

szőzretek napja: 2026. 10. 12. szőzretek napja: 2026. 10. 13.
jognyilatkozat megküldése, melyre a lelt határidő utolsó napja:
2026. 11. 11.
Ez a határidő fogrúzet!

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésztől

Bukovics Géza sz. Bukovics Géza

anyja neve:

születési hely és idő:

személyi azonosító jel:

személyazonosító i. szám:

adóazonosító jel:

lakóhely:

H-3000 Hatvan, Csokonai utca 10. szám alatti lakos

mint *eladó*

másrésztől pedig

Sárosi Ádám sz. Sárosi Ádám

anyja neve:

születési hely és idő:

személyi azonosító jel:

személyazonosító i. szám:

adóazonosító jel:

lakóhely:

H-1171 Budapest, Nápoly utca 2. szám alatti lakos

tartózkodási hely:

H-2145 Kerepes, Esze Tamás utca 21.

mint *vevő* között az alulírott napon és helyen a következőkben megállapított feltételek szerint:

1. Az eladó kijelenti, hogy **Bukovics Géza** eladónak kizárólagos tulajdonát képezi a **Hatvan, Zártkert, 10682 hrsz.** alatt felvett **1342 m²** alapterületű és **3,73 AK** tiszta jövedelemmel rendelkező **szőlő** megnevezésű ingatlan (továbbiakban ingatlan).

A szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. részében sem jelzálogjog, sem egyéb jogcímen teher nincs bejegyezve, azaz az ingatlan tehermentes, továbbá a tulajdoni lapon el nem bíralt széljegy nem található.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető, az ingatlanra vonatkozó adatok a mai napon is a valósággal mindenben megegyeznek, azon semmiféle módosítást nem kezdeményezett, ilyenről nem is tud. Az eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokkal kapcsolatban módosításra alapot a vevőn, ügyintéző ügyvéden kívül harmadik személynek nem ad és nem adott.

Dr. VARGA P. ROLAND egyéni ügyvéd
KASZ. 36073700
székhely: H-1015 Budapest, Széna tér 7. III/3.
e-mail: roland.p.varga@avocat.hu
tel.: +36 1 786 6004

Varga P. Roland
okirat szerkesztő ügyvéd

Bukovics Géza
eladó

Sárosi Ádám
vevő

571.844/2026

2. A szerződő felek rögzítik, hogy a termőföld védelméről szóló **2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) 1. § (1) bekezdése**, valamint a **2. § 19. pontja** értelmében az ingatlan-nyilvántartásban szülő művelési ágban nyilvántartott, zártkerti ingatlanra a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: **Földforgalmi Törvény**) **21. § (1) bekezdésében** foglaltak értelmében: föld eladása esetén a földre vonatkozó a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A 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 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

3. A vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény értelmében **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy**, és megfelel a **Földforgalmi Törvény 16.§-ban meghatározott földtulajdon**, illetve a birtokban tartható összes föld **megengedett mértékre vonatkozó előírásoknak (földszerzési maximum, és birtokmaximum)**, a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlan megvásárlást követően is.

A vevő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben jogerősen megállapítást nyer, hogy a fenti bekezdésben tett jognyilatkozata valótlan, úgy az büntetőjogi felelőssége megállapítását vonhatja maga után.

A vevő kijelenti, hogy a **föld használatát másnak nem fogja átengedni**, azt maga fogja használni és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a

Dr. VARGA P. ROLAND egyéni ügyvéd

KASZ: 36073700

székhely: H-1015 Budapest, Széna tér 7. III/3.

e-mail: roland.p.varga@arcat.hu

tel.: +36 1 788 6000

Varga P. Roland
okirat szerkesztő ügyvéd

Bukovics Géza
e l a d ó

Sárosi Ádám
v e v ő

tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig** – a **Földforgalmi Törvény 13.§ (3) bekezdésében** meghatározott esetek kivételével – **más célra nem fogja hasznosítani.**

A **vevő** kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, azaz **nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.** A vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

A vevő kijelenti, hogy **nem pályakezdő gazdálkodó és nem állattartó.**

A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló **179/2023. (V. 15.) 42. §** értelmében kijelenti, hogy az ingatlanok vonatkozásában **nem rendelkezik részarány tulajdonnal.**

4. A szerződést kötő felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés vonatkozásában a **vevő nem elővásárlásra jogosult**, azaz a **Földforgalmi Törvény 18. §-ban** írtak szerint elővételre nem jogosult.

A felek rögzítik, hogy a **Földforgalmi Törvény 18. §-ban** szabályozottak szerint a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában **elővásárlási jog áll fenn** azzal, hogy az eladó kijelenti, hogy más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

Az eladó kijelenti azt is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező zártkertet saját maga használja, a föld nincs harmadik személy használatában, tehát a **Földforgalmi Törvény 18. § (1) bekezdésének b) pontja** szerinti elővásárlási jogosult nincs.

5. A **felek vállalják**, hogy a jelen szerződés 4./ pontjában rögzített **elővásárlási jog** tekintetében a Földforgalmi Törvény rendelkezései szerint a szükséges intézkedéseket megteszik, és a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül megküldik** a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére a 2./ pontban meghatározott előzetes vizsgálat lefolytatása érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén elrendeli a szerződés közzétételét és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – a kormányzati portálon történő közzététellel közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A **felek vállalják**, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően **megkeresik a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet is**, amely a Magyar Államot megillető elővásárlási jog vonatkozásában jogosult eljárni és nyilatkozni a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény szerint.

6. A szerződést kötő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben **valaki él az elővásárlási jogával, úgy a jelen szerződésben rögzített rendelkezések hatályukat veszítik**, tekintettel arra, hogy az ingatlanok tárgyában az adásvétel az elővásárlási jogával élő harmadik személy és az eladó között jön létre a jelen szerződés szerinti tartalommal.

Dr. VARGA P. ROLAND egyéni ügyvéd

KASZ: 36073700

székhely: H-1015 Budapest, Széna tér 7. III/3.

e-mail: roland.p.varga@avocat.hu

tel.: +36 1 788 6004

Varga P. Roland
okirat szerkesztő ügyvéd

Bukovics Géza
e l a d ó

Sárosi Ádám
v e v ő

Ha az elővásárlásra jogosultak valamelyike él elővásárlási jogával, a felek ezt olyan körülménynek tekintik, amelyért egyik fél sem felelős és a vevő által megfizetett bármely vételár-részlet összege, beleértve a foglalót is, kamatmentesen visszajár.

A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Földforgalmi Törvényben rögzített **30 (harminc) napon belül** az elővásárlásra jogosultaktól az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozat nem érkezik, úgy azt úgy tekintik, mintha a jogosultak elővásárlási jogukról lemondtak volna.

Az eladót nem köti, illetve a jelen szerződés hatályát nem érinti az a nyilatkozat, amelyet a jogosult a törvényes határidőn túl, vagy a jelen szerződésben rögzített feltételektől eltérő tartalommal tesz meg.

7. Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a közösen és kölcsönösen kialakított **4.000.000.-Ft, azaz négy millió forint** vételárért, amely vételár kiegyenlítéséről a szerződő felek jelen szerződés 8./ pontjában rendelkeznek.

A szerződő felek a vételárat az ingatlan elhelyezkedésével, állapotával kifejezetten értékarányosnak tekintik, és így a Polgári Törvénykönyv 6:98.§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

A felek megállapodnak abban, hogy az eladó adásvétel jogcímén – a jelen szerződésben alább meghatározott feltételek mellett – ruházza át a vevőre az ingatlan tulajdonjogát. A vevő a jelen adásvételi szerződés alapján az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tehermentes tulajdonjogát szerzi meg.

8. A felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő az eladó által megjelölt **MBH Bank Nyrt.** **számú bankszámla javára (számlatulajdonos: Bukovics Géza)** javára banki átutalás útján megfizet, **foglaló jogcímén 400.000.- Ft, azaz négyszázezer forint összeget**, amely összeg hiánytalan jóváírását az eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó a jelen pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el. Felek a foglaló összegét a vételár összegébe beszámítják.

A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló intézményét ismerik, – a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni – arra nézve az eljáró jogi képviselőtől kioktatást kaptak. Az eladó vállalja, hogy amennyiben a foglaló kétszeresen visszafizetésére válna kötelessé, azt a megghiúsulási ok felmerülésétől vagy az erről való tudomásszerzéstől számított 7 (hét) napon belül vállalja visszafizetni a vevőnek.

Amennyiben a jelen szerződés 4./ pontjában rögzített elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal nem élnek, úgy a vevő vállalja, hogy **utolsó vételár-részlet** jogcímén, önerőből megfizet az eladónak mindösszesen **3.600.000.-Ft, azaz hárommillió-hatszáz ezer forint** összegű vételár-részletet a **jegyzői értesítés** (az elővásárlásra jogosultak nem éltek az elővásárlási jogukkal) **kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül**, banki átutalás útján az eladó által megjelölt **MBH Bank Nyrt.**

számú bankszámla javára (számlatulajdonos: Bukovics Géza).

A felek rögzítik, hogy amennyiben a jegyzői értesítés szerint az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal nem éltek, azonban a vevő mégsem fizeti meg az eladó részére az utolsó vételár-részlet összegét hiánytalanul és határidőben, úgy az eladó jogosult a szerződéstől írásban, egyoldalú nyilatkozattal elállni. Az elállás a szerződést felbontja, és a szerződő felek az eredeti állapotot kötelesek helyreállítani a foglalóra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.

Dr. VARGA P. ROLAND egyéni ügyvéd

KASZ. 36073700

székhely: H-1015 Budapest, Széna tér 1. III/3

e-mail: roland.p.varga@avodot.hu

tel.: +36 1 788 6004

Varga P. Roland
okirat szerkesztő ügyvéd

Bukovics Géza
e l a d ó

Sárosi Ádám
v e v ő

9. A felek rögzítik, hogy a jelen tulajdonjog átruházásról szóló szerződés érvényességéhez, illetve hatályosulásához hatósági jóváhagyás szükséges, a szerződést a **Földforgalmi Törvény 7.§ (1)** bekezdése alapján a **mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá**, erre tekintettel a felek kérik ezen **hatóságot, hogy hagyja jóvá a jelen adásvételi szerződést.**

A szerződést kötő felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés jóváhagyása megtagadásra kerül és a jelen szerződésben foglaltak hatályukat veszítik, úgy a vevő által teljesített bármely vételár-részlet, beleértve a foglalót is, a jelen szerződés jóváhagyása megtagadásáról való értesítés kézhezvételétől számított 30 (harminc) naptári napon belül visszajár a vevőnek, és a felek az eredeti állapotot kötelesek helyreállítani.

10. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tehermentes tulajdonjoga** a teljes vételár kiegyenlítésével száll át az eladóról a **vevőre 1/1 tulajdoni arányban.**

Eladó a **Ptk. 6:216. §-ában** foglaltak alapján **tulajdonjogát** a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb **6 (hat) hónapos időtartamra fenntartja.** A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak és közösen **kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén.** Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

A fenti bekezdésben írtakra figyelemmel a **Ptk. 6:216 § (3) bekezdése** és az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja** alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik és az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan **1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén** a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát **6 (hat) hónapig** az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

A szerződő felek rögzítik, hogy a teljes vételár megfizetését az eladó az átvételi elismervény aláírásával köteles a teljes vételár átvételét elismerni.

A vételár átvételét elismerő, az eladó által aláírt nyilatkozatot az eladó a v@gmail.com e-mail címről küldött e-mail útján, szkennelt formában köteles eljuttatni a vevő és az ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes részére az alábbi e-mail címekre: a vevő részére: [@gmail.com](mailto:v@gmail.com); az ellenjegyző ügyvéd (mint letéteményes) részére: varga.roland@blaczo.eu.

A jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben az eladó 5 (öt) eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi **dr. Varga P. Roland ügyvédnél** (székhely: H-1015 Budapest, Széna tér 7. III/3.; a továbbiakban: „**letéteményes**”) azt a nyilatkozatot, amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön, valamint a vevő a tulajdonjogát az ingatlan **1/1 tulajdoni hányadára 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén** eladó minden további hozzájárulása nélkül bejegyeztesse (a továbbiakban: „**bejegyzési engedély**”). A letéteményes a bejegyzési engedélyt abban az esetben jogosult és köteles késedelem nélkül kiadni a vevő részére, ha az eladó – az előző bekezdésben foglaltak szerint – igazolta azt, hogy a teljes vételár kiegyenlítésre került. Amennyiben az eladó nem igazolja a vételár átvételét a fentiek szerint az utolsó vételár-részlet

Dr. VARGA P. ROLAND egyéni ügyvéd

KASZ: 36073700

székhely: H-1015 Budapest, Széna tér 7. III/3.

e-mail: roland.p.varga@avocat.hu

tel.: +36 1 788 6004

.....
Varga P. Roland
okirat szerkesztő ügyvéd

.....
Bukovics Géza
e l a d ó

.....
Sárosi Ádám
v e v ő

átvételének időpontjától számított legkésőbb 5 (öt) napon belül sem, és ugyanezen határidőn belül nem vitatja a letéteményes ügyvéd felé írásban (egyszerű magánokiratban) a teljesítés megtörténtét, úgy a letéteményes a bejegyzési engedélyt abban az esetben is eljuttathatja az illetékes földhivatalhoz, és kérheti a felek képviselőjében az eladó tulajdonjogának törlését és a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén az ingatlanra történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, ha a vevő igazolja az utolsó vételár-részlet megfizetését az eladó által aláírt átvételi elismervény eredeti példányának bemutatásával.

A vevő kéri az eljáró illetékes földhivalt, hogy a teljes vételár megfizetését követően a jelen ingatlan adásvételi szerződés alapján a tulajdonjogát az ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban **adásvétel jogcímén**, az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

Amennyiben a szerződés bármely okból megszűnik, úgy a bejegyzési engedélyt a letéteményes (a megszűnéstől való tudomásszerzést követően haladéktalanul) az eladó részére köteles kiadni. Egyéb esetben a bejegyzési engedélyt a letéteményes nem adhatja ki, a letét nem vonható vissza. Az adásvételi szerződés megszűnését az eladó köteles hitelt érdemlően igazolni.

A letéteményes a nála letétben lévő bejegyzési engedély eredeti példányait, az illetékes földhivatal részére, a teljes vételár maradéktalan kiegyenlítését követő **5 munkanapon** belül köteles megküldeni.

A felek kifejezetten rögzítik, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésére kizárólag, a jelen szerződés 2./ pontjában meghatározott vételár maradéktalan kifizetése, és annak az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd részére történő hitelt érdemlő igazolását követően kerül sor.

A felek a jelen pontban rögzítettek tekintetével megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

A szerződést kötő felek rögzítik, hogy a bejegyzési engedélyt az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd a jelen pontban meghatározott feltételek teljesülése esetén jogosult és köteles benyújtani az ingatlan fekvése szerinti illetékes földhivatalhoz a vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából.

A szerződést kötő felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen probléma merül fel a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor az eladó köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot a vevő felszólítására határidőben megtenni, és vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan vonatkozásában megtörténjen.

11. A felek a **szerződés hatósági jóváhagyása esetén kéri az illetékes földhivalt**, hogy – a bejegyzési engedély benyújtásával – az **eladó 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogát törölje és a vevő 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogát, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.**
12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó az 1./ pontban körülírt ingatlant a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg birtokba adja a vevő részére, olyan módon, hogy az eladó átadja a vevőnek az ingatlan valamennyi kulcsát és ezt a jelképes tényt a felek annak tekintik, hogy a vevő az ingatlan kizárólagos birtokába lépett.

Dr. VARGA P. ROLAND egyéni ügyvéd
KASZ: 36073700
székhely: H-1015 Budapest, Széna tér 7. III/2.
e-mail: roland.p.varga@avdcatt.hu
tel.: +36 1 788 6004

Varga P. Roland
okirat szerkesztő ügyvéd

Bukovics Géza
e l a d ó

Sárosi Ádám
v e v ő

A vevő a birtokba lépés napjától kezdődően élvezzi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a másra át nem hárítható kárait azzal, hogy szerződő felek ugyanakkor rögzítik, hogy vevő a tulajdonjog átszállásáig értéknövelő beruházásokat nem végezhet, annak ellenértékét az eladótól nem követelheti és nem tarthat igényt eladóval szemben bármely az ingatlanon végzett munka (pl. kaszálás, gyomlálás) ellenértékére sem.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan közmű ellátással nem rendelkezik.

A vevő az ingatlant megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg.

13. Az eladó kijelenti, hogy szavatol az ingatlan per, teher- és igénymentes mivoltáért továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, amely a vevőt a tulajdonszerzésben, birtoklásban, avagy használati joga gyakorlásában korlátozná, vagy akadályozná.

Az eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés 4./ pontjában rögzített, Földforgalmi Törvényben rögzített elővásárlási jog jogosultakon kívül az ingatlanon harmadik személynek elővásárlási joga nem áll fenn.

Az eladó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincsen.

Szavatol továbbá az eladó azért is, hogy az ingatlant érintően nincs az ingatlant terhelő adó, vagy illeték módjára behajtható tartozás, vagy egyéb (pl. közüzemi tartozás) lejárt tartozás.

14. A szerződő felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó, valamint az illetéktörvény rendelkezéseit ismerik.

15. A szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, akiknek szerzési-, elidegenítési képessége korlátozás alá nem esik. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvényben meghatározott tulajdonszerzést korlátozó ok vele szemben nem áll fenn.

16. Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **dr. Varga P. Roland ügyvédet** – székhelye: H-1015 Budapest, Széna tér 7. III/3. –, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatban az **ügyvédi törvényben foglalt jogkörrel képviselje**, a szerződést elkészítse és ellenjegyezze, aki a meghatalmazást és megbízást a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a **földhivatali eljárásra**, valamint a **Nemzeti Földalapkezelő Szervezet** és az ingatlan fekvése szerint illetékes **települési önkormányzat jegyzője** előtti eljárásra is.

A szerződő felek kifejezetten kérik a 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 85. § (1) és (3) bekezdésére figyelemmel, hogy a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal számukra közvetlenül kézbesítse.

17. A szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló **176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet** szerinti **energetikai tanúsítvány** beszerzése nem kötelező, ugyanis az ingatlanon épület, építmény nem található.

Dr. VARGA P. ROLAND egyéni ügyvéd
KASZ: 36073700
székhely: H-1015 Budapest, Széna tér 7. III/3.
e-mail: roland.p.varga@avokat.hu
tel.: +36 1 788 6044

Varga P. Roland
okirat szerkesztő ügyvéd

Bukovics Géza
e l a d ó

Sárosi Ádám
v e v ő

18. Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt ingatlan adásvételi szerződés vonatkozásában minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a jelen szerződést ennek tudatában írják alá, és a jogi képviselő felelősségét kizárják minden olyan esetre, amelyben a jogi képviselő kifejezetten, írásban szavatosságot nem vállalt. Az eljáró, okiratszerkesztő ügyvéd jogosult a jelen adásvételi szerződésnek megfelelően tett valamennyi nyilatkozatnak, igazolásnak vagy bármilyen más dokumentumnak hitelt adni anélkül, hogy az azokban szereplő tények, illetve adatok valóságát, egymásnak megfelelőségét vagy hatályosságát vizsgálná, vagy megállapítaná, tehát azok tartalmáért felelősséget nem vállal.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy eljáró ügyvéd a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozza, melyet a felek jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul, kifejezetten tudomásul vesznek és elfogadnak. Az eljáró ügyvéd nem vállal felelősséget az esetleges nyelvtani-, vagy számtani elírásokból, számítási vagy más szöveges hibákból eredő károkért, ugyanis azokat a felek a szerződéskötést megelőzően ellenőrizhették. Felek ugyanakkor a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy amennyiben szám, betű, vagy egyéb elírás található a jelen szerződésben, úgy azt a felek külön aláírása nélkül javítsa ki és a javítást lássa el kézjeggyével.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az eljáró ügyvédet a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek képviseletében eljárók személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat a jogszabályok előírásai szerint kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

19. A jelen szerződés módosítása, vagy azzal kapcsolatos bármilyen jognyilatkozat vagy értesítés kizárólag írásban érvényes, kivéve, ha a jelen szerződés kifejezetten másképp rendelkezik. Az írásban megtett nyilatkozatot a másik féllel érvényesen közölni személyes átadás útján (átvételi elismervény ellenében), ill. a fejlécben megjelölt címekre küldött postai kézbesítéssel ajánlott-tértivevényes küldemény formájában lehet. Postai közlés esetén a nyilatkozat közöltnek tekintendő a sikertelen kézbesítést követő 5. (ötödik) munkanapon, ha azt a címzett ténylegesen azért nem vette át, mert e szerződésben megjelölt lakcímére (vevőnek székhelyére) címzett levelet a posta „nem kereste”, „nem vette át” és az „átvételt megtagadta” jelzéssel küldi vissza, vagy „elköltözött”, illetve „ismeretlen” jelzéssel küldi vissza úgy, hogy a lakcímének megváltozását a fél valamennyi másik szerződő féllel előzetesen írásban nem közölte.
20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyv, a 2013. évi CXXII. törvény**, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak.

Dr. VARGA P. ROLAND egyéni ügyvéd
KASZ: 36073700
székhely: H-1015 Budapest, Széna tér 7. III/3.
e-mail: roland.p.varga@avocat.hu
tel.: +36 1 788 6004

.....
Varga P. Roland
okirat szerkesztő ügyvéd

.....
Bukovics Géza
e l a d ó

.....
Sárosi Ádám
v e v ő

21. A jelen ingatlan adásvételi szerződés 9 (kilenc) oldalból és 21 (huszonegy) pontból áll.

A jelen ingatlan adásvételi szerződés, amely egymással szó szerint megegyező 8 (nyolc) eredeti példányban készült, annak elolvasása és megértése után a szerződést kötő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. július 21.

.....
Bukovics Géza
e l a d ó

.....
Sárosi Ádám
v e v ő

ELLENJEGYZEM:

Budapest, 2026. július 21.

Kamarai Azonosító Szám: 36073700

Dr. VARGA P. ROLAND egyéni ügyvéd
KASZ: 36073700
székhely: H-1012 Budapest, Széna tér 7. III/3.
e-mail: roland.p.varga@avocat.hu
tel.: +36 1 788 6004

