A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

5287/2026
Tápióbicske

amely létrejött egyrészről

Kisné Kiszely Ágnes (s.
ic e: 1163 Budapest,
Sasszem utca 24/A.; a n;
magyar állampolgár) mint eladó, a 7. pontban úgy is mint letevő (a továbbiakban: **Eladó1**) és

Koncz Gábor Károlyné (s
; lakóhelye: 2766
Tápiószele, Széchenyi út 21.; a
magyar állampolgár) mint eladó, a 7. pontban úgy is mint letevő (a továbbiakban: **Eladó2**)

másrészről **Vincze István** (
cóhelye: 2120
Dunakeszi, Tisza utca 120.; ad
.) mint vevő, a 7. pontban úgy is mint kedvezményezett (a továbbiakban: **Vevő**)

(a továbbiakban Eladó1 és Eladó2 együtt: **Eladók**; Eladók és Vevő együtt: **szerződő felek** vagy **felek**, külön-külön: szerződő fél vagy fél),

között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./ Az adásvételi szerződés tárgyát az Eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdonában álló alábbi ingatlanok képezik:

- a **Tápióbicske ZÁRTKERT 3526** helyrajzi számon nyilvántartott, 2129 m² alapterületű, „szántó" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**);

- a **Tápióbicske ZÁRTKERT 3533** helyrajzi számon nyilvántartott, 2518 m² alapterületű, „szántó" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**);

- a **Tápióbicske ZÁRTKERT 3534** helyrajzi számon nyilvántartott, 2075 m² alapterületű, „szőlő" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**);

- a **Tápióbicske ZÁRTKERT 3535** helyrajzi számon nyilvántartott, 2172 m² alapterületű, „szőlő" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan4**);

A fent jelölt ingatlanok a továbbiakban együtt: **Ingatlanok**.

A szerződő felek rögzítik, hogy egymással 2026. augusztus 17. napján a fent megjelölt Ingatlanok tekintetében adásvételi szerződést kötöttek, amelynek hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földügyi Osztálya az 574.535/2026. ügyiratszámú határozatával az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta.

A szerződő felek a fentiekre tekintettel a jelen okiratba foglalt feltételekkel új adásvételi szerződést kötnek, amelyben a hatósági jóváhagyás megtagadásának alapjául szolgáló okot kiküszöbölik.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok közül az Ingatlan2, az Ingatlan3 és az Ingatlan4 dologösszességet alkotnak, ezen három Ingatlan adásvétele egységes jogügyletet képez, amelynek célja azok tulajdonjogának együttes átruházása.

Az Ingatlan1 nem képezi a fentiek szerinti dologösszesség részét, hanem önállóan képezi a jelen adásvételi szerződés tárgyát.

Az E-ING rendszerből lekért tulajdoni lapok alapján az Ingatlanok az Eladók 1/2 – 1/2 arányú közös tulajdonát képezik.

A tulajdoni lapok tanúsága szerint az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, az Ingatlanok tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.

A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapját megtekintette, az azon szereplő adatokat megismerte és megértette, az Ingatlanokat ezek ismeretében kívánja megvenni a jelen szerződés szerint.

Az Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az Ingatlanok tulajdoni lapján változás nem történt, az Ingatlanokat nem idegenítették el, nem terhelték meg, egyidejűleg kötelezik magukat arra, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan a Vevő tudta és írásbeli beleegyezése nélkül a továbbiakban az ingatlanügyi hatósághoz semmilyen iratot nem adnak be, jog, tény vagy adat bejegyzését, feljegyzését nem kérik, az Ingatlanokat el nem idegenítik, meg nem terhelik, és egyébként is tartózkodnak minden olyan magatartástól, amellyel az adásvétel teljesedése meghiúsulhat.

A szerződő felek az Ingatlanokra vonatkozóan a Földhivatal Online rendszerből lekért térképmásolatokat megtekintették. Eladók kijelentik, hogy a térképmásolatok tartalma a valóságnak mindenben megfelel, a térképmásolatokon szereplő telekhatárok a tényleges telekhatárokkal egyeznek. Vevő kijelenti, hogy a térképmásolaton szereplő adatokat megismerte és megértette, az Ingatlanokat ennek ismeretében kívánja megvenni a jelen szerződés szerint.

Az Eladók szavatolják, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, valamint, hogy az Ingatlanok a kizárólagos tulajdonukat képezik.

Az Eladók az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak, valamint azért, hogy az Ingatlanokat adó vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Az Eladók szavatolják, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, az Ingatlanok kizárólagos használatát és birtokbavételét korlátozná, akadályozná vagy kizárná, az Ingatlanoknak nincsen ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, az Ingatlanoknak nincs a tulajdonoson kívül bármilyen jogcímen használója, a jelen jogügylet harmadik személy kielégítési alapját nem vonja el.

Az Eladók kifejezetten is kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlanokon fennálló, általuk értékesített tulajdoni hányad nem képezi házastársi vagyonközösség részét, illetve azt nem élettárssal együtt szerezték, így házastárs/élettárs hozzájáruló nyilatkozatára a jelen szerződés megkötéséhez nincs szükség. Vevő kijelenti, hogy a fentiekkel ellentétes tényekről nincs tudomása.

Az Ingatlanok állapota, zártkerti minősítése, művelési ága és annak jogkövetkezménye a Vevő által ismert, az Ingatlanokat személyesen megtekintette, és azokat ebben a megismert és megtekintett állapotban kívánja megvásárolni.

Felek az Ingatlan vonatkozásában az alábbiakat rögzítik:

- Az Ingatlanok beépítetlenek; az Ingatlanokon sem végleges, sem ideiglenes jellegű építmény, felépítmény nem található.

- Az Ingatlanokon ültetvény, agrotechnikai létesítmény nem található.

- Az Ingatlanok nem körbekerítettek. Eladók tudomása és tájékoztatása szerint a tényleges használati határok megfelelnek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő, hiteles térképmásolaton feltüntetett telekhatároknak. A telekhatárok kimérése nem történt meg.

- Az Ingatlanok vonatkozásában telekhatárvita, szomszédjogi vita, elbirtoklási eljárás, illetve bármely harmadik személy által támasztott jog vagy igény nincs folyamatban, és ilyen igényről az Eladóknak tudomásuk nincs.

- Az Eladók tudomása szerint az Ingatlanok birtoklását, használatát akadályozó vagy zavaró körülmény nem áll fenn.

- Eladóknak nincs tudomása az Ingatlanok rejtett hibájáról.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok építési övezeti besorolásáról, beépíthetőségéről, közművesíthetőségéről, az Ingatlanokat terhelő helyi adófizetési kötelezettségről az általa szükséges mértékben tájékozódott, ezek ismeretében kívánja megvenni az Ingatlanokat.

A 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet előírása szerint az Ingatlanokra vonatkozóan a jelen adásvételi szerződéshez energetikai tanúsítvány nem szükséges, mivel az Ingatlanokon épület nem található.

2/ A szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanok művelési ága – mint „szántó" és „szőlő" – alapján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban „Földforgalmi tv.") hatálya alá tartozó mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (termőföld) minősülnek.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződést – mint föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést – a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Az adásvételi szerződést – a Földforgalmi tv. 21. §-ában foglaltak szerint – a felek aláírásának napjától számított 8 (nyolc) napon belül meg kell küldeni jóváhagyás céljából az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. §-a szerint az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ezen eljárás eredményeként – 15 (tizenöt) napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság ugyanakkor nem jelenti az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását.

A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. §-a szerinti eljárásban nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát, és elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv ez esetben – a Földforgalmi tv. 21. § (1b) bekezdésében foglaltak szerint – az adásvételi szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére megküldi, és a jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A Vevő – a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében foglaltak alapján – tudomásul veszi, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 (egy) hektárt. A Vevő továbbá – a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglaltak alapján – tudomásul veszi, hogy a földműves, valamint a Földforgalmi tv. 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

A Földforgalmi tv. 13-15. § -aiban foglaltakra figyelemmel:

Vevő a jelen szerződés általa történő aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzése

időpontjától számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A szerződő felek megállapítják, hogy a földhasználati rendszer adatai alapján az Ingatlanokra vonatkozóan nincs földhasználati jog bejegyezve.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

A Vevő az Ingatlanok vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld jogi minősítéssel összefüggésben előálló speciális kötelezettségekről (művelés, parlagfű mentesítés, talaj termőképességének megőrzése stb.) saját felelősségére és saját kockázatára tájékozódott, vállalja, hogy a kötelezettségeket maradéktalanul teljesíti a birtokbavétel napjától. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírását megelőzően tájékoztatta a Vevőt arról, hogy a fenti kötelezettségek tekintetében az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál működő mezőgazdásznál tud információt szerezni.

Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy, az Ingatlanok, mint föld tulajdonjogát átruházó személyeknek nem közeli hozzátartozója, földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (3) alapján nyilatkozik, hogy elővásárlásra nem jogosult.

3/ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését követően a Földforgalmi tv. és kapcsolódó jogszabályok értelmében az alábbi eljárásra kerül sor:

A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. §-a szerint az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ezen eljárás eredményeként – 15 (tizenöt) napon belül – döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát, és elrendeli a szerződés közzétételét.

A szerződés közzétételére való alkalmasságának megállapítása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv – a Földforgalmi tv. 21. § (1b) bekezdésében foglaltak szerint – az adásvételi szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére megküldi, és a jegyző jelen szerződést hirdetményi úton (kifüggesztéssel) közli a Földforgalmi tv-en, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

Az illetékes települési önkormányzat jegyzője a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 (nyolc) napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt – figyelemmel arra, hogy a jelen jogügylet a

5./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát – a Vevő által megtekintett állapot szerint – az Eladók eladják, a Vevő pedig azokat per-, teher- és igénymentesen adásvétel jogcímen megveszi.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként és magyar állampolgárként, valamint az Ingatlanok tulajdonjogát átruházó személyeknek nem közeli hozzátartozójaként veszi meg.

6./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok vételárainak együttes összege 4.000.000 Ft, azaz négymillió forint.

Az Eladók és a Vevő közötti megállapodás alapján az Ingatlan1 kölcsönösen kialkudott önálló vételára 957.500 Ft, azaz kilencszázötvenhétezer-ötszáz forint.

A szerződő felek megállapodása szerint az Ingatlan2, Ingatlan3 és Ingatlan4 egybefoglalt vételára 3.042.500 Ft, azaz hárommillió-negyvenkétezer-ötszáz forint. Az egybefoglalt vételáron belül az Ingatlan2 ellenértéke 1.132.500 Ft, az Ingatlan3 ellenértéke 933.200 Ft, az Ingatlan4 ellenértéke 976.800 Ft.

A szerződő felek a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdés a) pontjára hivatkozással kifejezetten nyilatkoznak, hogy az Ingatlan2, az Ingatlan3 és az Ingatlan4 egymással szomszédos, összefüggő láncolatot alkotó földek, amely körülményt a térképmásolat is igazolja: az Ingatlan2 közvetlenül szomszédos az Ingatlan3-mal, az Ingatlan3 pedig közvetlenül szomszédos az Ingatlan4-gyel. Erre tekintettel a szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan2, az Ingatlan3 és az Ingatlan4 a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdés a) pontja alapján egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre.

A felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon felépítmény, ültetvény, agrotechnikai létesítmény nincsen.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a jelen jogügylet ÁFA-körbe nem tartozik, az Ingatlanok vételárát általános forgalmi adó nem terheli.

A felek rögzítik, hogy az Ingatlanok vételárát az Ingatlanok méretével, állapotával és jogi helyzetével arányosnak és minden szempontot figyelembe véve méltányosnak és értékarányosnak tartják, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében megállapított megtámadási jogot a jelen szerződéssel kifejezetten kizárják, arról lemondanak.

A vételár kiegyenlítése az alábbiak szerint történik:

a./ A Vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően az Ingatlanokra vonatkozóan tett vételi ajánlata aláírásával egyidejűleg megfizetett az Eladók részére a vételárba történő beszámítás feltételével 400.000 Ft-ot, azaz négyszázezer forintot az alábbiak szerint:

- 200.000 Ft-ot, azaz kétszázezer forintot az Eladó1 MBH Banknál vezetett 1
00000001 számú bankszámlájára,

- 200.000 Ft-ot, azaz kétszázezer forintot az Eladó2 MBH Banknál vezetett
. számú bankszámlájára.

Eladók a fenti 400.000 Ft teljesítését és annak az Ingatlanok vételárába történő beszámítását a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen 6/a. pontban írt 400.000 Ft-ot, azaz négyszázezer forintot foglalónak minősítik.

A foglaló természetét a szerződő felek ismerik, amely szerint a foglalót, amennyiben a szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani, meghiúsulás esetén a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló visszakövetelésétől való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló összege beszámít. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél egyidejűleg felelős, a foglaló visszajár.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fenti 400.000 Ft összegű, foglalónak minősített vételárrészt az Ingatlan1, valamint az Ingatlan2, Ingatlan3 és Ingatlan4 által alkotott dologösszesség vételárának egymáshoz viszonyított arányában számolják el. Ennek megfelelően az Ingatlan1 vételárára 95.750 Ft, azaz kilencvenötezer-hétszázötven forint, míg az Ingatlan2, Ingatlan3 és Ingatlan4 egybefoglalt vételárára 304.250 Ft, azaz háromszáznégyezer-kettőszázötven forint kerül elszámolásra.

b./ A Vevő a fennmaradó 3.600.000 Ft, azaz hárommillió-hatszázezer forint vételárhátralékot a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló értesítés kézhezvételét követő legkésőbb 5 (öt) napon belül köteles banki átutalással megfizetni az Eladók részére az alábbiak szerint:

- 1.800.000 Ft-ot, azaz egymillió-nyolcszázezer forintot az Eladó1 MBH Banknál vezetett számú bankszámlájára,
- 1.800.000 Ft-ot, azaz egymillió-nyolcszázezer forintot az Eladó2 MBH Banknál vezetett számú bankszámlájára.

Az Eladók a 6/b. pontban írt vételárhátralék teljesítésének megtörténtéről a teljesítést követően haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet az adataiknál jelölt e-mail címről a e-mail címre küldött elektronikus levél útján tájékoztatni, amely elektronikus levelet az Eladók másolatban kötelesek a Vevő részére is megküldeni. Amennyiben az Eladók ezen kötelezettségüket nem teljesítik, úgy az eljáró ügyvéd a teljesítés megtörténtének igazolására köteles elfogadni a Vevő utalását teljesítő pénzintézet által kiállított eredeti, hitelt érdemlő igazolást is, amely alátámasztja, hogy a 6/b. pontban jelölt vételárhátralék összege az Eladók részére az adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlákra átutalásra került.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban meghatározott 3.600.000 Ft összegű vételárhátralékot az Ingatlan1, valamint az Ingatlan2, Ingatlan3 és Ingatlan4 által alkotott dologösszesség vételárának egymáshoz viszonyított arányában számolják el. Ennek megfelelően az Ingatlan1 vételárára 861.750 Ft, azaz nyolcszázhatvanegyezer-hétszázötven forint, míg az Ingatlan2, Ingatlan3 és Ingatlan4 egybefoglalt vételárára 2.738.250 Ft, azaz kettőmillió-hétszázharmincnyolcezer-kettőszázötven forint kerül elszámolásra.

c./ Az Eladók a vételár 6/a-b. pontokban írtak szerinti teljesítését kifejezetten is elfogadják, a jelölt bankszámlákra történő teljesítéseket a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Az Eladók által megjelölt bankszámlákra történő utalások azon a napon tekintendők teljesítettnek, amikor azok az Eladói bankszámlákon jóváírásra kerülnek.

Az Eladók a vételárat egymás között tulajdoni hányadaik szerint osztják meg.

A Vevő kijelenti, hogy a vételárat teljes egészében önerőből kívánja megfizetni.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy fizetési késedelem esetén a Vevő a késedelem idejére a jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatot köteles az Eladók részére megfizetni, az előírt határnapot követő 30 (harminc) nap elteltével pedig az Eladók a Vevőhöz intézett együttes nyilatkozattal jogosultak a jelen szerződéstől egyoldalúan, az érdekmúlás igazolása nélkül elállni és a foglalót érvényesíteni.

7/ **Eladók az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják.** Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatják. A Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanokra vonatkozóan a teljes vételár Eladók részére történő megfizetését követően lehetséges.

Az Eladók, mint letevők a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírják és letétbe helyezik a jelen szerződésnél eljáró ügyvédnél, mint letéteményesnél 7 (hét) eredeti példányban azt a bejegyzési és törlési engedélyt, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a teljes vételár kiegyenlítése esetén a Vevőnek az Ingatlanokon keletkező 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímen, az Eladók 1/2 – 1/2

arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba (bejegyzési engedély).

A Letéteményes a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elismeri és igazolja a letétbe helyezés tényét (letéti igazolás).

A Letéteményes kötelezettséget vállal arra, hogy a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt, valamint az általa aláírt és lepecsételt bejegyzési kérelmet a 6/b. pont szerinti vételárhátralék szerződésszerű teljesítésének és annak jelen szerződés szerinti igazolásának megtörténtét követő 5 (öt) munkanapon belül benyújtja az illetékes ingatlanügyi hatósághoz. A letét felszabadításának feltétele a 6/b. pont szerinti vételárhátralék teljesítése és a teljesítés jelen szerződésben meghatározottak szerinti hitelt érdemlő, Letéteményes felé történő igazolása.

A felek rögzítik, hogy a 6/b. pont szerinti vételárhátralék teljesítését a Letéteményes felé mind az Eladók, mind a Vevő jogosult igazolni. Amennyiben az Eladók a 6/b. pont szerinti, elektronikus úton történő igazolási kötelezettségüknek a vételárhátralék teljesítésétől számított 2 (két) munkanapon belül nem tesznek eleget, úgy a Vevő jogosult a 6/b. pont szerinti vételárhátralék szerződésszerű teljesítését az átutalást teljesítő bank által kiállított eredeti, papíralapú, hivatalosan aláírt és lepecsételt igazolásával igazolni a Letéteményes felé, amely tanúsítja, hogy a vételárhátralék a szerződésben meghatározott bankszámlákra átutalásra került. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Letéteményes a Vevő által ily módon igazolt teljesítést is köteles elfogadni, és ezen igazolás alapján is jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a letétből felszabadítani, valamint azt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Az Eladók mint letevők felhatalmazzák a Letéteményest arra, hogy a teljes vételár megfizetésének fent írtak szerinti hitelt érdemlő igazolását követően a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a letétből felszabadítsa és ingatlan-nyilvántartási érkeztetés céljából felhasználja. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladók részére maradéktalanul megfizetésre kerül és igazolása szerződésszerűen az eljáró ügyvéd felé megtörténik, úgy az ügyvédi letétben tartott bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

A Letéteményes a letétet a szerződő felek ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt, avagy a Letéteményes előtt megtett közös írásbeli nyilatkozata alapján is köteles és jogosult felszabadítani.

A Letéteményes köteles a bejegyzési engedély felszabadításáról a szerződő feleket elektronikus úton haladéktalanul tájékoztatni. A szerződő felek jogosultak a bejegyzési engedély egy-egy eredeti példányát a letét felszabadítását követően a Letéteményestől átvenni.

Amennyiben a teljes vételár megfizetése legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 18 (tizennyolc) hónapon belül bármilyen oknál fogva nem történik meg, illetve annak megtörténtét az Eladók vagy a Vevő ezen időpontig nem igazolják a Letéteményes felé, továbbá, ha a jelen szerződés ezen időpontig bármilyen okból meghiúsul, és erről a Letéteményes hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a Letéteményes köteles haladéktalanul az Eladók részére visszaszolgáltatni.

A szerződő felek és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. A jelen szerződésbe foglalt letéti rendelkezéseket az eljáró ügyvéd a szerződés aláírásával és ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja, és kötelezi magát a letéti rendelkezések betartására. A jelen pontban szabályozott okirati letétért a Letéteményes díjat nem számít fel. A letét kezelésével és a vételár teljesítésével kapcsolatos tájékoztatás során felek az elektronikus kapcsolattartást (e-mail) elfogadják.

A bejegyzési engedély letétből való felszabadítása feltételeinek bekövetkezése és a bejegyzési engedély ingatlanügyi hatóságnak történő benyújtása esetére a szerződő felek közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot arra, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímen – az Eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg – jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásban.

8/ Az Eladók az Ingatlanok birtokát a 6/b. pontban írt vételárhátralék hiánytalan és szerződésszerű megfizetésével egyidejűleg – külön intézkedés nélkül – a Vevőre átruházzák.

A Vevő a birtokátruházástól birtokolja és használja az Ingatlanokat, viseli az Ingatlanokkal kapcsolatos terheket, és viseli a kárveszélyt.

Eladók szavatolják, hogy a birtokbaadás időpontjában semminemű adó-, szolgáltatói-, illetve egyéb köztartozás az Ingatlanra nem áll fenn, illetőleg ezeket a birtokbaadás időpontjáig Eladók viselik. Eladók szavatolják továbbá, hogy sem a birtokátruházás napján, sem a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig nem fog fennállni semmilyen olyan, egyéb – az Eladók érdekkörében felmerülő - jelen pontban nem szereplő harmadik személy javára szóló jog, amely a Vevő jogait korlátozná vagy akadályozná.

9./ Az Eladókat az eljáró ügyvéd tájékoztatja, hogy az Ingatlanok eladása után személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük az Ingatlanok megszerzésének időpontjára tekintettel nem keletkezik.

A Vevő az eljáró ügyvédtől tájékoztatást kap arról, hogy a jelen jogügylettel történő vagyonszerzés után 4%-os mértékű visszterhes vagyonszerzési illetéket köteles megfizetni az adóhatóság külön felhívására. **Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízza és meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet a B400E jelű adóhatósági adatlap benyújtása vonatkozásában az adóhatóság előtti eljárásra. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt megbízás és meghatalmazás kizárólag az adatlap benyújtására vonatkozik. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elfogadja a jelen pontban írt megbízást és meghatalmazást.**

10./ A jelen szerződéstől bármelyik szerződő fél általi elállása esetén, a felek együttműködést vállalnak az eredeti állapot helyreállításában, a már megfizetett vételárrészek elszámolásában, az esetlegesen folyamatban lévő ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetésében, vagy a szerződés alapján bejegyzett jog/tény törlésében. Az Eladók vállalják, hogy elállás esetén a Vevőnek esetlegesen visszajáró összeget az eredeti állapot helyreállítása keretében, legkésőbb az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához szükséges okiratok aláírásával egyidejűleg visszafizetik a Vevő részére. Az Eladók elálló nyilatkozata a Vevő részére visszajáró összeg megfizetésével egyidejűleg hatályosul. Vevő vállalja, hogy elállás esetén az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához szükséges nyilatkozatokat a részére visszajáró összeg kifizetésével egyidejűleg megteszi.

11/ A jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi költségeket, a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos földhivatali költségeket (10.600 Ft/ingatlan), a jelen szerződéshez szükséges tulajdoni lapok (4.800 Ft/tulajdoni lap), térképmásolat lekérésének költségeit (5.000 Ft/térképmásolat), valamint az Ingatlanok megszerzéséhez kapcsolódó illetékfizetési kötelezettséget a Vevő viseli.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, cselekvőképes természetes személyek, gondnokság, valamint szerző- és szerződőképességüket érintő korlátozás alatt nem állnak, az ügyletnek akadálya nincs.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő hozzátartozójának, kiemelt közszereplőhöz közelálló személynek nem minősülnek.

13./ A szerződő felek a jelen szerződés, valamint a tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély és az egyéb kapcsolódó okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére, továbbá az Ingatlanok kapcsán a Vevő 1/1 arányú, adásvétel jogcímen történő tulajdonjoga bejegyzése, valamint az Eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdonjogának törlése iránti ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra és ügyintézésre, a közzétételi eljárásban való képviseletre, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása iránti eljárásra és ügyintézésre megbízást és meghatalmazást adnak dr. Mészáros Izabella ügyvéd részére (cím: 1145 Budapest, Mexikói út 45/A. 1. em. 2., e-mail cím: mizabella007@gmail.com, telefonszám: +36706345624, KASZ: 36065292).

Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével a jelen pontban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződés az ügyleti akaratuknak mindenben megfelel, azt kérik egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni. A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédet az adásvétellel kapcsolatban minden lényeges tényről és körülményről tájékoztatták, a jelen szerződés tartalmát megismerték és megértették, az az akaratuknak mindenben megfelel, az eljáró ügyvédtől minden kérdésükre választ kaptak, a szerződésben további kérdések szabályozását nem kérik. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik és elismerik, hogy – ügyvédi tájékoztatást követően – a jelen adásvétel kapcsán felmerülő valamennyi polgári jogi, illetékjogi, ingatlan-nyilvántartási, továbbá adójogi következménnyel tisztában vannak, és jelen szerződést ezek ismeretében kötötték meg.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről, különösen arról, hogy az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jogvédelmi eszközei birtokában az ingatlanszerzést vagy a lakcímlétesítést szabályozó rendeletet alkothat. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy jelen szerződés aláírásakor az Ingatlanok fekvése szerinti önkormányzat vonatkozásában jogvédelmi rendelet nincs hatályban.

A jelen szerződés szerkesztésénél és ellenjegyzésénél eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.), valamint az ügyvédi tevékenység gyakorlásáról szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában, és köteles a szerződő felek adatainak nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és a szerződő felek által bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyi adat-és lakcímnyilvántartásból adatokat igényelni a bemutatott okmányokra vonatkozóan. A szerződő felek az eljáró ügyvéd tájékoztatását tudomásul veszik. A felek a jelen szerződés aláírásával felhatalmazzák az ellenjegyző ügyvédet arra, hogy őket a Pmt.-ben, Üttv..-ben foglaltaknak megfelelően azonosítsa, illetve adataikat kezelje.

A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján kerülnek a jelen szerződésben rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása alapján.

A 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 az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a szerződő felek személyes adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

A szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és az Üttv.-ben, Pmt..-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

14./ A jelen szerződésben nem rendezett kérdések tekintetében a felek a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit fogadják el.

A szerződő felek a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos jogok gyakorlása, illetve kötelmek teljesítése során egymás érdekeinek és a tisztesség követelményeinek figyelembevételével kötelesek eljárni. A szerződő felek egymással az e szerződés teljesítésével kapcsolatosan együttműködni kötelesek.

A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződés – szerződői érdekeket nem sértő – esetleges módosítását is) annak érdekében, hogy a jelen szerződésben foglalt ingatlan-nyilvántartási kérelmek teljesítését, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását elősegítsék.

A jelen szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségek egymásba nem számíthatók be.

A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók a jelen szerződés alapján őket megillető jogosultságok gyakorlására együttesen jogosultak, míg a jelen szerződésből eredő valamennyi kötelezettség teljesítéséért a Vevővel szemben egyetemlegesen kötelesek helytállni.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A jelen szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, vagy az e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéstől elálló nyilatkozat e-mail útján csak oly módon közölhető, ha a nyilatkozatot egyidejűleg (aznap) postai úton, futárpostai úton vagy személyesen is kézbesítik a címzett fél részére.

A jelen szerződés alapján történő értesítéseket a szerződő felek egymásnak a szerződő felek adatainál rögzített lakóhely címére és e-mail címre kötelesek írásban megküldeni. A szerződő felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:

személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott félnél igazoltan átadják;

postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen", „elköltözött", „nem vette át", „cím elégtelen" vagy „nem kereste" jelzéssel érkezik vissza a másik szerződő fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a szerződő felek a kézbesítés napjának;

elektronikus úton küldött levél esetén az elküldést követő munkanapon.

A címváltozásról a szerződő felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

Felek jelen szerződést, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – és egyben tényvázlatként is elfogadva – jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. szeptember 24.

Koncz Gabor Károlyné eladó

Kisné Kiszely Ágnes eladó

Vincze István vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. szeptember 24.
dr. Mészáros Izabella ügyvéd (KASZ: 36065292)

Dr. Mészáros Izabella ügyvéd
1145 Budapest,
Mexikói út 45/A. 1 em. 2.
KASZ: 36065292

A Soron kívüli portálon összeírre: 2026.10.07.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.10.08.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.11.06.
E határidő mulasztása jogvesztő!