

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Bujtor Ferenc**, szcsu. _____, (anszcsu. _____, SZ. _____),
sz. sz.: _____, adóazonosító: _____) 8261. Badacsonytomaj, Római út 207.
szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),
másrészről **Nagykovácsy Tibor**, szcsu. _____, (anszcsu. _____, SZ. _____),
sz. sz.: _____, adóazonosító: _____) 1121. Budapest, Menyét út 7. I. em. 1.
szám alatti lakos vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

(Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: **Felek**) között az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

1. A mai napon lekért tulajdoni lap másolatok tanúsága szerint – melyeket Felek a jelen szerződéskötésük alapjául kifejezetten elfogadnak – az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Badacsonytördemic, külterület 055/3 hrsz.-ú, erdő/és út megnevezésű 1084 m² területű 0,17 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (továbbiakban: Ingatlan).
2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának I. részén 40125/1997.10.07. szám alatt jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park bejegyzés szerepel. Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén bejegyzés nem szerepel.

Az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyzés nincs.

3. Eladó az Ingatlan tulajdonjogát 2001-ben öröklés jogcímén szerezte.
4. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlant az általa megtekintett és megismert állapotban a jelen Ingatlan adásvételi szerződésben (továbbiakban: Szerződés) rögzített feltételek mellett.
5. Felek az Ingatlan vételárát **1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint** összegben állapítják meg. Az Ingatlanon felépítmény, illetve a földek hasznait növelő agrotechnikai létesítmények nincsenek. Felek kijelentik, hogy a vételárát a piaci értékek alapulvételével, közösen határozták meg, melyre tekintettel a Ptk. 6:98. §. (2) bek. alapján kizárják a jelen Szerződés feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtagadásának jogát.
6. Felek megállapodnak abban, illetve Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 5. pontban meghatározott teljes vételárát (1.000.000,- Ft) jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó javára átutalással letétbe helyezi a Lőrinczy Ügyvédi Iroda (1068. Budapest, Benczúr u. 20.) OTP Banknál vezetett 11707024-22354857 számú letéti számlájára.

7. Szerződő felek jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen jogügylet során a Földforgalmi törvény 18. §.-ában, vagy más jogszabályban megjelölt elővásárlásra jogosult e jogát – a hatóság által is jóváhagyva – érvényesen gyakorolja, úgy az elővásárlásra jogosult köteles a jelen Szerződés 5. pontjában rögzített teljes vételár összegét (1.000.000,- Ft) az Eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Eladó jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi és kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult által ügyvédi letétbe helyezett teljes vételár Eladónak az _____-nél vezetett számú saját nevében vezetett számláján hiánytalanul jóváírásra került, úgy erről az Eladó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 2 (kettő) banki munkanapon belül írásban (e-mail) értesíteni Vevőt és a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Lőrinczy Jenő ügyvédet a Lőrinczy Ügyvédi Iroda tagját. Az értesítés módja Eladónak a _____ e-mail címről a Vevőnek a _____ e-mail címre és dr. Lőrinczy Jenő ügyvédnek a dr.lorinczy@t-online.hu e-mail címre küldött értesítés. Vevő és Dr. Lőrinczy Jenő ügyvéd az Eladói előzőek szerinti értesítés kézhezvételét követően a Lőrinczy Ügyvédi Iroda jogosult és köteles a Vevő által az Eladó javára letétbe helyezett 1.000.000,- Ft-ot, azaz Egymillió forintot visszautalni Vevő részére, mégpedig a Vevő

kizárólagos rendelkezése alatt álló és a _____ számlájára.

nél vezetett _____

számú

8. Amennyiben a jelen Szerződés 7. pontjában megjelölt elővásárlásra jogosultak közül az elővásárlási jogával senki nem élt, ezt követően az illetékes megyei Kormányhivatal a jelen Szerződést határozatával jóváhagyta, majd a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tapolcai Földhivatala (8200. Veszprém, Vörösmarty tér 9.) a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, és Eladó az Ingatlant jegyzőkönyvileg Vevő birtokába adta, úgy a Lőrinczy Ügyvédi Iroda jogosult és köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) banki munkanapon belül a Vevő által letétbe helyezett teljes vételárat (1.000.000,- Ft) Eladónak a jelen Szerződés 7. pontjában rögzített számlájára hiánytalanul átutalni.
9. Amennyiben az Ingatlan per- és tehermentes tulajdonjogát 1/1 arányban az ingatlannyilvántartásba a Vevő javára a jelen Szerződés hatálybalépését követően legkésőbb 2026. december 31.-ig nem kerül bejegyzésre, úgy a Vevő jogosult az Eladóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával a jelen Szerződéstől elállni és az általa az Eladó javára letétbe helyezett teljes vételárat (1.000.000,- Ft) a Lőrinczy Ügyvédi Irodától, mint letéteményestől visszakérni, a Lőrinczy Ügyvédi Iroda pedig köteles a Vevő által az Eladó javára letétbe helyezett 1.000.000,- Ft-ot Vevőnek a jelen Szerződés 7. pontjában rögzített számlájára legkésőbb 3 (három) banki munkanapon belül visszautalni.
10. Vevő kijelenti, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlannal közvetlenül szomszédos Badacsonytördemic külterület 055/58 hrsz.-ú, gyeplépcső megnevezésű, a 055/57 hrsz.-ú szőlő megnevezésű és a 055/55 hrsz.-ú rét megnevezésű ingatlanok 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik.
11. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha elővásárlási jogával senki nem él, de a Veszprém Vármegyei Kormányhivatala a Szerződést bármilyen oknál fogva nem hagyja jóvá (az eljárást megszünteti, a jóváhagyást megtagadja), úgy a Felek kötelesek az orvosolható hibát kijavítani, vagy a hiányt pótolni és az új eljárást megindítani. Amennyiben a hiba nem javítható, vagy a hiány nem pótolható a Vevő által az Eladó javára letétbe helyezett teljes vételárat (1.000.000,- Ft) Vevő jogosult a Lőrinczy Ügyvédi Irodához címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával a letétből visszavenni, a Lőrinczy Ügyvédi Iroda pedig köteles a Vevő által az Eladó javára letétbe helyezett 1.000.000,- Ft-ot Vevőnek a jelen Szerződés 7. pontjában rögzített számlájára legkésőbb 3 (három) banki munkanapon belül visszautalni.
12. Vevő kiköti a jelen Szerződéstől való egyoldalú, indokolási kötelezettség nélküli írásbeli elállási jogát, arra az esetre, ha jelen Szerződés aláírását követően annak hatósági jóváhagyásáig, illetve a jóváhagyott Szerződésnek ingatlan-nyilvántartásba, tulajdonjog bejegyzése céljából történő benyújtásáig, bármely harmadik személy javára olyan jogot jegyeznek be, vagy széljegyeznek az Ingatlanra, mely a Vevő tehermentes tulajdonjog megszerzését, birtoklását akadályozná, vagy korlátozná.
13. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés 5. pontjában meghatározott vételárat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes Adó- és Vámigazgatósága jogosult felülbírálni.
14. Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az eljáró ügyvédnél az Ingatlanra vonatkozó Tulajdonjog bejegyzési engedély általa aláírt 6 (hat) eredeti példányát (melyből egy példány biztonsági papírra készült), melyben a teljes vételár megfizetése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Badacsonytördemic külterület 055/3 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú rész tulajdonjoga a Vevő javára vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, ezzel egyidejűleg az Ingatlanra Eladó javára bejegyzett tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Dr. Lőrinczy Jenő ügyvéd jelen Szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza, hogy Eladótól átvette az Ingatlanra vonatkozó Tulajdonjog bejegyzési engedély általa aláírt 6 (hat) eredeti példányát (melyből egy példány biztonsági papírra készült). Eladó a Tulajdonjog bejegyzési engedélyét azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi letétbe, hogy ezen okiratot ügyintéző ügyvéd

Buřtor Ferenc eladó

Nagykovács Tibor vevő

LŐRINCZY ÜGYVÉDI IRODA
1052 BUDAPEST, ELŐKÖVÉSI U. 10.
TEL.: 06-20-421-1111 FAX: 06-20-421-1112
KASZ: 36064701

csak és kizárólag a jelen Szerződés 5. pontjában rögzített teljes vételár (1.000.000,- Ft) hiánytalan megfizetésének igazolását követően jogosult és köteles az okiratot ellenjegyezni, bélyegzőlenyomataival ellátni, majd ezt követően az illetékes Kormányhivatalhoz benyújtani.

15. Vevő jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy tudomással bír az Ingatlant terhelő és a jelen Szerződés 2. pontjában rögzített Balaton-felvidéki Nemzeti Park bejegyzésével, illetve ennek megfelelően elővételi jogával. Vevő kijelenti, hogy a jelen Szerződést ennek ismeretében köti meg; egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, és azokat adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, amelyért az Eladó szavatosságot vállal. Eladó a jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik arról is, hogy az Ingatlan vonatkozásában az előzőekben már rögzítetteken kívül más elővásárlási jogosult nincs, továbbá harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy gátolná. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan teher- és igénymentességét a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig fenntartja és biztosítja.
16. Az Eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy:
 - a. a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlan házastársi, illetve élettársi vagyonközösség részét nem képezi;
 - b. az Ingatlannal kapcsolatban jelen Szerződés aláírásáig nem nyújtott be semmilyen okiratot az illetékes Kormányhivatalhoz, sem más hatósághoz, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre és illet a jövőben sem nyújt be;
 - c. az Ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
 - d. nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlannal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
 - e. az Ingatlan rejtett hibáiról nincs tudomása;
 - f. jelen jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
 - g. a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.
17. Felek rögzítik, hogy a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 21.§. (1) bekezdésében foglaltak szerint jelen Szerződésüket az aláírástól számított legkésőbb 8 (nyolc) napon belül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (8200. Veszprém, Vörösmarty tér 9.) benyújtják. A Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a Vevőt az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőző harmadik személy az elővásárlási jogát érvényesen gyakorolja, úgy az Ingatlan adásvételi szerződés az elővásárlási jogát gyakorló személlyel jön létre.
18. A Vevő kijelenti, hogy:
 - nem minősül földművesnek,
 - a Földtörvény 13. §. (1) bek. alapján vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga kívánja használni és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja,
 - a Földtörvény 10. §. (2) bek. alapján tudja és nyilatkozik, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek és tagállami állampolgárok – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezhetik meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő kijelenti, hogy tulajdonában, illetve használatában (birtokában) a jelen Szerződéssel szerzett ingatlan beszámításával nincs 1 ha fölterülete,
 - Vevő nyilatkozik, hogy a Földtörvény 14. §. (1) és (2) bek. alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítésből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás) és a Vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

Bujtor Ferenc eladó

Nagykovácsy Tibor vevő

Dr. Lőrinczy Jenő
 LŐRINCZY JENŐ ÜGYVÉD
 1098 Bp., Budaörsi út 20.
 TEL.: +36-1-266-0000
 KASZ: 36064701

- Földtörvény 13. §. (4.) bek. alapján nyilatkozik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában nincs, illetve amennyiben mégis harmadik személy használatában lenne, úgy Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a jelen pontban foglalt kötelezettségeket vállalja,
- Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi. CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §. alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

19. A jelen Szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket a Vevő viseli.
20. Felek nyilatkoznak, hogy mindannyian cselekvőképes, magyar állampolgárok.
21. Felek a jelen Szerződés aláírásával **megbízák és meghatalmazák a Lőrinczy Ügyvédi Irodát** (képviseli: Dr. Lőrinczy Jenő ügyvéd, KASZ: 36064701), 1068. Budapest, Benczúr u. 20., hogy a jelen Szerződést készítse el, ellenjegyezze, nyújtsa be az illetékes Kormányhivatalhoz, és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Vevő tulajdonjogának bejegyzése során képviselje a Feleket, és a szükséges jognyilatkozatokat mind írásban, mind szóban minden korlátozástól mentesen megtegye, továbbá a NAV adatlapot benyújtsa. Meghatalmazott ügyvéd a jelen pontban rögzített meghatalmazást a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
22. Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény. (a továbbiakban Pénzmosási Törvény) és a Pénzmosási Szabályzat szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányairól és abban foglalt adatairól, adóazonosító jelét és személyi számát tartalmazó okiratairól másolatot készítsen, és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve a Pénzmosási Törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A Felek tudomásul veszik, hogy adataik a jelen Szerződés megkötéséhez kapcsolódó, a Pénzmosási Törvény szerinti ügyfél azonosítási kötelezettség teljesítéséhez kerülnek felhasználásra. Az eljáró ügyvéd felhívja a Felek figyelmét arra, hogy az adataikban bekövetkezett változásokat kötelesek részére a változás bekövetkezését követően haladéktalanul írásban bejelenteni.
23. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, és az eljáró ügyvédtől a jelen jogügylettel kapcsolatban teljeskörű tájékoztatást kaptak, azt megértették és tudomásul vették, kijelentik továbbá, hogy a jelen Szerződés szerződéskötési akaratuknak megfelel. Felek nyilatkoznak arról, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségekre vonatkozó szabályok kapcsán az eljáró ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak.
24. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen Szerződést – mely a Felek aláírásával és ügyvédi ellenjegyzésével egyidejűleg lép hatályba - mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után 10 példányban (melyből egy példány biztonsági papírra készült), helybenhagyólag aláírták és annak egy-egy eredeti példányát átvették.

Badacsonytomaj, 2026. szeptember 22.

(Bujtor Ferenc)
 eladó

(Nagykovácsy Tibor)
 vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Lőrinczy Jenő ügyvéd

KASZ: 36064701

Dr. Lőrinczy Jenő
 ÜGYVÉD
 LŐRINCZY ÜGYVÉDI IRODA
 1068 Bp., Benczúr u. 20.
 TEL.: +36-1-266-88-81. +36-309-600-814
 KASZ: 36064701

Badacsonytomaj, 2026. szeptember 22.

Dr. Lőrinczy Jenő
 ÜGYVÉD
 LŐRINCZY ÜGYVÉDI IRODA
 1068 Bp., Benczúr u. 20.
 TEL.: +36-1-266-88-81. +36-309-600-814
 KASZ: 36064701