



létrejöött egyrészről **Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet** (születési név: [redacted],
[redacted], anyja neve: [redacted] szem.szám: [redacted]
adóazonosító jel: [redacted], lakóhely: 1035 Budapest, Hunor utca 30. 3. lph. 2. em. 1. ajtó,
polgárság: magyar), mint **Eladó**, (a továbbiakban: Eladó) és **Juhász Attila** (születési név: [redacted]
[redacted], anyja neve: [redacted], szem.szám: [redacted]
adóazonosító jel: [redacted], lakóhely: 1122 Budapest, Acsády Ignác utca 15. 2. em. 4. ajtó,
polgárság: magyar), mint **Eladó**, (a továbbiakban: Eladó) – a továbbiakban Eladók együttesen: Eladók –,

szőlől **Németh Miklós** (születési név: [redacted] születési hely és idő: [redacted]
[redacted] yja neve: [redacted] szem.szám: [redacted] adóazonosító jel: [redacted] akóhely: 1064
[redacted] est, Podmaniczky utca 53. D. lph. 5. em. 2. ajtó, állampolgárság: magyar, agrárkamara nyilvántartási száma:
[redacted] földműves nyilvántartási szám: [redacted], őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási
[redacted], mint **Vevő**, (a továbbiakban: Vevő) – a továbbiakban Eladók és Vevő együttesen:
Felek) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

Eladók 128/675-128/675 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) – a továbbiakban: Földhivatal – által nyilvántartott, **Budapest
XXIII. kerület külterület, 0196613/96** helyrajzi szám alatt felvett, 719 m2 területű, szántó (3. minőségi
osztály) művelési ágú ingatlan.

Az ingatlanról a mai napon az okiratot szerkesztő ügyvéd által az EING rendszeren keresztül lekérdezett
e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Eladók az ingatlan fenti arányban bejegyzett tulajdonosai,
Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó 128/675 arányú tulajdonjoga a tulajdoni lap II/11. sorszáma alatt a
93845/2/2006/06.03.20 számú határozattal öröklés jogcímén és Juhász Attila Eladó 128/675 arányú
tulajdonjoga a tulajdoni lap II/13. sorszáma alatt a 35560/2/2024/23.12.21 számú határozattal vétel
jogcímén, került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban. A tulajdoni lap széljegy feljegyzést és teher
bejegyzést nem tartalmaz.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan bejegyzett társtulajdonosai: Szerdahelyi Györgyné 99/675
arányban, Fűrész Ferenc 21/675 arányban, Horváth Károlyné összesen 123/675 arányban, Kanizsai-Nagy
Gizella 24/675 arányban, Kovács Imréné 24/675 arányban és Szabó Attila Csaba 128/675 arányban (a
továbbiakban együttesen: Társtulajdonosok). Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy
az ingatlan közös tulajdoni jellegére figyelemmel a Társtulajdonosokat törvényes elővásárlási jog illeti
meg. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult bármely
Társtulajdonos él az elővásárlási jogával, úgy ezen nyilatkozat létrehozza az adásvételi szerződést az
Eladók és az elővásárlásra jogosult között, feltéve, hogy a Földtörvény alapján elővásárlásra jogosultak
közül senki sem gyakorolja az elővásárlási jogát.

Eladók tájékoztatják a Vevőket arról, hogy az ingatlan használata az ingatlan tulajdonostársai között
természetben nem került megosztásra. Eladók tájékoztatják a Vevőt arról is, hogy az ingatlanon
felépítmény nem található, továbbá az ingatlan közművel nem rendelkezik és bekerítetlen állapotban van.

Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó előadja, hogy a névviselésében házasságkötése folytán változás
történt, amelyre tekintettel kéri a Földhivatalt arra, hogy a névváltozását – szükség esetén – hivatalból
átvezetni szíveskedjék.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. §, 21. § és 22. §-ai föld eladása
esetén szabályozza az elővásárlásra jogosultak körét és az elővásárlási jog gyakorlásának módját.

Az előbbieknél megfelelően az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról is, hogy a jelen
adásvételi szerződés 8 (nyolc) napon belül megküldésre kerül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére
jóváhagyás céljából és amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jelen adásvételi
szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a jelen adásvételi szerződés közzétételre való
alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság
megállapítása azonban nem minősül az adásvételi szerződés jóváhagyásának.

[redacted] Ügyvéd

Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó

Juhász Attila Eladó

Németh Miklós Vevő

közvetítési időpontja: 2024. 10. 12.
előszövegből/elővásárlásra jogosult
nyilatkozatának megételére nyitva álló határidő:
2024. 10. 13. -tól 2024. 11. 11. -ig
hívom a figyelmet, hogy fenti határidő jogesetű,
vétel napja:
elektronikus közzététel megtörtént
Budapest Főváros XXIII. ker.
Földhivatal
Földművelésügyi Hivatal

A mezőgazdasági igazgatási szerv az előbbieken részletezett döntését közli a Szerződő Felekkel és a jelen adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének (a továbbiakban: jegyző). A jegyző hirdetményi úton közli a jelen adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival. A jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzététele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg.

A jelen adásvételi szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a jelen adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról történő lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlási jog gyakorlására jogosult az előbbieken megjelölt határidőn belül nem nyilatkozik. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 (nyolc) napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levélről küldött igazolással együtt megküldi a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben bármelyik elővásárlási jog gyakorlására jogosult élne az elővásárlási jogával, úgy ezen nyilatkozat létrehozza az adásvételi szerződést az Eladók és az elővásárlási jog gyakorlására jogosult között, amely esetben a Vevő által az Eladók részére megfizetett vételár rész összege, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatban a Vevőt terhelő és a megfizetés tekintetében igazolt költségek a Vevő részére egy összegben, kamatmentesen visszajárnak.

Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák és meghatalmazzák az okiratot szerkesztő ügyvédet arra, hogy az előbbieken részletezetteknek megfelelően tegyen eleget a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseknek, illetve meghatalmazzák az okiratot szerkesztő ügyvédet arra, hogy az adásvételi szerződés kifüggesztésével, illetőleg jóváhagyásával kapcsolatban a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviselje az Eladókat. A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az előbbieken részletezett meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

- 3./ Eladók eladják, Vevő pedig ismert és megtekintett állapotban, annak minden természetes és jogi tartozékával együtt, 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlan Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó 128/675 arányú tulajdoni illetőségét és Juhász Attila Eladó tulajdonát képező 128/675 arányú tulajdoni illetőségét, tehát az Eladók 1./ pontban megjelölt ingatlan egészéhez viszonyított összesen 256/675 arányú tulajdoni illetőségét (a továbbiakban: ingatlan) a kölcsönösen kialakított, **összesen 300.000.- Ft, azaz Háromszázezer forint vételárért** (a továbbiakban: vételár).

Szerződő Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, ezért a vételárát a Szerződő Felek méltányosnak és értékarányosnak fogadják el, erre tekintettel Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján a jelen megállapodás aláírásával kizárják mind az Eladók, mind pedig a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Eladók rögzítik, hogy az ingatlan vételárát a tulajdoni illetőségeik arányában osztják meg, ennek megfelelően az ingatlan vételárából

- Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladót 150.000.- Ft, azaz Százötvenezer forint és
- Juhász Attila Eladót 150.000.- Ft, azaz Százötvenezer forint illeti meg.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vételár azon a napon tekintendő teljesítettnek, amely napon a vételár egyes részletei a jelen szerződés 4./ pontjában megjelölt eladói bankszámlákon hiánytalanul jóváírásra kerülnek.

- 4./ Vevő az ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladók részére:

- a.) Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hiánytalanul megfizet az Eladóknak az ingatlan vételárából **100.000.- Ft, azaz Százezer forint vételárrészt** (a továbbiakban: **vételárrész**) akként, hogy a vételárrész összegéből

Dr. Réti Kornélia Ügyvéd

Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó

Juhász Attila Eladó Németh Miklós Vevő

- 50.000. Ft-ot, azaz Ötvenezer forintot Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó nevén nyilvántartott, az [redacted] -nél vezetett, [redacted] számú bankszámlára és
- 50.000. Ft-ot, azaz Ötvenezer forintot Juhász Attila Eladó nevén nyilvántartott, a [redacted] vezetett, [redacted] számú bankszámlára – a közlemény rovatokban a „vételár rész, hrsz: Bp., 0196613/96” hivatkozások feltüntetése mellett – utalja át hiánytalanul, amely teljesítéseket Eladók a saját kezeikhez történő joghatályos és szerződésszerű teljesítéseknek ismernek el és egyben a vételár rész hiánytalan megfizetésének – a vételár rész összege eladói bankszámlákon történő hiánytalan jóváírásának – tényét Eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Szerződő Felek a Vevő által megfizetett vételár rész összegéből 60.000.- Ft-ot, azaz Hatvenezer forintot a foglaló jogi természetének és jogkövetkezményeinek ismeretében kifejezetten foglalónak (a továbbiakban: foglaló), míg 40.000.- Ft-ot, azaz Negyvenezer forintot kifejezetten vételárelőlegnek tekintenek (a továbbiakban: vételárelőleg) tekintik. Amennyiben az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért a Vevő a felelős, úgy Vevő az adott foglalót elveszíti, amennyiben az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért az Eladók a felelősek, úgy az Eladók a kapott (megfizetett) foglalót kétszeresen kötelesek visszatéríteni a Vevőnek. Amennyiben az adásvételi szerződés teljesülése olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglaló összege a Vevőnek visszajár. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

A szerződés teljesülése esetén a megfizetett vételár rész összege, mint a foglaló és a vételárelőleg együttes összege az ingatlan teljes vételárába beleszámít.

- b.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan vételárából fennmaradó 200.000.- Ft, azaz Kettőszázezer forint vételárhátralékot (a továbbiakban: vételárhátralék) legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az Eladóknak akként, hogy a vételárhátralék összegéből

- 100.000. Ft-ot, azaz Százezer forintot Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó nevén nyilvántartott, az [redacted] -nél vezetett, [redacted] számú bankszámlára és
- 100.000. Ft-ot, azaz Százezer forintot Juhász Attila Eladó nevén nyilvántartott, a [redacted] vezetett, [redacted] számú bankszámlára – a közlemény rovatokban a „vételárhátralék, hrsz: Bp., 0196613/96” hivatkozások feltüntetése mellett – utalja át hiánytalanul, amely teljesítéseket Eladók – a vételárhátralék összege eladói bankszámlákon történő hiánytalan jóváírása esetén – a saját kezeikhez történő joghatályos és szerződésszerű teljesítéseknek ismernek el.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételárhátralék hiánytalan megfizetésének tényéről a vételárhátralék összege eladói bankszámlákon történő hiánytalan jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 (kettő) napon belül értesítik az okiratot szerkesztő ügyvédet a [redacted] és az [redacted] e-mail elérhetőségeiről az okiratot szerkesztő ügyvéd [redacted] e-mail elérhetőségére megküldött elektronikus levelek (a továbbiakban: eladói teljesítés igazolások / értesítések) útján, vagy külön, kettő tanú előtt aláírt vagy ügyvéd által készített és ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat aláírásával ismerik el és nyugtázzák a vételárhátralék és egyben az ingatlan teljes vételára maradéktalan megfizetését.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az előbbieken részletezett eladói értesítések, illetőleg eladói nyilatkozatok elmaradása esetén a Vevő is jogosult az ingatlan teljes vételára megfizetését hitelt érdemlően igazolni az okiratot szerkesztő ügyvéd felé, a jelen szerződés 5./ pontjában rögzített módon.

Dr. Réfi Kornélia Ügyvéd

Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó

Juhász Attila Eladó

Németh Miklós Vevő

- 5./ Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják, ennek megfelelően Eladók kijelentik azt is, hogy külön okiratban (Bejegyzési engedély) adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat (bejegyzési engedélyüket) ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan Eladók tulajdonát képező összesen 256/675 arányú tulajdoni illetőségére vonatkozóan Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban – azaz az 1./ pontban megjelölt ingatlan egészéhez viszonyított 256/675 arányban –, adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, míg ezzel egyidejűleg Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó 128/675 arányú tulajdonjoga és Juhász Attila Eladó 128/675 arányú tulajdonjoga, valamint a Vevő javára bejegyzett föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténybejegyzés az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Eladók, mint Letevők kijelentik, hogy a 4 (négy) eredeti példányban aláírt bejegyzési engedélyüket a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél, mint Letéteményesnél letétbe helyezik. Szerződő Felek a jelen pontban foglalt rendelkezéseket kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el, ekként kijelentik azt is, hogy külön okiratba foglalt letéti megállapodás (szerződés) megkötését mellőzik. Letéteményes ügyvéd a jelen szerződés aláírásával elismeri és igazolja azt, hogy a bejegyzési engedélyt 4 (négy) eredeti példányban az Eladóktól, mint Letevőktől letéti őrzésre átvette (letéti igazolás).

Az előbbieknél megfelelően Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az okirati letétet kezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt a letétjében köteles őrizni, továbbá a bejegyzési engedélyt akkor jogosult és egyben köteles a Földhivatalba benyújtani, amennyiben Vevő maradéktalanul megfizette az Eladóknak az ingatlan teljes vételárát és ennek megtörténtét bármelyik Szerződő Fél hitelt érdemlően – Eladók, az eladói teljesítés igazolások / értesítések [redacted] és [redacted] e-mail elérhetőségekről az okiratot szerkesztő ügyvéd [redacted] e-mail elérhetőségére történő elektronikus továbbításával vagy a vételárhátralék és egyben az ingatlan teljes vételára megfizetését igazoló, kettő tanú előtt aláírt vagy ügyvéd által készített és ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat eredeti példányának az okiratot szerkesztő ügyvéd rendelkezésére történő bocsátásával, míg a Vevő, a vételárhátralék hiánytalan átutalását végző pénzintézet cégszerűen aláírt igazolása (amely azt igazolja, hogy a vételárhátralék összegével a Vevő bankszámlája visszavonhatatlanul megterhelésre került az eladói bankszámlákra történő hiánytalan átutalás céljából) eredeti példányának okiratot szerkesztő ügyvéd rendelkezésére történő bocsátásával – igazolja az okiratot szerkesztő ügyvédnek, mint Letéteményesnek, valamint a hatósági jóváhagyás és a záradékolt adásvételi szerződés az okiratot szerkesztő ügyvéd rendelkezésére áll.

Szerződő Felek tudomásul veszik az okiratot szerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a hatósági jóváhagyó határozat megadásáig terjedő időre a jelen szerződés alapján a Vevő javára a „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” ténye kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban, abban az esetben amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát nem tagadja meg a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése alapján.

Szerződő Felek a fentiekre tekintettel megállapodnak abban is, hogy amennyiben a hatósági jóváhagyás és a záradékolt adásvételi szerződés az okiratot szerkesztő ügyvéd rendelkezésére áll, továbbá az ingatlan teljes vételára az Eladók részére maradéktalanul megfizetésre és a Letéteményes részére hitelt érdemlően igazolásra kerül, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg. Letéteményes a Szerződő Felek előbbieken részletezett megállapodását tudomásul véve a jelen szerződés aláírásával is kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt haladéktalanul benyújtja a Földhivatalba, mielőtt a bejegyzési engedély földhivatali benyújtásának feltételei megvalósulnak.

A Bejegyzési engedély Földhivatalba történő benyújtásával egyidejűleg Szerződő Felek közösen kérik a Földhivatalt arra, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan egészére vonatkozóan a Vevő 256/675 arányú tulajdonjogát „adásvétel” jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásban, míg Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó 128/675 arányú tulajdonjogát és Juhász Attila Eladó 128/675 arányú tulajdonjogát, továbbá a Vevő javára bejegyzett föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténybejegyzést törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés a szerződéses határidőben nem megy teljesedésbe, úgy Letéteményes a Letevők, mint Eladók jelen szerződéstől való elállási nyilatkozata, vagy a szerződés egyéb úton történő megszűnését igazoló okirat átvételét követően – Letevők jelenlétében – a letétbe vett bejegyzési engedély példányokat hatálytalanítja.

Dr. Réti Kornélia Ügyvéd

Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó

Juhász Attila Eladó

Németh Miklós Vevő

- 6./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók az ingatlant a teljes vételár megfizetésének napján a Vevő által megismert és megtekintett állapotban a Vevő kizárólagos birtokába átruházza.
- 7./ Vevő az ingatlant ismert és megtekintett állapotban szerzi meg. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomásuk. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlant annak birtokátruházásáig jelenlegi állapotában megőrzik. Eladók az ingatlan lényeges sajátosságairól, tulajdonságairól Vevőt részletesen tájékoztatták, amely tájékoztatást Vevő tudomásul vette.
- 8./ Vevő az ingatlan birtokátruházásának napjától kezdve viseli az ingatlan terheit és élvezzi az ingatlan hasznait, a kárveszély a birtokátruházással egyidejűleg száll át a Vevőre.
- 9./ Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő belföldi természetes személy, továbbá kijelenti, hogy az agrárkamrai nyilvántartási száma: [REDACTED] a földműves nyilvántartási száma: [REDACTED] és az őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: [REDACTED] Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés-útján történő vásárlásával együtt sem fogja a birtokában álló föld területnagysága elérni a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott háromszáz hektárt.
- Vevő a jelen szerződés, mint teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával vállalja, hogy a 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 törvényben rögzített kivételektől eltekintve) más célra nem hasznosítja.
- Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- Vevő kijelenti továbbá azt is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő kijelenti azt is, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyára vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg a Vevőt a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdése c) pontja és a (4) bekezdése a) pontja alapján, figyelemmel arra, hogy a Vevő – a 0196615/5 hrsz-ú és a 0196613/95 hrsz-ú ingatlanok révén – helyben lakó szomszéd földművesnek minősül és legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.
- Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti azt is, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozóan bejelentett földhasználó nincs.
- 10./ Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlan teher-, per-, igény- és szolgalmmentes.
- 11./ Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, továbbá kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési, valamint szerződéskötési képességük korlátozva vagy kizárva nincs.
- 12./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 18 § - 22 §-aiban foglaltak alapján, az ott meghatározott elővételi jogok érvényesülnek. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatályosulási feltétele, hogy az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukkal ne éljenek. Szerződő Felek tudomásul veszik azt is, hogy a szerződés további hatályosulási feltétele az is, hogy a Földforgalmi törvény 23. § – 30. §-aiban meghatározott hatósági jóváhagyás a szerződés vonatkozásában megtörténjen.
- 13./ Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával megbízást adnak Dr. Réti Kornélia ügyvédnek (1183 Budapest, Szent Lőrinc sétány 2. B. Lh. III/5., KASZ: [REDACTED]) jelen szerződés és a bejegyzési engedély elkészítésére – az azokban foglalt tartalommal – és ellenjegyzésére, valamint meghatalmazzák a jelen szerződéssel összefüggő, a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, az Eladók tulajdonjogának és a Vevő javára bejegyzett föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténybejegyzés törlesztésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási eljárásokban való képviselőikre. A jelen meghatalmazás kiterjed az adásvételi szerződés és a bejegyzési engedély Szerződő Felek képviselőikben részletezett megbízást és meghatalmazásokat, valamint a jelen szerződés 2./ pontjában foglalt meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Dr. Réti Kornélia Ügyvéd

Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó

Janasz Attila Eladó

Németh Miklós Vevő

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd helvettesítésére Dr. Bíró Zoltán ügyvéd (1183 Budapest, Szent Lőrinc sétány 2. B. Lh. III/5., KASZ: [redacted]) jogosult teljes jogkörrel.

- 14./ A szerződéssel kapcsolatos költségeket – beleértve az ügyvédi megbízási díjat is –, a visszerthes vagyonátruházási illetéket, valamint a jelen szerződéssel összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárások igazgatási szolgáltatási díját a Vevő viseli.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, mint vagyonszerzőt arról, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg B400 adatlapot kell kitöltenie és aláírnia, továbbá a B400 adatlapot a jelen szerződéssel egyidejűleg – jelenleg – a Földhivatalba be kell nyújtani, valamint tájékoztatja az Eladókat az ingatlan értékesítéséből eredő személyi jövedelemadó fizetési szabályokról, míg tájékoztatja a Vevőt a jogügyletből eredő visszerthes vagyonátruházási illeték fizetési szabályokról. Szerződő Felek a visszerthes vagyonátruházási illeték fizetési és az adófizetési kötelezettség mértékére, megfizetésének módjára és az esetleges kedvezményekre, mentességekre vonatkozó, valamint az okiratot szerkesztő ügyvéd által részletesen ismertetett, az adásvételi szerződésre vonatkozó jogszabályi tájékoztatást tudomásul vették.

Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől egy példányban átvette a NAV részére benyújtandó B400E adatlapot, amelynek tartalmát elolvasta, értelmezte és megértette. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az átvett adatlap tartalmának megfelelően a NAV részére az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (ONYA) webes felületen, ügyfélkapu útján az adatlapot elektronikusan benyújtja vagy az átvett papír alapú nyomtatványt postai úton elküldi vagy NAV ügyfélszolgálaton személyesen benyújtja a vagyonszerzés bejelentése érdekében, a jelen szerződés aláírását követő 30 (harminc) napon belül. Az adatlap az Új nyomtatvány > Bejelentések > Illeték menüpontban érhető el.

- 15./ Szerződő Felek a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján kijelentik, hogy az ügyletkötés során a saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, Az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara mindenkori hatályos szabályzatai alapján az okiratot szerkesztő ügyvéd az ügyfeleinek és a képviselőinek a személyazonosságát ellenőrizni köteles.

Szerződő Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyi okmányaik szerinti adataikat az okiratot szerkesztő ügyvéd elektronikus úton, a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (JÜB) útján ellenőrizze, a személyi- és lakcím azonosító okmányaikat és az adóigazolványukat lemásolja és az adataikat az adatvédelmi szabályoknak megfelelően kezelje. A JÜB ellenőrzést, átvilágítást az okiratot szerkesztő ügyvéd végzi. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződésben rögzített, továbbá az okiratot szerkesztő ügyvéd által a jogszabályban előírt ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljesítése során a birtokába jutott személyes adataikat az okiratot szerkesztő ügyvéd a részére adott megbízás tárgyában és keretében kezelje, illetve a megbízás teljesítéséhez szükséges esetben az illetékes bíróságok, hatóságok részére továbbítsa, továbbá ezen adatokat nyilvántartsa a jogszabályban előírt kötelezettség szerint. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy az adatkezelésre a GDPR 6. cikk (1) bek. c./ pontja szerinti jogi kötelezettség teljesítéséhez van szükség.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy a birtokába jutott adatokat a Vevő jelen szerződés alapján történő tulajdonjogának közhiteles nyilvántartásba történő bejegyzését követő 10 (tíz) évig kezeli, míg az okiratokat az ellenjegyzést követő 10 (tíz) évig őrzi, azokat kizárólag a jelen szerződés okiratba foglalására irányuló megbízás és a Földhivatal előtti eljárás teljesítéséhez használja fel. Az okiratot szerkesztő ügyvéd felhívja a Szerződő Felek figyelmét arra, hogy adataikban bekövetkezett változásokat az üzleti kapcsolat fennállása alatt kötelesek a változás bekövetkezését követően haladéktalanul, írásban bejelenteni az okiratot szerkesztő ügyvédnek.

- 16./ Szerződő Felek a jelen szerződést – tekintettel arra, hogy az ügylet szempontjából lényeges minden körülményre kiterjed – egyben ügyvédi tényvázlatként elfogadják és nem kérik annak külön okiratba foglalását. Szerződő Felek kijelentik, hogy a polgári jogi és illetékjogi kérdéseikre teljes körű felvilágosítást kaptak az okiratot szerkesztő ügyvédtől.

Dr. [redacted] Kornelia Ügyvéd

Tatai-Szabó Orsolya/Erzsébet Eladó

Juhász Áttila Eladó

Németh Miklós Vevő

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd az ügyletből eredő konkrét adó- és számviteli, továbbá illeték ügyekben további eljárást és felelősséget nem vállal, az ilyen ügyekre az okiratot szerkesztő ügyvéd megbízása nem terjed ki.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28. § (6) bekezdése alapján egyedileg megtárgyalt szerződési kikötésként az ügyletből eredő esetleges kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegében korlátozza azzal, hogy az ezt meghaladó mértékű kár megfizetésére az okiratot szerkesztő ügyvéd nem köteles, amely korlátozást Szerződő Felek elfogadják és tudomásul veszik.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta a Szerződő Felek figyelmét arra, hogy a jelen szerződés aláírása előtt a szerződést olvassák el. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették és ezek ismeretében – mint ügyvédi tényvázlatot is – írják alá a jelen szerződést.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés, illetőleg az ahhoz kapcsolódó okiratok tervezetét a Szerződő Felek a jelen szerződés aláírását megelőzően megkapták, így a Szerződő Feleknek lehetőségük volt arra, hogy a jelen szerződés tartalmának kialakítása tárgyában részt vegyenek. Szerződő Felek kijelentik, hogy lehetőségük volt a jelen szerződés rendelkezéseinek a megtárgyalására, amely magában foglalja a Szerződő Felek módosítási igényeit is.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek, világosnak és érthetőnek találják és azok összhangban vannak az általuk ismert piaci gyakorlattal. Szerződő Felek rögzítik, hogy a valós, kinyilvánított szándékukat a jelen szerződés teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az okiratot szerkesztő ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta és tisztázta.

Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt szerződés minden pontjára kiterjedő részletes tájékoztatást kaptak az okiratot szerkesztő ügyvédtől, amely tájékoztatást megértették és a szerződést ennek tudatában írják alá.

- 17./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésből 8 (nyolc) eredeti példány – ebből 1 (egy) példány földátruházási biztonsági okmányon – kerül aláírásra, amelyből egy-egy példány a Szerződő Felek birtokába kerül.
- 18./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Szerződő Felek a Polgári Törvénykönyv, valamint a kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek az akaratuknak és a végleges szándékuknak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződést aláírás előtt teljes egészében, körültekintően elolvasták és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Kelt Budapesten, 2026. szeptember 15. napján.

.....
Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó

.....
Juhász Attila Eladó

.....
Németh Miklós Vevő

*Elle n j e g y z e m: Budapesten, 2026. szeptember 15. napján:
Dr. Réti Kornélia ügyvéd (KASZ: 36067760)*

Kornélia ügyvéd 1

1183 Bn. St. Lőrinc sétány 2. B. III./5

Telefon/Fax: (06-1) 290-8923

Adószám: 57124036-1-43 • KASZ: 36067760

Bankszámlaszám: 11718000-20433866

.....
Dr. Réti Kornélia ügyvéd

.....
Tatai-Szabó Orsolya Erzsébet Eladó

.....
Juhász Attila Eladó

.....
Németh Miklós Vevő