

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Érkezési dátum:	2022. AUG. 24
Előadó:	594887
Melléklet:	1 db
Ügyintéző:	

Termőföld adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről:

Miskolczi Andrea (születési neve: .

születési hely, idő:

anyja neve:

; személyi azonosító:

; személyi igazolvány száma:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar) 6300 Kalocsa, Majoranna utca 13. szám alatti lakos, mint *Eladó*
(továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Dr. Mészáros-Hegedűs Anna (születési név:

szül. hely, idő:

anyja neve:

személyi azonosító:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jel:

; földműves bejegyző határozat száma:

; NAK azonosító száma:

6326 Harta, Rákóczi Ferenc utca 4. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**),

a továbbiakban együttesen: *Szerződő felek* között a lent megjelölt helyen és időpontban az alábbi feltételek szerint:

I. Az ingatlan

I.1./ Eladó 378/438612-ed arányú tulajdonát képezi a **Dunapataj, Külterület, 0184/11.** helyrajzi számon nyilvántartott 0,0254 ha alapterületű, 0,63 AK kataszteri jövedelmű, „szántó” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Eladó tulajdonjogát a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. által 2026. július 24. napján okiratszerkesztő ügyvéd részéről kinyomtatott e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja. Eladó az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések valóságtartalmáért teljes körű felelősséget vállal a Vevő felé. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap másolat adattartalma minden tekintetben megfelel a valóságnak, és hogy az Ingatlanra vonatkozóan nincs tudomása olyan teherrel vagy tulajdonjogi korlátozásról, ami az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, azaz a tulajdoni lap teljeskörűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó, jogilag releváns tényeket és körülményeket.

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 8/A.§. (3) bekezdése alapján feltüntetendő felépítmény vagy az ingatlan forgalmi értéket, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, illetve ültetvény az Ingatlanon nem található.

Szerződő felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának I. részén az alábbi bejegyzések szerepelnek:

I.2. *Bejegyző határozat, érkezési idő: 159170/4/2022.06.27 Jogi jelleg: Natura 2000 terület*

Eladó kijelenti, és szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan tulajdoni lap III. részén található terhek a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadot nem érintik.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a fentiekben túlmenően egyebekben tehermentes.

I.2./ Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés aláírása előtt az ingatlan tulajdoni lapját megtekintette, az abban foglaltakat megismerte. Az ingatlan jogi és műszaki helyzetét teljeskörűen, személyes bejárása során megismerte, annak állagáról/állapotáról tudomással bír és annak ismeretében kívánja megvásárolni a jelen adásvételi szerződésben meghatározott feltételekkel.

I.3./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: *Földforgalmi tv.*) 5.§ 17. pont szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, erre tekintettel a Földforgalmi törvény 18. §-a alapján az ott meghatározott személyeket, az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben a fent említett jegyzői eljárás során, az előbb megjelölt jogszabályi rendelkezés szerinti elővásárlásra jogosultak köréből bárki az elővásárlásra vonatkozó jogát gyakorolja, abban az esetben a jelen érvényesen létrejött, de függő hatályú adásvételi szerződés a felek között hatályba nem lép és az adásvételi szerződés a jelen adásvételi szerződés eladója és az elővásárlási jogát gyakorló személy között jön létre, a jelen okiratban rögzítettek szerinti változatlan tartalommal. Felek tudomásul veszik, hogy az előbb megjelölt

Miskolczi Andrea
Eladó

Dr. Mészáros-Hegedűs Anna
Vevő

2025 Budapest, Szt. István krt. 13. I. em. 1A
Tel: +36 1 614 1846 / +36 20 337 2436
Dr. Madarász Mária
ügyvéd

jogsabályi rendelkezésekre figyelemmel ezen adásvételi szerződés, annak aláírásával érvényesen létrejön, azonban a megjelölt elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás lefolytatásáig függő hatályú marad. Hatálya abban az esetben áll be, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyitva álló határidő lejár és az elővásárlásra jogosultak egyike sem gyakorolja az őt megillető jogot.

I.4./ Szerződő felek rögzítik, a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan nincs harmadik személy használatában.

I.5./ Szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy az ingatlan tekintetében a Helyi Önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján a helyi önkormányzat elővásárlási jogot biztosíthat az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága, az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa, az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy részére. Szerződő felek rögzítik a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényre tekintettel, hogy a tárgyi ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat esetében nincs a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet, melyre figyelemmel elővásárlási jog nem áll fenn. Felek kikötik, hogy abban a nem várt esetben, ha bármely, jogszabályból eredő okból (különös tekintettel, de nem kizárólag a Helyi Önazonosság védelméről szóló törvény és ezen alapuló helyi önkormányzati rendelet) Vevő nem tudná megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, a foglaló és a már esetlegesen megfizetett vételár vagy vételárrész kamatmentesen visszajár és a feleknek a foglaló jogkövetkezményének a terhe nélkül kell az eredeti állapotot helyre állítani, egymással teljeskörűen elszámolni.

I.6./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlan tulajdoni lapjának II/143. sorszámú bejegyzése alapján az Ingatlanban már tulajdonjoggal rendelkező tulajdonostárs. Erre tekintettel a Polgári Törvénykönyv 5:81. §-ában szabályozott, a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jog jelen adásvételi szerződés tekintetében nem alkalmazandó, ezért annak gyakorlására irányuló eljárás lefolytatására nincs szükség.

II. Az adásvételi szerződés

II.1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó 378/438612-ed tulajdoni hányadát eladja, míg a Vevő 378/438612-ed tulajdoni arányban megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban megvásárolja az I/1. pontban megjelölt, az átruházáskor a per-, igény-, szolgalm-, és tehermentes ingatlanhányadot, úgy ahogy az jelenleg áll, minden természetes és törvényes tartozékával együtt. Ezzel Vevő tulajdoni illetősége a teljes ingatlan tekintetében - a teljes vételár kifizetését követően - adásvétel jogcímén 5220/438612-ed arányúvá válik tekintettel az I/1. pontban megjelölt Ingatlanban már meglévő 4842/438612 tulajdoni hányadára

II.2./ Szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A jelen adásvételi szerződést közvetlenül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni, aki a közzétételre való alkalmasság megállapítása után az iratokat megküldi a területileg illetékes Polgármesteri Hivatal jegyzőjének, aki az adásvételi szerződést 30 napra kifüggeszti a jegyzői hirdetőtáblára, illetve a hirdetmenyek.hu internetes portálra feltölti, a Földforgalmi tv. 18.§. szakasza szerinti elővásárlási jog gyakorlása érdekében és majd a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően kerül bejegyzésre a tulajdonjog a földhivatalba a Vevő javára. Az előzetes tájékoztatások alapján ezen fent részletezett eljárás lefolytatása 4-5 hónapot is igénybe vehet. Szerződő felek kijelentik, hogy ezen tájékoztatás ismeretében kötik meg a jelen adásvételi szerződést.

II.3./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a közöttük érvényesen létrejött szerződés hatályossága ezen **szakigazgatási szerv jóváhagyásától is függő hatályú**. Mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőlegesen válik hatályossá. Hatósági jóváhagyás hiányában, vagy annak megtagadása esetén a szerződés hatálya nem áll be, a szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet, a szerződés alapján történt teljesítések esetén az eredeti állapotot kell helyreállítani. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását bármely okból megtagadná, a felek a foglaló jogkövetkezményének terhével vállalják, hogy ugyanezen ingatlanra vonatkozóan új, érvényes szerződést kötnek a jóváhagyás megtagadását követő 15 napon belül. Abban az esetben, ha a szerződést elővásárlási joggyakorlás folytán harmadik személlyel hagyják jóvá, aki ezáltal a Vevő helyébe lép, a feleket elszámolási kötelezettség terheli. A jelen szerződésből eredő vevői kötelezettségek teljesítésére, továbbá a jogügylettel felmerült valamennyi költség viselésére, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatában megnevezett új Vevő köteles.

II.4./ Vevő a jelen szerződéssel összefüggésben az alábbi, a földforgalmi kötelezettségekkel kapcsolatos nyilatkozatokat teszi:

- Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves, a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában foglalt szabályoknak megfelelően, azaz Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki a Földforgalmi

tv. törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel, vagy szakképesítéssel rendelkezik. Vevő földművesként történő regisztrációja megtörtént, hivatkozással a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal . számú határozatára.

- Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja – a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján – hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Vevő, mint földhasználó földműves nyilatkozik a Földforgalmi tv. 40. § (1) – (4) bekezdés szerinti, valamint a 41.§-ban foglalt feltételeknek megfelel, vállalja, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Ezen túlmenően büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik – a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésben foglaltakról – hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban: földhasználati díjtartozása).
- Vevő nyilatkozik – a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakról – hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot – 300 hektár (résztulajdon szerzésnél a 6000 AK értéket) – jelen szerződésbe foglalt tulajdonszerzése a már tulajdonában és hasznélvezetében (használatában) lévő földterületeket együttes mértéke – nem haladja meg.
- Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésben meghatározott birtokmaximumot – 1200 hektárt – tulajdonszerzése nem haladja meg.
- Vevő nyilatkozik továbbá a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. § szakaszában foglaltakról, vagyis kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
- Vevő nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező föld tekintetében a Földforgalmi tv. 18.§. (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, a Földforgalmi tv. 18.§. (4) bekezdés a) pontja szerinti rangsorban, mint 2021.01.01 óta a számú östermelők családi gazdaságának tagját. Felelőssége tudatában nyilatkozza, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye azonos a lakcímnnyilvántartás szerinti lakóhelyével.

III. Vételár

III.1./ Szerződő felek az I.1. pontban meghatározott **Ingatlan vételára 63.000.- Ft, azaz Hatvanháromezer forint**, melyet mindkét fél elfogad és értékarányosnak tart és erre való tekintettel a „Polgári Törvénykönyvről” szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdés alapján a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése szerinti értékaránytalanságra alapított megtámadási jog gyakorlását kifejezetten kizárják, ilyen igény – bíróság előtti érvényesítéséről – Szerződő felek kifejezetten lemondanak.

Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlan teljes vételárát **63.000.- Ft, azaz Hatvanháromezer forint összeget, mint vételárat egy összegben**, a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen szerződést jóváhagyó határozata kézbesítését követő 8 napon belül, az **Eladó által megjelölt** vezett számlaszámra történő átutalás útján (Számlatulajdonos: Miskolczi Andrea; közlemény: Dunapataj, Külterület, 0184/11 hrsz. ingatlan vételár) .Vevő fizetési kötelezettsége azon a napon minősül teljesítettnek, amikor az összeg jóváírása az Eladó által megjelölt bankszámlán megtörtént.

Eladó a vételár jelen pont szerinti teljesítését szerződésszerű teljesítésként kifejezetten elfogadja, azzal, hogy a Vevő eljáró ügyvéd és Eladó kérdésére kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a vételár teljes összege törvényes forrásból származik. Felek rögzítik, hogy a vételár-forrás jogtisztaságáért kizárólag a Vevő tartozik polgári és büntetőjogi felelősséggel. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár megfizetésével kapcsolatosan a saját számlavezető bankjuknál

felmerülő költségeket saját maguk állják, semmilyen tranzakciós vagy egyéb banki költséget a másik félre nem hárítják át.

III.2./ Eladó, a Vevő 8 napot meghaladó fizetési késedelme esetén jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, az érdekmúlás bizonyítása nélkül, mely esetben az Vevő a foglalt elvészíti, azonban a foglalt felül már megfizetett vételárrészt az Eladó köteles 3 munkanapon belül a Vevő részére készpénzben vagy az általa írásban megjelölt bankszámlaszámra visszafizetni, egymással teljeskörűen elszámolni, ezzel egyidejűleg a Vevő és az Eladó a földhivatalnak címzett közös jognyilatkozatukban és kérelmükben a Vevői tulajdonjog bejegyzési kérelmet visszavonják és kéri a Vevő javára folyamatban lévő tulajdonjog bejegyzési eljárás megszüntetését, azaz a Szerződő felek kötelesek az eredeti állapot helyreállítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat - az arra előírt okirati formában - megtenni. Amennyiben Eladó nem kíván élni a szerződéstől való elállás lehetőségével, úgy Vevő köteles a késedelmes időszakra vonatkozóan *(késedelembeesés napjától kezdődően)* napi 20.000, - Ft összegű kötbért Eladónak megfizetni.

III.3./ Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni az érdekmúlás bizonyítása nélkül, amennyiben Eladó a birtokátruházási kötelezettségével 8 napot meghaladó késedelembe esik. Ebben az esetben az Eladó a már megfizetett vételár rész visszafizetésével egyidejűleg a kapott foglalt kétszeresét köteles az elállást követő 3 munkanapon belül a Vevő részére az általa írásban megjelölt bankszámlaszámra történő átutalás/befizetés útján, vagy készpénzben visszatéríteni, ezzel egyidejűleg a Vevő és az Eladó a földhivatalnak címzett közös jognyilatkozatukban és kérelmükben a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét visszavonják és kéri a Vevő javára folyamatban lévő tulajdonjog bejegyzési eljárás megszüntetését, azaz a Szerződő felek kötelesek az eredeti állapot helyreállítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat - az arra előírt okirati formában - megtenni. Amennyiben Vevő a szerződésszegés, illetve a birtokbaadás késedelme indokán nem kívánnak élni a szerződéstől való elállás lehetőségével, úgy Eladó köteles a késedelmes időszakra vonatkozóan *(késedelembeesés napjától kezdődően)* napi 20.000, - Ft összegű kötbért Vevőnek megfizetni.

IV. Birtokátruházás

IV.1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant, tehermentesen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, annak természetes és törvényes tartozékaival együtt, a **teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja Vevő birtokába.**

IV.2./ Vevő a birtokátruházással egyidejűleg jogosult az Ingatlant használni, hasznaikat szedni. Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdve viseli az Ingatlan terheit és élvezzi azok hasznait, valamint viseli a kárveszélyt is. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy a jelen szerződés IV.1. pontjában megjelölt birtokátruházás időpontjában harmadik személynek nincs olyan joga az Ingatlan tekintetében, amely akadályát képezné annak, hogy Vevő az ingatlant teljes egészében birtokba vegye, illetve azzal szabadon rendelkezessen.

IV.3./ Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanra nézve, lejárt közüzemi díjtartozás, vagy egyéb az ingatlannal kapcsolatos bármilyen más köztartozás nem áll fenn. Eladó ezért szavatosságot vállal.

V. Szavatosság

V.1./ Eladó szavatosságot vállal arra nézve, hogy az Ingatlan az átruházáskor per,- igény,- teher, és szolgalmmentesek, és azokon kívülálló harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését és használatát akadályozná vagy korlátozná. **Ezzel egyidejűleg Eladó kötelezi magát arra, hogy az adásvételi szerződés aláírását követően a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant semmilyen jogcímen nem terheli meg.**

V.2./ Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződésnek az Eladó által történő aláírása és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz, és nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, ami az Eladó ellen az ingatlanra vonatkozóan folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, és a jelen szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az ingatlant, vagy azok jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét. Eladó a jelen okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az ingatlannak ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.

VI. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

VI.1./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés 4 (négy) példányát, melyből 1 (egy) példány a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1. §. (1) bekezdésében meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült, melyet a Földforgalmi tv. 21.§. (1) bekezdésének megfelelő módon 8 napon belül megküld az Ingatlanfelvásárló részére illetékes

mezőgazdasági igazgatási szerv részére az adásvételi szerződés előzetes jóváhagyása céljából. A jelen pontban szereplő kötelezettségek technikai lebonyolításával, a kapcsolódó valamennyi ügyintézésrel szerződő felek megbízzák a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, aki a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

VI.2./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog átruházásáról, illetve Eladó tulajdonjogának törléséről (bejegyzési engedély) szóló nyilatkozatuk 6 eredeti - melyből 1 (egy) darab *biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült* – aláírásokkal ellátott példányát - külön letéti szerződés alapján - a jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Madarasz Mária ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy ezen nyilatkozat 4 eredeti aláírásokkal ellátott példányát az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés szerinti **teljes vételár megfizetését** és a jelen szerződés II.3. pontjában körülírt **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását** követően az illetékes földhivatalhoz köteles benyújtani a tulajdonjog bejegyzése, illetve az Eladó tulajdonjogának törlése céljából. Az Eladó a vételár megfizetésének feltételével járul hozzá ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban **adásvétel jogcímén** (a) a Vevő javára a tulajdonjog az ingatlan tekintetében bejegyzésre és (b) az Eladónak az ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön, ezért az Eladó - jelen szerződés aláírásával egyidejűleg - külön nyilatkozatban járul hozzá a Vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az Eladó tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási törléséhez, amely nyilatkozatot (**bejegyzési engedély**) a letéteményes a teljes vételár megfizetését követően jogosult a Vevő részére kiadni és az Vevő tulajdonjogának, illetve az Eladó tulajdonjogának törlését kérni. A letétbe helyezett okiratok kiadásának feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jóváhagyja és a Vevő a teljes vételárat megfizesse, egymással teljeskörűen elszámoljanak, melyet az Eladó által kiállított átvételi elismervény, vagy hivatalos banki visszavonhatatlan terhelési vagy befizetési igazolás igazol. A teljes vételár hiánytalan megfizetéséről haladéktalanul, de legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül az Eladó írásban (akár e-mail útján) köteles értesíteni az okiratszerkesztő ügyvédet, aki a tulajdonjog bejegyzési engedélyt csak ezt követően jogosult a földhivatalhoz benyújtani a tulajdonjog bejegyzése céljából. Amennyiben az Eladó ezen határidőn belül a teljes vételár megfizetéséről nem nyilatkozik, úgy a Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését banki igazolás eredeti példányával, vagy pénztári befizetést igazoló eredeti bizonylattal, vagy teljes bizonyító erejű okiratba foglalt Eladói nyilatkozattal igazolni, mely igazolás bemutatása esetén is felszabadíthatja a letétbe helyezett nyilatkozatokat a Vevő javára. Amennyiben jelen szerződés megszűnik, illetve a szerződés egyéb okból nem menne teljesedésbe, úgy okiratszerkesztő ügyvéd a nála letett eredeti nyilatkozatokat Eladó részére haladéktalanul kiadni köteles. *Szerződő felek jelen szerződés aláírásával, okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja a letétkezelés szabályait.* Amennyiben a felek között jogvita alakul ki, úgy ezen jognyilatkozatokat a jelen szerződés készítő és ellenjegyző jogi képviselő jogosult és egyben köteles bírói letétbe helyezni, melynek költségei a feleket egyetemlegesen terheli.

VI.3./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó - a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján - az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáig fenntartja, és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja (*tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog*). Szerződés aláírásával a Szerződő felek közösen kérik és a felek a szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** módon hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) 44. § (1) bekezdése, illetve 48. § (4) bekezdés d) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az Ingatlan tulajdoni lapjaira **a Vevő, mint jogosult javára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot 378/438612-ed arányban jegyezze be**, azzal, hogy a Szerződő felek megállapodása alapján a tulajdonjog fenntartására meghatározott időtartam a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 9 (kilenc) hónap.

Az Ingatlan 378/438612-ed tulajdoni hányada vonatkozásában mind az Eladó, mind a Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adnak ahhoz, hogy a Vevő javára, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 9 hónapra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása esetén az abban foglalt jogok bejegyzésre, illetve törlésre kerüljenek. Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint Eladó tulajdonjogának törléséhez külön okiratban foglalt bejegyzési engedélyben járulnak hozzá.

VI.4./ Eladó a teljes vételár megfizetéséig fenntartja a tulajdonjogot, azonban már most, a jelen szerződés aláírásával feltétlen, visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresése alapján a vevő javára feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba **a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21. §. szakasz 43. pontja szerint az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye.**

VI.5./ Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a 2013. évi CCXII. törvényben (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

VI.6./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § alapján jelen adásvételi szerződés Vevőjét az elővásárlási jogosultak rangsorában megelőző elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, és a mezőgazdasági igazgatási szerv őt támogatja, záradékban őt jelöli meg jogosultként, akkor az Eladónak az elfogadó nyilatkozatot tevő javára kell megadna.

VI.7./ Szerződő felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha bármely okból nem megy Vevővel teljesedésbe jelen szerződés, úgy a letétkezelő okiratszerkesztő ügyvéd köteles Eladó részére a letétbe vett Bejegyzési engedélyeket kiadni.

VII. Vegyes rendelkezések

VII.1./ Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatali – beleértve a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzését, a Bejegyzési engedély benyújtásával egyidejűleg az Eladó tulajdonjogának törlését, Vevő tulajdonjogának jogának bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba - és a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos NAV előtti eljárásban, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti az adásvételi szerződés jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban történő teljes körű képviselet ellátásával Dr. Madarasz Mária ügyvédet (1055 Budapest, Szent István krt. 13. I. em. 1A; KASZ: 360 64803) bízák meg, akinek a vonatkozó adó- és illeték-jogszabályokról történő tájékoztatását megértették. Ezzel egyidejűleg a Szerződő felek kijelentik, hogy az őket a jelen adásvételt érintő adó-, illetve illetékfizetéssel kapcsolatos jogaikról és kötelességeikről, azok várható mértékéről, adó-, illetve illetékdedvezményre való jogosultságukkal kapcsolatban a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően maguk alaposan tájékozódtak, ezért ezzel kapcsolatban az okiratszerkesztő ügyvédtől kioktatást, további tájékoztatást nem kérnek.

VII.2./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket arról, hogy: az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 5 (öt) év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételten bejegyezhető; továbbá az Inyvtv. 48. § (1) a) pontja alapján az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezték be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 9 (kilenc) hónapos határidő elteltéig. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 9 (kilenc) hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése a későbbiekben benyújtásra kerülő esetleges végrehajtási jog bejegyzési iránti kérelem elbírálását nem akadályozza, a tulajdonjog megszerzésekor Vevő tulajdonjogát a vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni. Szerződő felek megértették az eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése és a tulajdonjog bejegyzése díjköteles (8 x 10.600,- Ft). Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. Figyelemmel arra, hogy a jelen ügylettel kapcsolatban a Szerződő felek minden szükséges jognyilatkozatot megtettek, a jelen okirat egyúttal tényvázlatként is szolgál.

VII.3./ A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő összes költség a Vevőt terheli. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket és illetéket a Vevő, az ingatlan elidegenítésével kapcsolatos esetleges adóterheket pedig az Eladó viseli.

Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26.§. (1) bekezdésének p) pontja szerinti illetékmentességre jogosult, melyet igénybe kíván venni.

Vevő kijelenti, hogy a most megvásárolt Ingatlant 5 éven belül nem idegeníti el, nem alapít rá vagyoni értékű jogot, nem vonja ki a mezőgazdasági művelésből és a most megvásárolt Ingatlant mezőgazdasági célra hasznosítja, ennek figyelembevételével kéri az illeték megállapítását.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fent vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, illetve azt megszegi, úgy az egyébként kiszabandó illeték kétszeresét tartozik megfizetni.

VII.4./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, cselekvőképességet kizáró vagy korlátozó gondnokság alatt nem állnak. A jelen adásvételi szerződés 10 darab, 8 oldalas, eredeti aláírásokkal ellátott példányban, magyar nyelven készült.

VII.5./ Szerződő felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta és tisztázta. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. Szerződő felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt szerződés minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a szerződést ennek tudatában írják alá. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést azzal írták alá, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen okiratban megjelölt adataikat ellenőrizték, és az általuk vállalt teljesítési határidőket alaposan átgondolták, valamint az Eladó a fizetési helyként megjelölt számlaszámot külön is ellenőrizte. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a Szerződő felek szerződésszegő magatartásáért, vagy az eljáró ügyvéd előtt nem ismert rejtett szándékáért, téves vagy tudatosan hamis adatközléséért semmilyen felelősséget nem vállal, kizárja a saját mögöttes felelősségét.

Az eljáró ügyvéd a Feleknek teljes körű tájékoztatást adott. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben meghatározott ügyvédi tevékenységgel összefüggésben okozott kár megtérítéséért a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegének erejéig felelősséggel tartozik. Az eljáró ügyvéd a kötelező felelősségbiztosítása által nem fedezett károkért, illetve a szerződésszegéssel okozott károknak a felelősségbiztosítás káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részéért nem tartozik felelősséggel, kivéve, ha a kárt szándékosan vagy egyébként a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétes módon okozta, vagy a szerződésszegés emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító következménnyel járt.

VII.6./ Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés teljesítése során együttműködni kötelesek, haladéktalanul tájékoztatni kötelesek a másik felet minden akadályról és körülményről, amely a jelen adásvételi szerződés teljesítésével kapcsolatban jelentősnek tekinthető. Minden értesítést, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen átvételi elismervénye alapján átadták vagy ajánlott-tértívevényes postai küldeményként megküldték. Szerződő felek rögzítik, hogy a postai küldeményt a második sikertelen kézbesítést követő 5 napon kézbesítettnek tekintik.

VII.7./ Szerződő Felek kijelentik, hogy az ügyletkötés során saját nevükben járnak el. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a Felek azonosítását a pénzmosásról szóló jogszabályok alapján elvégezte. Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény ("Pmt.") - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Vevő és az Eladó adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik, hogy szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek ügyintéző ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő Felek hozzájárulnak személyes dokumentumaik adatait az eljáró ügyvéd megőrizze, továbbá, hogy adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) (a továbbiakban **GDPR**) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelje. Szerződő Felek jelen szerződéssel kapcsolatban hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésére tekintettel az eljáró ügyvéd a személyes adataik beszerzése, illetve a bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a Belügyminisztérium által működtetett, a Kormányzati Portálon elérhető, a bírósági végrehajtók, az ügyvédek és a közjegyzők adatigénylését támogató informatikai keretrendszer

alkalmazásával kitöltött elektronikus adatlap megküldésével megkeresse a Belügyminisztériumot a személyes adataik ellenőrzése végett.

VII.8./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel, vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására. Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit értelmezték és megértették. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és nem tér el a szerződésre irányadó rendelkezésektől, valamint minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével.

VII.9./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést kizárólag közös megegyezéssel írásban módosíthatják.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és kölcsönös értelmezés után, minden oldalon, saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2026. július 24. napján

Miskolczi Andrea
Eladó

Dr. Mészáros-Hegedűs Anna
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatokat ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Kelt: Budapest, 2026. július 24. napján

Dr. Madarasz Mária
ügyvéd
1055 Budapest, Szt. István krt. 13. I. em. 1A
Tel: +36 1 614 1869; +36 20 337 2436
KASZ: 360 64803

Dr. Madarasz Mária ügyvéd (1055 Budapest, Szent István krt. 13. I. em. 1A; KASZ: 360 64803)

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja	
(napja): <u>2026.09.03.</u>	
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére	
nyitva álló 30 napos határidő	
első napja: <u>2026.09.04.</u>	utolsó napja: <u>2026.10.05.</u>
E határidő jogvesztő!	
Elektronikus közzététel megtörtént.	
Levétel napja:	aláírás