

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az **Eladók:**

1. **Soproni György Ernő** (szül. név, hely, idő: Soproni György Ernő, ; a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: lakóhely: 2092 Budakeszi, Fő utca 4.);
2. **Dr. Pongó Eva** (szül. név, hely, idő: Pongó Éva, a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: ; lakóhely: 2083 Solymár, Egres utca 3.);
3. **Molicsné Szűcs Krisztina** (szül. név, hely, idő: Szűcs Krisztina, ; a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: ; lakóhely: 1172 Budapest, Rácsos utca 10.; tartózkodási hely: 1183 Budapest, Vajda János utca 4/A.);
4. **Bárány István** (szül. név, hely, idő: Bárány István, ; a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: ; lakóhely: 2111 Szada, Panoráma utca 42.);
5. **Bárány Ágnes** (szül. név, hely, idő: Bányai Ágnes, ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: ; lakóhely: 2111 Szada, Panoráma utca 42.);
6. **Simon József Vendelné** (szül. név, hely, idő: Gazdag Ilona, ; a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: ; lakóhely: 1142 Budapest, Tengercsém utca 7/B.);
7. **Dr. Keszy-Harmath Péterné** (szül. név, hely, idő: Tardos Enikő Klára, a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: ; adóazonosító: ; lakóhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 53.);
8. **Tárnyik Józsefné** (szül. név, hely, idő: Tanács Ilona, ; a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: ; lakóhely: 2143 Kistarcsa, Eperjesi út 42. I. lph. I. em. 5.; tartózkodási hely: 2143 Kistarcsa, Rozmaring utca 19-21.);
9. **Szloboda Tibor** (szül. név, hely, idő: Szloboda Tibor, ; a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: ; lakóhely: 1144 Budapest, Egyenes utca 8. B. ép. IV. em. 49.);
10. **Csepeti Józsefné** (szül. név, hely, idő: Tanács Mária Julianna, ; a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: ; lakóhely: 2143 Kistarcsa, Eperjesi út 62.);
11. **Bischof Dénes Attila** (szül. név, hely, idő: Bischof Dénes Attila, ; a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: ; lakóhely: 2119 Pécel, Blaha Luiza utca 24.);
12. **Dr. Simon Gyula Jánosné** (szül. név, hely, idő: Pomothy Sára, ; a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: ; lakóhely: 1134 Budapest, Janicsár utca 7. II. em. 1.) és
13. **Magyari Andrásné** (szül. név, hely, idő: Fecskó Margit, ; a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: ; lakóhely: 1124 Budapest, Apór Vilmos tér 23. mf. 1.);

másrészről a **Vevő:**

Dr. Póti Zsuzsa Ildikó (szül. név, hely, idő: Póti Zsuzsa Ildikó, ; a. n.: ; sz. ig. sz.: ; lakcímgazolvány száma: ; személyi azonosító: adóazonosító: ; agrárkamrai nyilvántartási szám: lakóhely: 1161 Budapest, Sándor utca 65.)

– a továbbiakban együttesen: **Felek** – között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy az Eladók tulajdonában áll a **Budapest XVI. kerület külterület 0118538/4 hrsz.** alatt felvett, erdő (10.472 m²) és legelő (2019 m²) művelési ágban nyilvántartott, összesen 12.491 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) összesen **1495/2718 arányú tulajdoni hányada**, ezen belül az alábbi ranghelyeken bejegyzett tulajdoni hányadok (a jelen szerződés tárgyát képező 1495/2718 arányú tulajdoni hányad a továbbiakban: **Ingatlanrész**):
- a) **II/46.** ranghelyen bejegyzett, **Soproni György Ernő** eladó tulajdonában álló **237/2718** arányú tulajdoni hányad;
 - b) **II/47.** ranghelyen bejegyzett, **dr. Pongó Éva** eladó tulajdonában álló **144/2718** arányú tulajdoni hányad;
 - c) **II/48.** ranghelyen bejegyzett, **Molicsné Szűcs Krisztina** eladó tulajdonában álló **48/2718** arányú tulajdoni hányad;
 - d) **II/52.** ranghelyen bejegyzett, **Bárány István** eladó tulajdonában álló **32/2718** arányú tulajdoni hányad;
 - e) **II/54.** ranghelyen bejegyzett, **Bárány Ágnes** eladó tulajdonában álló **32/2718** arányú tulajdoni hányad;
 - f) **II/55.** ranghelyen bejegyzett, **Simon József Vendelné** eladó tulajdonában álló **48/2718** arányú tulajdoni hányad.
 - g) **II/59.** (korábban II/6.) ranghelyen bejegyzett, **dr. Keszy-Harmath Péterné** eladó tulajdonában álló **282/2718** arányú tulajdoni hányad;
 - h) **II/61.** (korábban II/15.) ranghelyen bejegyzett, **Tárnyik Józsefné** eladó tulajdonában álló **48/2718** arányú tulajdoni hányad;
 - i) **II/63.** (korábban II/25.) ranghelyen bejegyzett, **Szloboda Tibor** eladó tulajdonában álló **48/2718** arányú tulajdoni hányad;
 - j) **II/64.** (korábban II/26.) ranghelyen bejegyzett, **Csepeti Józsefné** eladó tulajdonában álló **96/2718** arányú tulajdoni hányad);
 - k) **II/65.** (korábban II/28.) ranghelyen bejegyzett, **Bischof Dénes Attila** eladó tulajdonában álló **192/2718** arányú tulajdoni hányad;
 - l) **II/66.**, illetve **II/67.** (korábban II/31., illetve II/32.) ranghelyen bejegyzett, **dr. Simon Gyula Jánosné** eladó tulajdonában álló **96/2718**, illetve **48/2718** arányú tulajdoni hányad;
 - m) **II/69.** (korábban II/39.) ranghelyen bejegyzett, **Magyari Andrásné** eladó tulajdonában álló **144/2718** arányú tulajdoni hányad;
- 1.2. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 2026.09.10-én kelt tulajdoni lapjának tanúsága szerint a tulajdoni lap III. részébe az alábbi terhek, illetve tények vannak be-, illetve feljegyezve:
- a) **III/4.** ranghelyen: vezetékJog 309 m² területre az **ELMŰ HÁLÓZATI Kft.** (1117 Budapest, Hengermalom út 18.) javára;
 - b) **III/6.** ranghelyen: közös tulajdon rendezésének kötelezettsége 2029.05.15-ig (utalás II/52-54.);
 - c) **III/7.** ranghelyen: jogosult kiskorúsága (utalás II/53.).
- 1.3. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgya mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld, így a jelen ügyletre a Polgári Törvénykönyvről szóló **2013. évi V. törvény** (a továbbiakban: **Ptk.**), az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. törvény** (a továbbiakban: **Inytv.**), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **Inytv. vhr.**), illetve egyéb vonatkozó jogszabályok mellett különösen a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: **Fftv.**), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló **2013. évi CCXII. törvény** (a továbbiakban: **Fétv.**) rendelkezéseit is alkalmazni kell.

II. A FELEK ÜGYLETI MEGÁLLAPODÁSA

- 2.1. Eladók a jelen okirat aláírásával eladják, Vevő pedig **adásvétel jogcímén** megvásárolja az Ingatlanrészt.
- 2.2. Felek rögzítik, hogy a Vevő szándéka kifejezetten arra irányul, hogy a jelen ügylet eredményeképpen a teljes Ingatlanrészt – vagyis az Ingatlanrésznek megfelelő tulajdoni hányadnál nem kevesebb tulajdoni hányadot – megszerezze, és azon az 1.2. pontban rögzített terheket ide nem értve tehermentes tulajdont szerezzen. Erre tekintettel bármelyik Eladó által elkövetett szerződésszegés, illetve az Ingatlanrészt alkotó bármelyik tulajdoni hányad vonatkozásában bekövetkezett szerződésszegő állapot valamennyi Eladó szerződésszegésének tekintendő, és a teljes szerződésre kihat.
- 2.3. Vevő az Ingatlanrészt megtekintett és megismert állapotában, az ingatlan-nyilvántartás adataira, valamint az Eladók tájékoztatására hagyatkozva vásárolja meg. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan rejtett – tehát szemrevételezéssel nem észlelhető – hibájáról nincs tudomásuk.

III. A VÉTELÁR ÉS MEGFIZETÉSE

- 3.1. Felek az Ingatlanrész **vételárát 52.566.771,- Ft**, azaz ötvenkettőmillió-ötszázhatvanhatezer-hétszázhetvenegy forintban határozzák meg. A vételár megfizetésére az alábbiak szerint kerül sor:
- a) a Felek rögzítik, és Eladók egyszersmind ezúton is elismerik és nyugtázzák, hogy a Vevő a jelen szerződés létrejöttét megelőzően – a 2024.12.19-én létrejött, 2025.12.22-én módosított, a jelen szerződés létrejöttével egyidejűleg felbontott, azonos tárgyú ingatlan adásvételi szerződés alapján – **foglaló** jogcímén már megfizetett az Eladók részére **5.256.684,- Ft**-ot, azaz ötmillió-kettőszázötvenhatezer-hatszáznyolcvannégy forintot, az alábbi bontásban:
- aa) **Soproni György Ernő** részére **832.214,- Ft**-ot oly módon, hogy azt átutalta a nevezett Eladó **K&H Bank Zrt.** által vezetett _____ számú bankszámlájára,
- ab) **dr. Pongó Éva** részére **506.665,- Ft**-ot oly módon, hogy azt átutalta a nevezett Eladó **OTP Bank Nyrt.** által vezetett _____ számú bankszámlájára,
- ac) **Molicsné Szűcs Krisztina** részére **168.889,- Ft**-ot oly módon, hogy azt átutalta a nevezett Eladó **OTP Bank Nyrt.** által vezetett _____ számú bankszámlájára,
- ad) **Bárány István** részére **112.592,- Ft**-ot oly módon, hogy azt átutalta Bárány István Illés (szül.: _____; a. n.: _____; sz. ig. sz.: _____; lakóhely: 2111 Szada, Erdő utca 1.; tartózkodási hely: 2112 Veresegyház, Baross utca 1.) **Erste Bank Hungary Zrt.** által vezetett _____ számú bankszámlájára (amely bankszámlára történő utalást Bárány István eladó a saját kezeihez történő fizetésnek fogadott és fogad el),
- ae) **Bárány Ágnes** részére **112.593,- Ft**-ot oly módon, hogy azt átutalta a 3.1. al) pontban meghatározott bankszámlára (amely bankszámlára történő utalást Bárány Ágnes eladó a saját kezeihez történő fizetésnek fogadott és fogad el),
- af) **Simon József Vendelné** részére **168.889,- Ft**-ot oly módon, hogy azt átutalta a nevezett Eladó **OTP Bank Nyrt.** által vezetett _____ számú bankszámlájára,
- ag) **dr. Keszy-Harmath Péterné** részére **990.404,- Ft**-ot oly módon, hogy azt átutalta a nevezett Eladó **K&H Bank Zrt.** által vezetett _____ számú bankszámlájára,
- ah) **Tárnyik Józsefné** részére **168.889,- Ft**-ot oly módon, hogy azt átutalta Tárnyik Katalin (szül.: _____; a. n.: _____; sz. ig. sz.: _____; lakóhely: 2143 Kistarcsa, Rozmaring utca 19-21.) **OTP Bank Nyrt.** által vezetett _____ számú bankszámlájára (amely bankszámlára történő utalást Tárnyik Józsefné eladó a saját kezeihez történő fizetésnek fogadott és fogad el),

- ai) Szloboda Tibor részére 168.889,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalta a nevezett Eladó CIB Bank Zrt. által vezetett számú bankszámlájára,
 - aj) Csepeti Józsefné részére 337.777,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalta a nevezett Eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett számú bankszámlájára,
 - ak) Bischof Dénes Attila részére 675.553,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalta a nevezett Eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett számú bankszámlájára,
 - al) dr. Simon Gyuláné részére 506.665,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalta a nevezett Eladó Erste Bank Zrt. által vezetett számú bankszámlájára,
 - am) Magyari Andrásné részére 506.665,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalta a nevezett Eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett számú bankszámlájára;
- b) a Vevő a vételárból fennmaradó 47.310.087,- Ft, azaz negyvenhétmillió-háromszáztízezer-nyolcvanhét forint vételárhátralékot – hacsak a jelen szerződés 3.2. pontja további feltételeket nem támaszt – az azt követő 30 (harminc) napon belül köteles megfizetni az Eladók részére, hogy (i) a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést az Eladók és a Vevő között jóváhagyó határozatot hozott, és (ii) a határozat az okiratszerkesztő ügyvéd részére kézbesítésre került, és (iii) az okiratszerkesztő ügyvéd a Feleket a jóváhagyásról a határozat megküldésével tájékoztatta, azzal, hogy ez utóbbira a határozat kézhezvételét követő legkésőbb 8 (nyolc) napon belül köteles. A vételárhátralékot Vevő az alábbi bontásban köteles megfizetni:
- ba) Soproni György Ernő részére 7.489.924,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a 3.1. aa) pontban meghatározott bankszámlára,
 - bb) dr. Pongó Éva részére 4.559.981,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a 3.1. ab) pontban meghatározott bankszámlára,
 - bc) Molicsné Szűcs Krisztina részére 1.519.993,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a 3.1. ac) pontban meghatározott bankszámlára,
 - bd) Bárány István részére 1.013.329,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a nevezett Eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett számú bankszámlájára,
 - be) Bárány Ágnes részére 1.013.329,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a nevezett Eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett számú bankszámlájára,
 - bf) Simon József Vendelné részére 1.519.993,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a 3.1. af) pontban meghatározott bankszámlára,
 - bg) dr. Keszy-Harmath Péterné részére 8.913.628,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a 3.1. ag) pontban meghatározott bankszámlára,
 - bh) Tárnay Józsefné részére 1.519.993,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a 3.1. ah) pontban meghatározott bankszámlára (amely bankszámlára történő utalást Tárnay Józsefné eladó a saját kezeihez történő fizetésnek fogad el),
 - bi) Szloboda Tibor részére 1.519.993,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a 3.1. ai) pontban meghatározott bankszámlára,
 - bj) Csepeti Józsefné részére 3.039.987,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a 3.1. aj) pontban meghatározott bankszámlára,
 - bk) Bischof Dénes Attila részére 6.079.975,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a 3.1. ak) pontban meghatározott bankszámlára,
 - bl) dr. Simon Gyuláné részére 4.559.981,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a 3.1. al) pontban meghatározott bankszámlára,
 - bm) Magyari Andrásné részére 4.559.981,- Ft-ot oly módon, hogy azt átutalja a 3.1. am) pontban meghatározott bankszámlára,

3.2. A 3.1. b) pontban foglaltaktól eltérően, ha a jelen szerződés kapcsán harmadik személy elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy – függetlenül attól, hogy a jelen szerződés jóváhagyására az Eladók és a Vevő vagy az Eladók és valamely elővásárlásra jogosult között kerül sor – a 3.1. pont b) alpontja szerinti vételárhátraléokra vonatkozó fizetési határidő megkezdődésének további – a 3.1. pont b) alpontja szerinti feltételekkel konjunktív – feltétele, hogy

- a) (i) az az érdekelt, akivel a szerződés nem került jóváhagyásra, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát tudomásul vegye, vagyis annak bírósági felülvizsgálata iránt a határozat általa történt kézhezvételétől számított 30 napon belül ne indítson közigazgatási pert, és (ii) ez a tény hitelt

érdemlően igazolásra kerüljön azon érdekelt részére, akivel a szerződés jóváhagyásra került, és aki így a vételár megfizetésére köteles, vagy

- b) ha az az érdekelt, akivel a szerződés nem került jóváhagyásra a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát nem veszi tudomásul, és annak bírósági felülvizsgálata iránt a határozat általa történt kézhezvételétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indít, úgy (i) ez a közigazgatási per jogerősen lezáruljon, és (ii) a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelem benyújtására a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 117. § (1) bekezdésében meghatározott határidő anélkül teljen el, hogy bármely peres fél felülvizsgálati kérelmet terjesztett volna elő, és (iii) ezek a tények hitelt érdemlően igazolásra kerüljenek azon érdekelt részére, aki – figyelemmel a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésére és a per eredményére is – a vételár megfizetésére köteles, vagy
- c) ha a b) alpont szerinti közigazgatási perben a jogerős ítélet ellen bármely fél határidőben felülvizsgálati kérelmet nyújtott be, úgy (i) a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kúria megtagadja, vagy (ii) a felülvizsgálati kérelmet a Kúria érdemben elbírálja, és (iii) ezen tények valamelyike hitelt érdemlően igazolásra kerüljön azon érdekelt részére, aki – figyelemmel a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésére és a per eredményére is – a vételár megfizetésére köteles.

- 3.3. A Felek megállapodnak, hogy bármely olyan esetben, amikor a végleges szerződés nem az Eladók és a Vevő között jön létre (vagyis a mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladók és a Vevő között a szerződést nem hagyta jóvá, illetőleg nem közöttük hagyta jóvá), és – amennyiben alkalmazandóak – a 3.2. pont a)-c) alpontjai szerinti vagylagos feltételek valamelyike is bekövetkezett, úgy a nemtámogatás indokától függetlenül a 3.1. pont szerint az Eladók részére megfizetett összegek a Vevő részére kamatmentesen visszajárnak, és a foglaló jogkövetkezményei nem alkalmazhatóak.

IV. TULAJDONJOG-BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY LETÉTBE HELYEZÉSE

- 4.1. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Vevő tulajdonszerzéséhez a jelen szerződés aláírásán és a IX. fejezet szerinti hatósági jóváhagyásán kívül az is szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogát az illetékes ingatlanügyi hatóság bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba, amihez Eladók bejegyzési engedélye szükséges.
- 4.2. Az Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig terjedő **határozatlan időre** fenntartják. Vevő a tulajdonjoga bejegyzéséhez, illetve az Eladók tulajdonjogának törléséhez már a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.
- 4.3. Eladók mint letevők az Ingatlanrész tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat tartalmazó, általuk aláírt **tulajdonjog-bejegyzési engedély 6 (hat) eredeti példányát** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **letétbe helyezik** az okiratszerkesztő ügyvédnél mint letéteményesnél, azzal a letéti rendelkezéssel, hogy annak a letétből történő felszabadítására letéteményes akkor jogosult és köteles, amikor Eladók részére a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került. Eladók és az okiratszerkesztő ügyvéd az okirati letét részletes feltételeiről külön letéti szerződést kötnek.
- 4.4. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés csak akkor lép hatályba, ha azt a mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladók és a Vevő között határozatával jóváhagyja. Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának meghozatalát megelőzően a jelen szerződés alapján sem a Vevő tulajdonjogának bejegyzése, sem pedig a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése nem kérhető az ingatlan-nyilvántartási hatóságtól. A Felek tudomásul veszik ugyanakkor, hogy az Inyvtv. 17. § (1) bekezdés 29. pontja és az Fftv. 23. § (1) bekezdése értelmében a jelen szerződés hatósági jóváhagyását megelőzően a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyezhető és feljegyzendő az Ingatlan tulajdoni lapjára, amit adott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményez az Fftv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményéhez képest.

- 4.5. Azt követően, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést az Eladók és a Vevő között jóváhagyta, a Vevő a jelen szerződésnek az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásával jogosult kérelmezni az Ingatlanrészre vonatkozó tulajdonjoga bejegyzését. Erre az esetre a Felek a jelen szerződés aláírásával közösen kérelmezik – és egyszersmind feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz –, hogy az ingatlanügyi hatóság – a jelen szerződésnek az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított határozatlan időre – az Inyvtv. vhr. 20. § 18. pontja szerinti **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részébe jegyezze be.
- 4.6. Ha a jelen szerződésnek az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő – 4.5. pont szerinti – benyújtásával egyidejűleg az Eladók által aláírt tulajdonjog-bejegyzési engedély benyújtására is sor kerül, úgy a Felek kérelme a 4.5. pontban foglaltaktól eltérően a Vevőnek az Ingatlanrészre vonatkozó – tehát a teljes Ingatlanhoz képest 1495/2718 arányú – tulajdonjogának bejegyzésére irányul a külön íven szerkesztett tulajdonjog-bejegyzési engedélyben foglaltaknak megfelelően.

V. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 5.1. Felek megállapodnak, hogy a **birtokátruházásra a teljes vételár megfizetését követő 8 (nyolc) napon belül** kerül sor. Eladók a jelen szerződés aláírása és a birtokátruházás közötti időtartam alatt az Ingatlanrész állagát – a rendeltetésszerű használat mellett rendszerint előálló állagromlást ide nem értve – kötelesek megőrizni.
- 5.2. Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amiben rögzítik különösen a birtokátruházás tényét. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon semmilyen közüzem nincs bevezetve, így fogyasztásmérő órák állásának rögzítésére a birtokátruházás során nem kerül sor. Vevő a birtokátruházás napjától szedi az Ingatlanrész hasznait és viseli annak terheit, továbbá ekkor száll át Vevőre a kárveszély is.
- 5.3. Eladók a birtokátruházással késedelembe esnek, ha az 5.1. pont szerinti határidőben nem adják az Ingatlanrészt a Vevő birtokába, kivéve, ha a határidőben történő birtokátruházást írásban felajánlották, de a birtokátruházásra a Vevő érdekkörében felmerülő okból nem került sor határidőben.
- 5.4. Eladók a birtokátruházásra és a birtokátruházási jegyzőkönyv aláírására a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **Soproni György Ernő** eladót.

VI. A SZERZŐDÉSSZEGÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI

6.1. ELADÓI SZERZŐDÉSSZEGÉS

- 6.1.1. **Késedelmi kötbér.** Ha az Eladók a birtokátruházással késedelembe esnek, Vevőt a késedelem időtartamára napi **20.000,- Ft**, azaz húszezer forint késedelmi kötbér illeti meg.
- 6.1.2. **Vevő elállása.** Vevő jogosult a jelen szerződéstől a foglaló jogkövetkezményeinek Eladókkal szembeni alkalmazása mellett elállni, ha
- a) Eladók a 9.1. pontban meghatározott kötelezettségüket elmulasztják, és annak a Vevő ezt követő írásbeli felszólításában meghatározott póthatáridő leteltéig sem tesznek eleget;
 - b) 2026.09.10-ét (ami a jelen szerződés megkötésénél figyelembe vett tulajdoni lap keltének napja) követően, de még a jelen szerződés hatósági jóváhagyását és az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtását megelőzően – de legkésőbb a 3.1. b) pont szerinti fizetési feltételek bekövetkezését követő 30 (harminc) napon belül (figyelemmel a 3.2. pontban foglaltakra is) – az Ingatlan tulajdoni lapjára az Ingatlanrészt (vagy az azt alkotó bármelyik tulajdoni hányadot) terhelően a jelen szerződést rangsorban megelőző olyan jog vagy tény kerül

széljegyzésre, illetve be- vagy feljegyzésre, ami Vevő megszerzésének vagy tehermentes megszerzésének akadályát képezi, és Eladók – illetve az érintett Eladó – a Vevő ezt követő írásbeli felszólításában meghatározott póthatáridő leteltéig sem gondoskodnak – illetve gondoskodik – a kérdéses jog vagy tény töröltetéséről;

- c) a jelen szerződés aláírása és a birtokátruházás közötti időtartam alatt az Ingatlan állagában a rendeltetésszerű használat mellett rendszerint előállónál súlyosabb állagromlás következik be, és Eladók azt a Vevő ezt követő írásbeli felszólításában meghatározott póthatáridő leteltéig sem javítják ki, avagy a Felek ezen határidőben nem állapodnak meg a vételár arányos leszállításáról;
- d) Eladók az Ingatlanrész birtokának átruházásával késedelembe esnek, és ezen kötelezettségüknek a Vevő ezt követő írásbeli felszólításában meghatározott póthatáridő leteltéig sem tesznek eleget;
- e) Eladók a jelen szerződés szerinti bármely egyéb kötelezettségük teljesítésével késedelembe esnek, és azt a Vevő ezt követő írásbeli felszólításában meghatározott póthatáridő leteltéig sem teljesítik;
- f) egyéb, jogszabály által nevesített elállási ok következik be, és Vevő az elállást megelőzően a jogszabály által előírt felszólításokat elküldte Eladók részére, és/vagy a jogszabály által előírt egyéb intézkedéseket megtette.

6.1.3. Ha Vevő az elállásáig késedelmi kötbérre is jogosult volt, elállása esetén késedelmi kötbér az elállása hatályosulásának napjáig illeti meg, azzal azonban, hogy a foglaló kétszeres összegének követelése mellett csak a foglaló egyszeres összegét meghaladó kötbérösszehányad megfizetését követelheti. Vevő az előbbiek szerint számított átalány-kártérítést – tehát a foglaló összegének és az ezen felül esetlegesen járó kötbérösszehányadnak az együttes összegét – esetlegesen meghaladó, igazolt kárát is érvényesítheti Eladókkal szemben.

6.2. *VEVŐI SZERZŐDÉSSZEGÉS*

6.2.1. **Késedelmi kamat.** Amennyiben Vevő bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, Eladók jogosultak a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamat megfizetését követelni Vevőtől.

6.2.2. **Eladók elállása.** Eladók jogosultak a jelen szerződéstől a foglaló jogkövetkezményeinek Vevővel szembeni alkalmazása mellett elállni, ha Vevő bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, és annak az Eladók írásbeli felszólításában meghatározott póthatáridő leteltéig sem tesz eleget maradéktalanul.

6.2.3. Elállás esetén Eladókat késedelmi kamat az elállásuk hatályosulásának napjáig illeti meg, azzal azonban, hogy csak a foglaló összegét meghaladó kamatösszehányad megfizetését követelhetik. Eladók az előbbiek szerint számított átalány-kártérítést – tehát a foglaló összegének és az ezen felül esetlegesen járó kamatösszehányadnak az együttes összegét – esetlegesen meghaladó, igazolt kárukat is érvényesíthetik Vevővel szemben.

6.3. *AZ ELÁLLÁS KÖZÖS SZABÁLYAI ÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI*

6.3.1. Az elállásokat megelőző felszólításokban legalább 15 (tizenöt) napos póthatáridőt kell tűzni. Az elállási jog a póthatáridő utolsó napját követő napon nyílik meg, és írásban gyakorolható. Az elállás akkor hatályosul, amikor az a jelen szerződés rendelkezései szerint közöltnek tekintendő.

6.3.2. Az elállás a szerződést felbontja, és Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani. Az eredeti állapot helyreállítása körében

- a) Eladók szerződésszegése miatti vevői elállás esetén Eladók kötelesek a foglaló összegének kétszeresét, illetve a foglalón felül esetlegesen már átvett vételárat egyszeres összegben 15 (tizenöt) napon belül – az összegek átvételének (jóváírásának) napját követő naptól számított, a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti mértékű kamattal növelten – visszafizetni Vevő részére, a további vételárrészleteket pedig nem követelhetik;

- b) Vevő szerződésszegése miatti eladói elállás esetén Vevő az adott foglalt elveszti, Eladók pedig kötelesek a foglalón felül esetlegesen már átvett vételárat 30 (harminc) napon belül – kamatmentesen – visszafizetni Vevő részére, azzal, hogy abból jogosultak levonni a részükre a foglalón felül esetlegesen járó késedelmi kamatot (vö. 6.2.3. pont), az ezt meghaladó esetleges káruk beszámítására azonban nem jogosultak;
- c) bármely Fél elállása esetén Vevő nem követelheti az Eladóktól az Ingatlanrészen fennálló tulajdonjog átruházását, és köteles kiállítani a szükséges nyilatkozatot ahhoz, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának feljegyzett ténye, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vagy a Vevő tulajdonjog-bejegyzési kérelmére vonatkozó esetleges széljegy az Ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerüljön.

6.3.3. Az elálló Fél az elállási nyilatkozatnak a másik Fél részére történő elküldésével egyidejűleg, a másik Fél pedig az elállásról történő tudomásszerzését követően haladéktalanul – az elállási nyilatkozat megküldésével – köteles tájékoztatni az okiratszerkesztő ügyvédet az elállásról. Ha a Felek a jelen szerződést közös megegyezéssel felbontják, erről – a felbontó megállapodás megküldésével – haladéktalanul kötelesek tájékoztatni az okiratszerkesztő ügyvédet, ha a felbontó megállapodást nem ő szerkesztette és jegyezte ellen.

VII. KAPCSOLATTARTÁS

7.1. A szerződéses jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a Felek az alábbi kapcsolattartóik útján és az alábbi elérhetőségeken keresztül jogosultak eljárni:

a) Soproni György Ernő eladó részéről:

- név: **Soproni György Ernő**
- levelezési cím: **2092 Budakeszi, Fő utca 4.**
- email:
- mobiltelefon:

b) Dr. Pongó Éva eladó részéről:

- név: **Dr. Pongó Éva**
- levelezési cím: **2083 Solymár, Egres utca 3.**
- email:
- mobiltelefon:

c) Molicsné Szűcs Krisztina eladó részéről:

- név: **Molicsné Szűcs Krisztina**
- levelezési cím: **1172 Budapest, Rácsos utca 10.**
- email:
- mobiltelefon:

d) Bárány István eladó részéről:

- név: **Bárány Ágnes**
- levelezési cím: **2111 Szada, Panoráma utca 42.**
- email:
- mobiltelefon:

e) Bárány Ágnes eladó részéről:

- név: **Bárány Ágnes**
- levelezési cím: **2111 Szada, Panoráma utca 42.**

- email:
- mobiltelefon:

f) Simon József Vendelné eladó részéről:

- név: **Simon József Vendelné**
- levelezési cím: **1142 Budapest, Tengerszem utca 7/B.**
- email:
- mobiltelefon:

g) Dr. Keszy Harmath Péterné eladó részéről:

- név: **Dr. Keszy Harmath Péterné**
- levelezési cím: **1026 Budapest, Pasaréti út 53.**
- email:
- mobiltelefon:

h) Tárnay Józsefné eladó részéről:

- név: **Csepeti Józsefné**
- levelezési cím: **2142 Kistarcsa, Eperjesi út 62.**
- email:
- mobiltelefon:

i) Szloboda Tibor eladó részéről:

- név: **Szloboda Tibor**
- levelezési cím: **1144 Budapest, Egyenes utca 8. B. ép. IV. em. 49.**
- email:
- mobiltelefon:

j) Csepeti Józsefné eladó részéről:

- név: **Csepeti Józsefné**
- levelezési cím: **2142 Kistarcsa, Eperjesi út 62.**
- email:
- mobiltelefon:

k) Bischof Dénes Attila eladó részéről:

- név: **Bischof Dénes Attila**
- levelezési cím: **2119 Pécel, Blaha Lujza utca 24.**
- email:
- mobiltelefon:

l) Dr. Simon Gyula Jánosné eladó részéről:

- név: **Simon Gyula**
- levelezési cím: **1134 Budapest, Janicsár utca 7. II. em. 1.**
- email:
- mobiltelefon:

m) Magyar Andrásné eladó részéről:

- név: **Magyar Andrásné**

- levelezési cím: 2000 Szentendre, Egres utca 62.
- email:
- mobiltelefon:

n) Dr. Póti Zsuzsa Ildikó vevő részéről:

- név: **Dr. Májer Ferenc**
- levelezési cím: 8600 Siófok, Devecseri Gábor utca 16.
- email:
- mobiltelefon:

7.2. Felek a fejlécben rögzített adataikban, illetve a kapcsolattartók adataiban bekövetkezett változást a jelen szerződés teljesedéséig haladéktalanul kötelesek írásban közölni a másik Féllel és az okiratszerkesztő ügyvéddel, azzal, hogy a fejlécben rögzített adatok változását egyidejűleg igazolni is kötelesek. Az ilyen adatokban bekövetkezett változás a szerződés módosítását nem igényli, az a fentiek szerinti egyoldali írásbeli közléssel hatályosul. Az adatváltozás közlésének elmulasztása miatt a másik Felet érő kárt a mulasztó Fél köteles megtéríteni a másik Fél részére, ha pedig a közlés elmulasztása miatt a mulasztó Felet éri kár, azt viselni köteles.

7.3. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéses kapcsolat során a papíralapú írásbeli kommunikációval egyenrangú írásbeli kommunikációnak tekintik a jelen szerződés 7.1. pontjában rögzített – vagy később a másik Féllel írásban közölt – kapcsolattartók által az ugyanott rögzített email címre küldött értesítéseket, ide nem értve a jelen szerződés kétoldalú módosítását, illetve kétoldalú felbontását, amely jognyilatkozatok kizárólag papír alapon, eredeti aláírásokkal – és ahol szükséges, hozzájárulásokkal és jóváhagyásokkal – ellátva joghatályosak. Ahol a papíralapú írásbeli kommunikáció a fentiek szerint nem kötelező, ott a Felek elsősorban emailben kommunikálnak, és csak ennek akadályoztatása esetén térnek át a papíralapú kommunikációra.

7.4. Az írásbeli értesítés közöltnek tekintendő:

- a) személyes kézbesítés esetén (ideértve a futárszolgálat útján történő kézbesítést is) akkor, amikor a címzett vagy képviselője az átvételt megerősíti vagy megtagadja;
- b) ajánlott-tértivevényes levél esetén akkor, amikor a címzett vagy képviselője az átvételt megerősíti (a törtivevényen feltüntetett időpontban);
- c) törtivevény-szolgáltatás nélküli ajánlott levél esetén a postára adástól számított 11. munkanapon, kivéve, ha a kézbesítés pontos napja bizonyításra kerül;
- d) postai küldemény esetén a postára adás napjától számított 11. munkanapon akkor is, ha a küldemény „cím nem azonosítható”, „címezett ismeretlen”, „elköltözött”, „kézbesítés akadályozott”, „átvételt megtagadta” vagy „nem kereste” megjegyzéssel érkezik vissza, kivéve, ha bizonyítást nyer, hogy a kézbesítés sikertelensége a posta mulasztásának tudható be (mely utóbbi esetben a küldemény kézbesítetlennek minősül);
- e) emailen történő továbbítás esetén (i) az elektronikus levelezőrendszer által megjelölt sikeres elküldés napján, ha az elküldésre munkanapon legkésőbb 12.00 óráig kerül sor, (ii) egyébként az elküldés napját követő első munkanapon, kivéve az (ii) pont szerinti esetben, ha a címzett az email átvételét még az elküldés napján írásban visszaigazolja vagy arra még aznap írásban válaszol, mely esetben a közlés napja az (ii) pont szerinti esetben is az elküldés napja, illetve kivéve mindkét esetben, ha a címzett bizonyítja, hogy az email elküldésének időpontjában fennálló rendszerhiba miatt az emailt nem vagy a jelen alpont szerinti kézbesítési vélelem szerinti időponttól eltérő időpontban kapta meg.

7.5. A 7.4. pont c) és e) alpontjai szerinti kézbesítési vélelem, illetve a 7.4. pont d) alpontja szerinti kézbesítési fikció beálltának feltétele az is, hogy a címzés egyébként megfelelően a jelen szerződés 7.1. pontjában rögzített vagy a Fél által később a másik Féllel írásban közölt kapcsolattartási címnek.

- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése;
- g) lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
- i) állandó jellegű növényház létesítése;
- j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;
- k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

8.4. Az Fftv. 13. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanrész **nem áll harmadik személy használatában**. Az Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingatlan vonatkozásában

- a) Szloboda Tibor eladó osztatlan közös használat jogcímén saját tulajdoni illetősége kapcsán 36 m² legelőterületre;
- b) Farkas Béláné osztatlan közös használat jogcímén saját – jelen szerződés tárgyát nem képező – tulajdoni illetősége kapcsán 281 m² legelőterületre van földhasználóként bejelentve.

8.5. Az Fftv. 14. § (1)-(2) bekezdéseiben és az Inyvtv. vhr. 42. §-ában foglaltakra tekintettel a Vevő kijelenti, hogy

- a) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása;
- b) vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) évben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- c) nem rendelkezik részaránytulajdonnal.

8.6. Az Fftv. 15/A. §-ában foglaltakra tekintettel a Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

8.7. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanrészre **elővásárlási joga** az Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján áll fenn, vagyis olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül (szomszéd ingatlan: Budapest XVI. ker. 0118719/18 hrsz.), ezen elővásárlási csoporton belül pedig az elővásárlási jogosultsága sorrendjét az Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján kell figyelembe venni, mivel legalább egy éve (2021.12.22-e óta) őstermelők családi gazdaságának tagja (OCSG-00082245).

IX. A SZERZŐDÉS HIRDETÉMENYI ÚTON TÖRTÉNŐ KÖZLÉSE ÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁSA

9.1. Mivel a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé tartozik, ezért az Fftv. 21. § (1) bekezdése értelmében a jelen szerződést az Eladóknak a jelen szerződés létrejöttétől számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeniük jóváhagyás céljából. Felek rögzítik, hogy az Eladók ezen kötelezettségüknek az okiratszerkesztő ügyvéd útján tesznek eleget.

9.2. Az Fftv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és

- 7.6. A jelen szerződés szerinti bármely jognyilatkozat-tételi határidő a közlés fentiek szerinti időpontjától függetlenül a közlő Fél részéről megtartottnak tekintendő, ha a jognyilatkozat legkésőbb a határidő utolsó napján emailben elküldésre vagy ajánlott küldeményként postázásra kerül.

VIII. A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY ÉS EGYÉB JOGSZABÁLYOK EGYES SPECIÁLIS ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉSEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK ÉS NYILATKOZATOK

- 8.1. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 5. § 7. pont a) alpontja alapján **földműves**, mivel Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, és ennek megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. kerületi Hivatala 510101/1/2015. szám alatti egyszerűsített határozatával földművesként nyilvántartásba vette (Vevő agrárkamara nyilvántartási számát ld. a fejlécben). Vevő kijelenti továbbá, hogy az Fftv. 16. § (1) bekezdése alapján a tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, mivel a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága az Ingatlanrészre eső területnagysággal együtt nem (de egyébként a teljes Ingatlan területével együtt sem) haladja meg a 300 hektárt. Vevő kijelenti továbbá, hogy az Fftv. 16. § (2) bekezdése alapján a birtokszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, mivel a már birtokában lévő föld területnagysága az Ingatlanrészre eső területnagysággal együtt nem (de egyébként a teljes Ingatlan területével együtt sem) haladja meg az 1.200 hektárt.
- 8.2. Az Fftv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Vevő a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy az Ingatlanrész (föld) **használatát másnak nem engedi át, azt maga használja**, és ennek során **eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének**. A Felek rögzítik, hogy az Fftv. 13. § (2) bekezdése értelmében nem minősül a használat átengedésének, ha a Vevő
- a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
 - aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
 - ab) a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
 - ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
 - b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;
 - c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;
 - d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;
 - e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot;
 - f) a rizstelephoz tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy
 - g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.
- 8.3. Az Fftv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Vevő a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy az Ingatlanrészt (földet) a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig más célra nem hasznosítja**. Felek rögzítik, hogy az Fftv. 13. § (1a) bekezdése értelmében az Fftv. alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is. A Felek rögzítik, hogy az Fftv. 13. § (3) bekezdése értelmében az Ingatlanrész (föld) más célra hasznosítható a következő célokból:
- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
 - b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

hatályosulási feltételeknek való megfeleléség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – az Fftv. 20. §-ában foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

- 9.3. Az Fftv. 21. § (1b) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti döntését közli az Eladókkal, a Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
- 9.4. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Eladókon kívüli tulajdonostársait az Ingatlanrésze a Ptk. 5:81. §-a alapján elővásárlási jog illeti meg, ami alapján az Eladókat elvileg a Ptk. 6:222. §-a szerinti kötelezettségek is terhelnék. A Felek rögzítik ugyanakkor, hogy az Fftv. – mint a Ptk.-hoz képest speciális jogszabály – 21. § (3a) bekezdése értelmében a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is az Fftv. 21. § (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az Fftv. 21. §-ában foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot. Erre tekintettel az Eladókat a Ptk. 6:222. §-a szerinti kötelezettségek a jelen esetben nem terhelik.
- 9.5. Az Fftv. 22. § (1) bekezdése értelmében a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve az Fftv. 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 levéltelről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.
- 9.6. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére a jegyző által megküldött okiratok közül az elfogadó jognyilatkozatokat először – kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfeleléség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ha az Fftv. 23. § (3) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását vagy az Fftv. 23. § (3a) bekezdése alapján nem rendeli el a szerződés ismételt közzétételét, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint a Vevőt az Fftv. által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít. Nem kell a jegyzéket elkészíteni, ha a hirdetményi úton közzétett adás-vételi szerződésre (i) kizárólag határidőn túl érkezett a jegyzőhöz elfogadó jognyilatkozat, vagy (ii) a határidőn belül beérkezett valamennyi elfogadó jognyilatkozat hiányos vagy valótlan tartalmú, és ezáltal egyik sem vehető figyelembe az Fftv. 23. § (4) bekezdése értelmében.
- 9.7. A mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzését követően vagy megtagadja a szerződés jóváhagyást, ha pedig ennek nincs helye, úgy jóváhagyja a szerződést, mégpedig (i) vagy az Eladók és valamely elfogadó nyilatkozatot tevő – több azonos ranghelyű ilyen jogosult közül az Eladók által kiválasztott – elővásárlási jogosult, (ii) vagy pedig az Eladók és a Vevő között. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg a jelen szerződést záradékkal látja el. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, erről szintén határozatot hoz. A mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti döntéseit közli az Eladókkal, a Vevővel, azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik a szerződésre elfogadó nyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben jogorvoslatként csak a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.

- 9.8. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén a jelen szerződés a Ptk. 6:118. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladók és valamely elővásárlási jogosult között hagyja jóvá a szerződést, úgy a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép, és a szerződés közöttük lép a fenti módon hatályba. Utóbbi esetben az Eladók és a Vevő viszonylatában a meghíúsulás jogkövetkezményei nem alkalmazhatók, és a Vevő által Eladók részére már megfizetett vételár rész (ideértve a foglalót is) Vevő részére egyszeresen és kamatmentesen visszajár. Ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződésnek az Eladók és a Vevő közötti jóváhagyását anélkül tagadná meg, hogy azt az Eladók és egy elővásárlási jogosult között jóváhagyná.

X. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 10.1. **Energetikai tanúsítvány.** Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban e pontban: **Rendelet**) szerint az energetikai tanúsítvány olyan igazoló okirat, amely az épületnek (önálló rendeltetési egységnek, lakásnak) a külön jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét tartalmazza. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon épület nem található, így Rendelet hatálya annak 1. § (1) bekezdésére tekintettel a jelen ügyletre nem terjed ki.
- 10.2. **Költségek, illeték.** A jelen szerződés elkészítésének költségei, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetése, valamint a visszerthes vagyonszerzési illeték megfizetése a Vevőt terheli.
- 10.3. **Jogszavatosság.** Eladók az 1.2. pontban feltüntetett terheken túlmenően szavatolnak az Ingatlanrész teljes körű per-, teher- és igénymentességéért, illetve Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzéséért. Eladók ezen belül szavatolnak különösen azért, hogy az Ingatlanrésznek ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincs.
- 10.4. **Állampolgárság, ügyleti képesség.** Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok. Felek kijelentik, hogy ügyleti képességük korlátozás alá nem esik.
- 10.5. **Teljességi záradék.** A jelen szerződés a Felek megállapodásának valamennyi feltételét tartalmazza. Erre tekintettel a Felek jogviszonyára a jelen szerződés létrejöttének (valamennyi fél általi aláírásának) napjától kizárólag a jelen szerződésben foglaltak irányadók, a Felek korábbi szóbeli vagy írásbeli megállapodásai a jelen szerződés aláírásával hatályukat veszítik.
- 10.6. **Adathelyességi záradék, az okirat kijavítása.** Felek kijelentik, hogy az okiratban feltüntetett saját adataikat az aláírást megelőzően különös gonddal ellenőrizték, és felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen lettek feltüntetve. Felek feljogosítják az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, hibás névírás, hibás vagy hiányos adat, szám- vagy számítási hiba, illetve más hasonló elírás, hiba vagy hiányosság észlelése esetén az értelemszerűen szükséges kijavítást vagy kiegészítést – a kijavítás és/vagy kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással – a lényegi tartalom érintése nélkül rávegye az okira.
- 10.7. **Irányadó jog és attól való eltérések.** A jelen szerződésben nem vagy nem megfelelő részletességgel szabályozott kérdésekre a magyar jog, így különösen a Ptk. rendelkezései irányadók, azzal, hogy a Ptk. egyes általános kötelmi rendelkezéseitől a Felek jelen jogviszonyukban kifejezetten el kívánnak térni, az alábbiak szerint:

- a) a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását a Felek kizárják;
- b) a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében megállapított – a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága miatti – megtámadási jogot a Felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják.

10.8. **Okirati forma.** A jelen szerződést a Felek ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták, oly módon, hogy annak, illetve a 4.3. pont szerint letétbe vett tulajdonjog-bejegyzési engedélynek egy példányát az Fftv. 8. § (1) bekezdésében foglaltaknak történő megfelelés érdekében a 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet szerinti biztonsági kellelkel rendelkező papírra nyomtatták ki, és jognyilatkozataikat ezen tették meg. A jelen szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, erre tekintettel a jelen szerződés minden oldalát a Feleknek kézjegyükkel ellátniuk nem kell.

10.9. **Meghatalmazás.** Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a **Látrányi Ügyvédi Irodát** (székhely: 1051 Budapest, József nádor tér 12.; kamarai nyilvántartási szám: 1305, kamarai azonosító szám: 36064429; ügyintéző: dr. Látrányi Erik ügyvéd) arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi hatósági és egyéb eljárás során – ideértve különösen az mezőgazdasági igazgatási, a jegyzői, az ingatlan-nyilvántartási és az adóhatósági eljárást – képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon, jognyilatkozatot tegyen. A meghatalmazott a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

10.10. **Akarati záradék.** A Felek a jelen szerződést – mint akaratuknak mindenben megfelelőt – jóváhagyólag írták alá.

NR	NÉV ÉS ÜGYLETKÖTŐI MINŐSÉG	KELTEZÉS	ALÁÍRÁS
1.	Soproni György Ernő eladó	Budapest, 2026 JÚL 28	
2.	Dr. Pongó Éva eladó	Budapest, 2026 SZEPT 03.	
3.	Molicsné Szűcs Krisztina eladó	Budapest, 2026 JÚL 28.	
4.	Bárány István eladó	Budapest, 2026 JÚL 30	
5.	Bárány Ágnes eladó	Budapest, 2026 JÚL 30	
6.	Simon József Vendelné eladó	Budapest, 2026 JÚL 29	
7.	Dr. Keszy-Harmath Péterné eladó	Budapest, 2026 JÚL 27.	
8.	Tárnyik Józsefné eladó	Budapest, 2026 AUG 07.	

9.	Szloboda Tibor eladó	Budapest, 2026 JÚL 30	
10.	Csepeti Józsefné eladó <i>Józsefné</i>	Budapest, 2026 AUG 07.	
11.	Bischof Dénes Attila eladó	Budapest, 2026 AUG 19	
12.	Dr. Simon Gyula Jánosné eladó	Budapest, 2026 JÚL 30	
13.	Magyari Andrásné eladó	Budapest, 2026 AUG 10	
14.	Dr. Póti Zsuzsa Ildikó vevő	Budapest, 2026 SEPT 10.	

Készítettem és az utolsó aláíró fél aláírásával egyidejűleg ellenjegyzem (KASZ: 36064429):

2026 SEPT 10.

Budapest,

Látrányi Ügyvédi Iroda
Dr. Látrányi László ügyvéd
1051 Budapest, József nádor tér 12.
Tel.: +36 1 266 5001 • Fax: +36 1 317 1134
Mobil: +36 20 937 4953
eik.latranyi@latranyi.com • www.latranyi.com

Látrányi Ügyvédi Iroda
Dr. Látrányi László ügyvéd
1051 Budapest, József nádor tér 12.
Tel.: +36 1 266 5001 • Fax: +36 1 317 1134
Mobil: +36 20 937 4953
eik.latranyi@latranyi.com • www.latranyi.com

Budapest Főváros Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály

nyilvántartás
közjegyző:

dátum: **2026 SEPT 28.**

Az okirat a Budapesti Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán készült. Az okiratot a Budapesti Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán készült okirattal megegyezően készítették. Az okiratot a Budapesti Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán készült okirattal megegyezően készítették. Az okiratot a Budapesti Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán készült okirattal megegyezően készítették.

A másolat az eredeti okirattal
megegyezik.

2026 OKT 0

aláírás