK Ügyvédi Irodát (3100 Salgótarján, Füleki út 44-48.; képviseli dr. Bobák Anita, KASZ: 36057710; tel: +36 30 9251 110; email: iroda@drbobak.hu), hogy jelen okiratot megszerkessze, ellenjegyezze, illetve a jelen adásvételi szerződés alapján a feleket az illetékes földhivatali előtti eljárásban képviselje, helyettük és nevükben eljárjon. Az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv) 34. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek meghatalmazzák továbbá azzal az eljáró ügyvéddel, hogy eljárjon a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának beszerzése érdekében az arra illetékes hatóságok előtt, továbbá arra, hogy valamennyi eljáró hatóság az ügyben keletkező iratokat részére megküldje. Az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv) 34. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak és megbízásnak minősül. A Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződésnek kizárólag és kifejezetten a jelen tartalommal történő megszerkesztésére kérték fel az okiratszerkesztő ügyvédet és a szerződés az ügyleti akaratukat teljes egészében tükrözi.

A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben foglalt, és a szerződéssel összefüggésbe hozható határidők, tevékenységek, kötelezettségek betartása és ellenőrzése kizárólag a Felek feladata, amelyre tekintettel az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéssel érintett határidők, tevékenységek, kötelezettségek be nem tartásáért, illetve bármely okirat késedelmes elkészítéséért, vagy azok elmaradásáért, vagy ezeknek késedelmes benyújtásáért, vagy a benyújtás elmaradásáért felelősséget nem vállal.

Eladó tudomással bír arról, hogy az Üttv 43. § (5) bekezdése értelmében a jelen szerződés ellenjegyzése az okiratot ellenjegyző ügyvéd és köztük megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

ad.13.

A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak mindkét fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, illetve megszüntetni.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tartalmazza a szerződés tárgyát képező jogviszony vonatkozásában létrejött teljes megállapodást, így a jelen szerződés minden, a Felek között megelőzően létrejött megállapodást, szándéknyilatkozatot, tervezetet hatályon kívül helyez. Felek a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem szereztek és vállaltak, illetve nem kívántak rögzíteni.

Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, felek ezen túlmenően más kérdést rendezni nem kívánnak.

Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben meghatározott értesítéseket írásba kell foglalni és Felek jelen szerződésben rögzített lakcímére kötelesek írásban elküldeni, vagy átvételi elismervénnyel igazolt személyes kézbesítés, vagy futárszolgálat, illetve tértivevényes ajánlott levél útján. Bármely értesítés akkor tekintendő kézbesítettnek/közöltnek, amikor azt kézhez veszik, továbbá az értesítés átvételének megtagadása esetén, továbbá amennyiben a tértivevény „nem kereste”, „a címzett ismeretlen”, „a címzett elköltözött”, „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza vagy a címzett bármely más oknál fogva az értesítést nem vette át, úgy az értesítést az elküldéstől, postára adástól számított harmadik munkanapon megérkezettnek kell tekinteni.

Ménkü Györgyi^{AI}
Eladó

Molnár Balázs
Vevő

GRÓSZ ÉS BOBÁK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Bobák Anita
a
ü. j
(KASZ: 36057710)
3100 S
Füleki út 44-48.
dr. Bobák Anita
ügyvéd
(KASZ: 36057710)

Ad.14.
SZEMÉLYAZONOSSÁGOT IGAZOLÓ OKIRATOK,
SZEMÉLYI ADATOK ELLENŐRZÉSE

Felek képviselői külön-külön is kijelentik, hogy magyar állampolgárok, állampolgárságukat személyi igazolványukkal igazolták. Felek kijelentik, hogy az ingatlanforgalomban, elidegenítési és szerzési képességüket sem jogszabály, sem bírói ítélet nem korlátozza és nem zárja ki. Szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő/ellenjegyző ügyvéd a személyazonosság igazolására szolgáló okmányaikról fénymásolatot készítsen. A szerződéssel érintett felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a hivatkozott jogszabály, illetve az Üttv. alapján jogosult a személyazonosságot igazoló okirat érvényességét, illetve az abban szereplő adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizni a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Szerződő Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint, mely azonosítást dr. Bobák Anita ügyvéd végzi. Szerződő Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint a szerződéssel összefüggésben adataikat kezelje.

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával tanúsítják, hogy eljáró ügyvéd a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban Szerződő Felek személyét megfelelő módon azonosította. Szerződő Felek, valamint eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés a Pénzmosási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt - 1. számú mellékletben meghatározott - nyomtatványon található adatokat tartalmazza. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

A jelen pontban foglaltakra is figyelemmel a jelen okirat aláírásával a Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen ügyletről, az ügyletből fakadó jogokról és kötelezettségekről, illetve annak kockázatairól a kellő és igényelt tájékoztatást megadta.

Az Üttv. 45/A. §-a szerint az ingatlanra vonatkozó, vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során az ügyvédi tevékenység gyakorlója szóban tájékoztatja az ügyfelet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti jogszabályi rendelkezés szerinti tájékoztatást tudomásul vették és megértették.

A Felek nyugtázzák, hogy a jelen ügyletükkel kapcsolatosan az ügyvéd által készített okiratok általuk igényelt számú, eredeti példányait a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átvették.

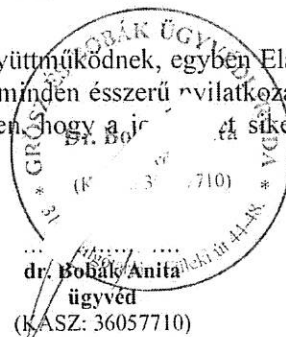
ad.16.
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek vállalják, hogy a jelen szerződés teljesítése során egymással teljeskörűen együttműködnek, egyben Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy - a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is - minden ésszerű vonatkozatot megtesz (ideértve a jelen szerződésnek esetleges módosítását is) annak érdekében, hogy a jelen szerződés céljainak teljesítését elősegítse.

Ménkü Györgyi ✓
Eladó

Molnár Balázs
Vevő



Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben rögzített adataik feltüntetéséhez hozzájárulnak.

Jelen szerződés 5 (öt) egymással egyező eredeti példányban készült, azzal, hogy 2 (két) példány biztonsági papírra került nyomtatásra.

Felek rögzítik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Felek számára a jelen szerződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta. Felek ezen kockázatok ismeretében a jelen szerződés, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés elkészítése során okiratszerkesztő ügyvéd az üzleti szándékukat helyesen foglalta írásba.

A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratba foglalt meghatalmazása alapján elvégezze.

Felek a saját adataikat külön is áttekintették, felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, azok helyesen kerültek feltüntetésre.

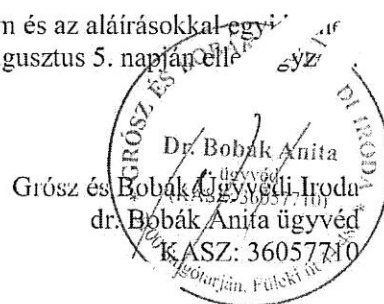
A jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás, megmagyarázás és közös értelmezés után jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Budapest, 2026. augusztus 5. napján

Ménkü Györgyi
Eladó

Molnár Balázs
Vevő

Jelen okiratot elkészítettem és az aláírásokkal egy-
Budapesten, 2026. augusztus 5. napján ellátva



Ménkü Györgyi
Eladó

Molnár Balázs
Vevő

