

Hindy Zsófia

ügyvéd

i azonosítószám

36074543



Dr. Hindy Zsófia ügyvéd

Közzététel napja: 2026.10.14	Közlés kezdő napja: 2026.10.15
Az elővásárlási jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.11.13	
E határidő elmulasztása jogvesztő!	
20.26.10.14.	 jegyző
Levétel napja:	 jegyző

1134 Budapest Klapka utca 17.

Tel: +36 (30) 743-5042

email: iroda@hindy.hu

Termőföld adásvételi szerződés

Kalóczkai Gyula (születési név: _____, anyja neve: _____, lakcíme: 2083 Solymár, Munkás utca 2., születési hely, idő: _____, személyi szám: _____, adószám: _____, állampolgársága: magyar), mint Eladó

1. (a továbbiakban: Eladó 1.),

és
Ringler Kata (születési neve: _____, anyja neve: _____, lakcíme: 2083 Solymár, Munkás utca 2., születési hely, idő: _____, személyi szám: _____, adószám: _____, állampolgársága: magyar), mint Eladó 2.

(a továbbiakban: Eladó 2.), (Eladó 1. és Eladó 2. a továbbiakban együttesen Eladó(k)),
másrésről

Balázs Péter (születési neve: _____, született: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, állampolgársága: magyar, adóazonosító jel: _____, lakcím: 1027 Budapest, Bajvívó utca 6. 6/1.a szám alatti lakos), mint Vevő1 (a továbbiakban: Vevő1)

és
Hindy Dorottya (születési neve: _____, született: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, állampolgársága: magyar, adóazonosító jel: _____, lakcím: 1145 Budapest, Uzsoki utca 25. 1./2 a. szám alatti lakos), mint Vevő2 (a továbbiakban: Vevő2) (Vevő1., Vevő2. a továbbiakban együttesen: Vevő(k))

(Eladók és Vevők: a továbbiakban együtt: Szerződő felek/Felek)

Eladók és Vevők között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

I. A vétel tárgyát képező ingatlan és a szerződésre vonatkozó rendelkezések

1. Az Eladó 1., Eladó 2. kijelenti, hogy fejenként egyenlő 1/2-1/2-ed tulajdoni arányú tulajdonukat képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatala által a Hegymagas zártkert 732 helyrajzi szám alatt felvett, 666 m² nagyságú 0.60 AK kataszteri tiszta jövedelmű, rét és gazdasági épület elnevezésű, ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) és az Eladó 1., Eladó 2. kijelenti, hogy fejenként egyenlő 1/2-1/2-ed tulajdoni arányú tulajdonukat képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatala által Hegymagas zártkert 784/5 helyrajzi szám alatt felvett, 1128 m² nagyságú 6.86 AK kataszteri tiszta jövedelmű, szőlő elnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan 2.), az Ingatlan 1. és Ingatlan 2. a továbbiakban együttesen: Ingatlan(ok)).
2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 2-t terheli az E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 6 m² területre bejegyzett Vezetékgig, amely jog 3240162/2013.03.25. számon került bejegyzésre. A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan 2-t terheli 4 m² terület vonatkozásában az Ingatlan 1. javára INYER/2026/483811/4 2026.04.14. számon bejegyzett vízvezeték átvezetési telki szolgalmi jog. A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan 1-et terheli 4 m² terület vonatkozásában Hegymagas zártkert 730/2 hrsz alatti ingatlan javára INYER/2026/484464/3 2026.04.14. számon bejegyzett átjárási telki szolgalmi jog.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 1. tulajdoni lapjának I. részén az alábbi bejegyzések találhatók:

- 40125/1997.10.07 számon: Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park;
- 31134/2006.01.31 számon: Önálló szöveges bejegyzés, Telekhatárrendezés folytán területe 275 m²-rol 666 m²-re változott;
- INYER/2026/483811/4 2026.04.14 számon: Vízvezeték átvezetési szolgalmi jog, Jog terjedelme: Területi mértékben meghatározott rész, 107 Négyzetméter, terhelt ingatlan: Hegymagas, Zártkert, 730/2;
- INYER/2026/483811/4 2026.04.14 számon: Vízvezeték átvezetési szolgalmi jog, Jog terjedelme: Természetben meghatározott rész, 152 Négyzetméter, terhelt ingatlan: Hegymagas, Zártkert, 733;
- INYER/2026/483811/4 2026.04.14. számon: Vízvezeték átvezetési szolgalmi jog, Jog terjedelme: Természetben meghatározott rész, 4 Négyzetméter, terhelt ingatlan: Hegymagas, Zártkert, 784/5.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 2. tulajdoni lapjának I. részén az alábbi bejegyzés található:

- 40125/1997.10.07 számon: Jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park

Felek rögzítik, hogy az OENY.hu-n elérhető védett ingatlanok nyilvántartása szerint az Ingatlanok az alábbi védettséggel rendelkeznek:

- védett örökségi érték neve: Balaton-felvidéki kultúrtáj helyszín; védettség jogi jellege: világörökség; azonosító: 30488.

Fenti védettséggel kapcsolatban Felek rögzítik, hogy a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény (Vötv.) 6/A.§ (1) bekezdése szerint a világörökségi helyszínen található ingatlan tekintetében – ide nem értve a lakhatás céljára szolgáló rendeltetés

szerinti jellegű épületet (különösen: lakás, lakóház), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földet – a Magyar Államot – más jogosultakat megelőzően – elővásárlási jog illeti meg. Tekintettel arra, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve; Felek közösen rögzítik, hogy a világörökség jogi jellegű védettség okán a Magyar Államnak nem áll fenn elővásárlási joga az Ingatlanokra vonatkozóan.

3. Az Eladók szavatolják, hogy az Ingatlanok a 2. pontban, valamint a jelen szerződésben egyéb pontokban foglaltakon kívül per-, teher- és harmadik személyek igényétől mentesek. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartoznak és ezért védett ingatlannak minősülnek. Az Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlannal összefüggésben semmilyen közigazgatási, bírósági, illetve egyéb eljárás sincs folyamatban. Eladók kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásban senki nem rendelkezik – az ide vonatkozó jogszabályi előírásokon túl – elővásárlási joggal vagy bármilyen egyéb jogosultsággal, amely az ingatlan tulajdonba kerülését korlátozná vagy késleltetné.
4. A Szerződő felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képezik továbbá az ingatlanok alkotórészei és tartozékai (ide nem értve az állagsérelem nélkül elmozdítható bútorokat, berendezési tárgyakat) abban az állapotban, ahogy jelenleg állnak, ezzel kapcsolatosan Eladók szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok rejtett hibájáról nincs tudomása. Az Eladók tájékoztatják a Vevőket arról, hogy az Ingatlan 1. 2026. szeptember 30. napjáig ki van adva harmadik személyek részére. Vevők előbbiek tudomásul vették. A harmadik személyek által okozott bármilyen kárért az Eladók felelnek és az Eladók kötelesek helytállni a harmadik személyek által érvényesíteni kívánt bármilyen követelésért, reklamációért. Az Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az Ingatlanokon található ház, a támfalak és pince több mint 100 éves, a gépkocsibeálló, fedett beálló és szerszámtároló több mint 30 éve épült, a fedett grillezőre vonatkozóan rendelkeznek a föld más célú hasznosítását engedélyező határozattal. Vevők tudomásul veszik és elfogadják, hogy Eladók az Ingatlanok (és az azokon található felépítmények) vonatkozásában a kellékszavatosságukat kifejezetten kizárják. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók az energetikai tanúsítvány (HET-1047-9628) egy eredeti példányát Vevők részére átadták. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók a villamosbiztonsági felülvizsgálatot elkészíttették és a vonatkozó jegyzőkönyvet jelen szerződés aláírását megelőzően átadták Vevőknek.
5. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján, a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását, bármely okból megtagadja vagy más Vevővel hagyja jóvá, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá.

6. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak arról, hogy a termőföld adásvétele kapcsán milyen eljárást követően történik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kiadása.

II. Az ingatlan vételára és a kifizetés módja

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó 1., Eladó 2. az Ingatlanokban fennálló 1/2 - 1/2 -ed tulajdoni hányaduk eladják, míg a Vevő1. és Vevő2. 1/2 - 1/2 arányban adásvétel jogcímén megvásárolják az 1.1. pontban meghatározott Ingatlanokat a kölcsönösen kialakított és a reális forgalmi értéknek is megfelelő mindösszesen 86.500.000,- Ft azaz *nyolcvanhatmillió-ötszázezer* forint vételárért. Az Ingatlan 1. vételára: 70.000.000,- Ft (azaz hetvenmillió forint), míg az Ingatlan 2. vételára: 16.500.000,- Ft (azaz tizenhatmillió-ötszázezer forint). Felek megállapodnak és rögzítik, hogy a az Ingatlan 1. és Ingatlan 2. csak együttesen vásárolhatók meg (dologösszeség), a Vevők vételi és Eladók eladási szándéka az Ingatlanokra, mint megbonthatatlan egységre (oszthatatlan szolgáltatásra) terjed ki, így az adásvételi szerződés egyik tárgyának vonatkozásában történő meghíúsulás a teljes adásvételi szerződés meghíúsulását eredményezi. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár kifizetésére az alábbiak szerint kerül sor.

- 1.1. A Vevők az 1.1. pontban rögzített Ingatlanok vonatkozásában átutalás útján megfizettek foglalo jogcímén az Eladók részére az Eladó 2 _____ vezetett _____ számú bankszámlaszámára 5.000.000,-Ft azaz ötmillió forintot az Eladó 1. az Eladó 2. ezen bankszámlaszámára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Eladó 1. kijelenti, hogy a foglalo tekintetében elszámolt az Eladó 2.-el
- 1.2. A Vevők az 1.1. pontban rögzített Ingatlanok vonatkozásában átutalás útján megfizettek foglalo jogcímén az Eladók részére az Eladó 2 _____ vezetett _____ számú bankszámlaszámára 5.000.000,-Ft azaz ötmillió forintot. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az összeg az Eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került. Eladó 1. az Eladó 2. ezen bankszámlaszámára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Eladó 1. vállalja, hogy a foglalo tekintetében elszámol az Eladó 2.-el

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Felek tudomásul veszik, hogy a foglalót az ingatlan vételárába be kell számítani, míg az adásvételi szerződés megkötéséért felelős Vevő a foglalót elveszíti, addig a kapott foglalót az adásvételi szerződés megkötéséért felelős Eladó kétszeresen köteles visszatéríteni a Vevő részére. Ha az adásvételi szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, (pl.: vis maior, mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megtagadása) úgy a foglaló Összege visszajár a Vevő részére. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy nem minősül Vevőnek felróható okból történő megkötésnek, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, vagy elfogadó nyilatkozatot tevővel hagyja jóvá az adásvételi szerződést. Ebben az esetben az Eladók kötelesek a jóváhagyás megtagadásáról szóló döntésről történő tudomásszerzést követő tizenöt (15) napon belül a Vevő részére az átvett foglaló összegét visszafizetni.

- 1.3. A Vevők kötelesek első vételár-részlet címén az 1.1. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyta és senki nem élt elővásárlási jogával, az erről történő tudomásszerzés napját követő 3 munkanapon belül átutalás útján megfizetnek az Eladók részére az Eladó 2. vezetéti számú bankszámlaszámára 66.500.000,-Ft azaz hatvanhatmillió-ötszázezer forintot. Eladó 1. az Eladó 2. ezen bankszámlaszámára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Eladó 1. vállalja, hogy a vételár tekintetében elszámol az Eladó 2.-el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az összeg az Eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.
- 1.4. A Vevők vállalják, hogy utolsó vételár-részlet címén az 1.1. pontban rögzített Ingatlanok birtokának átruházásával egyidejűleg, legkésőbb 2026. január 25. napján átutalás útján megfizetnek az Eladók részére az Eladó 2. vezetéti számú bankszámlaszámára 10.000.000,-Ft azaz tízmillió forintot. Eladó 1. az Eladó 2. ezen bankszámlaszámára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Eladó 1. kijelenti, hogy a vételár tekintetében elszámolt az Eladó 2.-el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az összeg az Eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet szerint jelen szerződést hirdetményi úton közzé kell tenni az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia (2013. évi CXXII. tv.) Vevőket sem jogszabály, sem megállapodás alapján nem illeti meg elővásárlási jog.

A Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés csak akkor megy közzé teljesedésbe, ha a Vevőket megelőző elővásárlási jogosult nem él elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyta és záradékolta. Abban az esetben, hogyha elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jogosulttal kerül jóváhagyásra a szerződés, úgy felek a határozat kézhezvételétől számított tizenöt (15) napon belül elszámolni kötelesek egymással. Felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosulttal kerül jóváhagyásra a szerződés, úgy az elővásárlási jogosult a szerződéses Vevők helyébe lép, így az elővásárlási jogosultat Vevők jogai és kötelezettségei terhelik.

2. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében a jelen szerződés módosítására vagy kiegészítésére, esetleges egyéb dokumentumok beszerzésére lenne szükség, egymással kölcsönösen együttműködve járnak el, azzal, hogy minden szükséges jognyilatkozatot megtesznek a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az ügyben eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv, bármely okból, nem hagyja jóvá a szerződést, Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közöttük létrejött adásvételi szerződést felbontják, azzal, hogy ebben az esetben a feleknek a vételár visszafizetésén kívül egymással szemben semmilyen igényük és követelésük nincs.
3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár meghatározása során figyelembe vették az ingatlanok tulajdoni hányada állapotát, korát, műszaki állapotát és a helyben szokásos vételárakat is. Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlanok tulajdoni hányada való forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlanok tulajdoni hányada jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlanok tulajdoni hányada jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. A felek már a jelen okiratban kizárják a jelen adásvételi szerződés – a Ptk. 6:98. §-a szerinti feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő – megtámadását, a megtámadás jogáról a jövőre nézve is feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak. A felek a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tekintik.
4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevők bármely foglaló vagy vételár-részlet megfizetésével késedelembe esnek, úgy napi 20.000,-Ft, azaz napi Húszezer forint összegű kötbért kötelesek (egyetemlegesen) Eladóknak megfizetni a késedelem idejére vonatkozóan. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevők 30 (harminc) naptári napot meghaladó fizetési késedelembe esnek, úgy Eladók jogosultak a Vevőkhöz írásban intézett egyoldalú jognyilatkozattal – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – elállni a jelen szerződéstől a Foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett, mely esetben az Eladók jogosultak a Foglaló összegét megtartani, azonban kötelesek a Foglalón felül részükre esetlegesen már megfizetett vételár-részek összegét a Vevőknek átutalással visszafizetni.

III. Birtokba adásra és a birtok átruházására vonatkozó rendelkezések

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a Ptk. 5:3. § szerinti birtok átruházási megállapodásnak is minősül azzal, hogy Ptk. 5:3. § (3) bekezdése szerint a birtokátruházás a birtokos tényleges dolog feletti hatalmának megszüntetésével valósul meg, minthogy ebben a birtokos és a birtok megszerzője az alábbiak szerint megállapodnak: A birtokátruházásra az Ingatlan teljes vételárának megfizetését követően és annak feltételével, a teljes vételár megfizetésének napján kerül sor. Eladók a teljes vételár megfizetése előtt nem kötelesek az ingatlanok birtokát Vevőkre átruházni, melyet Vevők tudomásul vettek.
2. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladók az ingatlanok birtokát az Ingatlan teljes vételárának megfizetését követően és annak feltételével, a megfizetés napján ruházzák át a Vevőkre és azt egyidejűleg a Vevők birtokába adják. Szerződő felek megállapodnak, hogy a birtokba lépés napjától a Vevő viseli az ingatlanok terheit és a kárvessélyt, illetve húzza annak hasznait.
3. Amennyiben az Eladók ezen kötelezettségüknek nem tesznek eleget, kötelesek a késedelem minden napjára napi 20.000,- Ft kötbért fizetni a Vevők részére (egyetemlegesen). Felek rögzítik, hogy előbbi Eladói kötelezettségeket (kötbérfizetés) Eladóknak nem kell teljesíteniük, amennyiben a birtokbaadási kötelezettségüket az Eladók a Vevőknek felróható okból nem tudják teljesíteni (pl. Vevők nem jelennek meg a birtok átadás-átvétel lefolytatására), továbbá ez esetben Vevők nem jogosultak elállni a szerződéstől. Szerződő Felek rögzítik, hogy a birtokbaadás napjáig az Eladók, a birtokbaadás napjától a Vevők jogosultak az Ingatlanokat kizárólagosan használni, kötelesek a költségeket fizetni és viselni azt a kárt, aminek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.
4. A birtokátruházás napján Eladók kötelesek igazolni, hogy az Ingatlanok vonatkozásában közüzemi költség és adó tartozásuk nem áll fenn. Az igazolások hiányában, vagy tartozást kimutató igazolás esetén a Vevők jogosultak vagy az Ingatlanok birtokának átvételét megtagadni, mely esetben az Eladók a nullás igazolások bemutatásáig (amennyiben bármely közműszolgáltató nem tud nullás igazolást kiállítani, úgy Vevők az utolsó csekkek és azok befizetési bizonylatát, illetve a közmű-szolgáltatók on-line felületéről letöltött folyószámla egyenlegről kiállított igazolásokat is elfogadják) kötbér fizetésére köteles, melynek napi összege 10.000,- Ft, azaz tízezer Forint vagy az Eladókkal együtt elmennek a közműszolgáltatókhoz az órákat átírni és az önkormányzathoz az adó nyilvántartásba bejelentkezni.
5. A birtokátruházás napján Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi mérőóra állásokat.

IV. Szavatosság

1. Az Eladók jogszavatosságot vállalnak a vétel tárgyának a fentiekben túli per-, igény- és tehermentességéért. Eladók az Ingatlanok (és az azokon található felépítmények) vonatkozásában a kellékszavatosságukat kifejezetten kizárják, melyet Vevők tudomásul vettek és elfogadtak.
2. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlant adó, vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozások, közüzemi díjak és díjhátralékok nem terhelik. Kijelenti, hogy az ingatlant másnak a fentiekben túlmenően – az ingatlan-nyilvántartáson és a jelen szerződésen kívül – nincs olyan joga, amely annak birtokba vételét, illetve tulajdonba kerülését korlátozná, avagy késleltetné. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlant gazdasági társaságba apportként nem vitte be, azt hitel fedezetéül nem ajánlotta fel és más módon sem terhelte meg. Az Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy a vétel tárgyat képező ingatlanra másnak – a Földforgalmi törvény rendelkezésein és a Tvt-ben foglalt rendelkezéseken, valamint a 2026. szeptember 30-ig tartó harmadik személyt megillető használaton túl-elővásárlási- vagy más olyan joga nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonjog bejegyzését megelőzné vagy akadályozná. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan gazdasági társaság, illetve nonprofit szervezet székhelyeként, központi ügyintézésé helyeként, telephelyeként, fióktelepeként és semmilyen egyéb módon a Cégnylvántartásba, illetve a Bírósági Nyilvántartásba nem került bejegyzésre.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerkesztett és aláírt letétbe helyezett okiratban (bejegyzési engedély) kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy a jelen szerződés I/1. pontjában rögzített ingatlanok 1/2-1/2 tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevők tulajdonjoga 1/2 – 1/2 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, tovább feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Eladók saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
2. Az Eladók az Ingatlan tulajdonjogát a Vételárnak a Vevők általi hiánytalan megfizetésével és annak feltételével ruházzák át a Vevőkre. Az Eladók – a Ptk. 6:216. §-a alapján az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Vételár kiegyenlítéséig fenntartják, ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. A Felek megállapodnak, illetve közösen kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, továbbá az Eladók és a Vevők a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 35. § (1) bekezdés g.) pontja és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az illetékes ingatlanügyi hatóság az Ingatlanok tulajdoni lapjára az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadára (azaz az egész tulajdoni illetőségére) vonatkozóan a 179/2023. (V.15.) Korm.

ndelet 20. § 18. pontja szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jogot jegyezze be a Vevők javára (1/2 – 1/2 arányban), a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap határozott időtartamra.

Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő 1. és a Vevő 2. Ingatlanok 1/2 – 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére vonatkozó szabályszerűen aláírt, feltétel nélküli és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt eljáró ügyvédnél (továbbiakban úgy is, mint: Letéteményes) letétbe helyezi a Letéteményessel kötött letéti szerződés alapján.

4. A letéti szerződés rendelkezései szerint Letéteményes jogosult és köteles a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt 5 (öt) munkanapon belül Vevő részére kiadni, illetve az Ingatlanügyi hatóság részére beküldeni vagy benyújtani a következő esetekben:
 - Eladók nyilatkoznak (ideértve az iroda@hindy.hu címre küldött emailt is), hogy a teljes vételár számára megfizetésre került. Vevő köteles a jelen Szerződésben rögzített vételárreszek átutalásának megindításáról (amennyiben tudomásul bírnak róla) Eladókat haladéktalanul értesíteni. Eladók a teljes vételár II.1.4. pontban megjelölt számláján történő jóváírását követő legkésőbb 1 (egy) banki napon belül köteles a vételár megfizetését Letéteményes és Vevő részére írásban igazolni.
 - Amennyiben az Eladók a Vevő igazolt utalását követő 2 (kettő) banki napon belül nem igazolja a teljes vételár megfizetését Letéteményes és Vevő részére, Letéteményes legkorábban az átutalást követő 3. (harmadik) banki napon jogosult elfogadni a Vevő bank által kiállított és aláírt igazolását/ bizonylatát, arra vonatkozóan, hogy a teljes vételár összegével a Vevő bankszámlája az Eladók II.1.4. pontban meghatározott számlája javára megterhelésre került.
5. Az Ingatlan tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel száll át a tulajdonjog-változás bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági iktatásának időpontjára visszamenőleges hatállyal.

VI. Földforgalmi törvény által előírt nyilatkozatok

1. A Vevő 1. és Vevő 2. nyilatkozza, hogy:
 - a) Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja szerint nem minősül földművesnek.
 - b) Vevő 1. és Vevő 2. nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad megszerzésével együtt, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A Földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdése alapján tulajdonszerzése nem ütközik a törvény szerinti földszerzési és birtok maximumba.)
 - c) Vevő 1. és Vevő 2. 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 törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, a megszerzett földet legalább 5 évig földművesként vagy mezőgazdasági termelőként használja.
 - d) Vevő 1. és Vevő 2. nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi törvény 14. §. (1) és (2) bek.). A Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba nem ütközik.
 - e) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
2. Vevő 1. és Vevő 2. kijelenti, hogy az érintett Ingatlanok vonatkozásában – 3 évet meghaladó időtartamban – tulajdonrészszel nem rendelkezik.
3. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 1. § (1) bekezdésének értelmében. A Földforgalmi törvény 18. §-a értelmében az ingatlanra az abban meghatározott személyeket – a törvényben meghatározott sorrendben – elővásárlási jog illeti meg. Vevők és Eladók kijelentik, hogy amennyiben a törvényben meghatározott sorrendben valamely elővásárlásra jogosult a törvényben meghatározott határidőn belül jogszerűen él elővásárlási jogával, jelen szerződés a jogosult javára, a jelen szerződésben foglalt feltételekkel jön létre. A felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezéseit megismerték és azokat magukra nézve kötelezőnek ismerik el. Az Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvényben és jelen szerződés egyéb pontjában meghatározott elővásárlási jogosultakon kívül más személyt elővásárlási jog nem illet meg.
4. A felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést – ha az bejegyzésre alkalmas – megküldi

a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének hirdetményi közlés céljából. A jegyző a szerződést 60 nappal kifüggeszti a hirdetőtáblára, és egyidejűleg elektronikusan is közzéteszi a kormányzati portálon a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 6. §-ában foglaltak szerint. A közzététel időpontját és a levételt a kormányzati portált működtető szervezet igazolja vissza. A jegyző a nyilatkozattételi határidő lejártát követő 8 napon belül jegyzéket készít a beérkezett vagy átvett elfogadó nyilatkozatokról, majd a szerződés eredeti példányával, a nyilatkozatokkal és a közzétételről szóló igazolással együtt visszaküldi az iratokat a mezőgazdasági igazgatási szervnek. A mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás lefolytatását követően, a helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzésével dönt a szerződés jóváhagyásáról. Több elfogadó nyilatkozat esetén a szerződés szerinti Vevő helyébe a törvényben meghatározott sorrendben előrébb álló jogosult, több azonos ranghelyen álló jogosult esetén pedig az Eladók választása szerinti jogosult lép.

5. Eladók kijelentik továbbá, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlanok a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartoznak, az Államot a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt. 68. § (6) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg, amelyet a Nemzeti Park Igazgatósága gyakorol – más jogosultakat megelőzően.

Ennek megfelelően az Eladók kötelesek az ellenjegyző ügyvéd útján jelen Szerződés aláírását követő 2 napon belül 15 napos nyilatkozattételi határidővel a Nemzeti Park Igazgatóságot felhívni, hogy nyilatkozzon, hogy kíván-e élni az Ingatlanok, mint dologösszesség megvásárlására vonatkozó jogával. Amennyiben a Nemzeti Park Igazgatósága a 15 napos határidőben nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kívánt élni.

Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Nemzeti Park Igazgatóságától elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy abban az esetben az adásvételi szerződésben rögzített Vevők helyébe az Állam, mint elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladókkal történt közlése napján lép be, és közöttük fog teljesedésbe menni az adásvételi szerződés. Jelen szerződés aláírásával Eladók meghatalmazzák Dr. Hindy Zsófia ügyvédet (Kamarai Azonosító Szám: 36074543, 1134 Budapest Klapka utca 17. K07 iroda), hogy a Magyar Államot a Tvt. 68. § (6) bekezdése alapján megillető elővásárlási joggal kapcsolatban Eladók helyett és nevében, Eladók képviselőként a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága előtt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti teljes jogkörrel eljárjon. Dr. Hindy Zsófia ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a meghatalmazást.

VII. Egyéb rendelkezések

7. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő költségeket a Vevő viseli.
8. A Szerződő felek meghatalmazzák a Dr. Hindy Zsófia ügyvéd (Kamarai Azonosító Szám: 36074543, 1134 Budapest Klapka utca 17. K07 iroda) ügyintézése mellett a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, az ingatlanügyi hatóság, jegyző, mezőgazdasági szerv előtti eljárással bezárólag képviselőik ellátásával, azzal, hogy a meghatalmazás az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban keletkező dokumentumok kézbesítésére nem terjed ki, azt a feleknek közvetlenül kell megküldeni. Szerződő felek kijelentik, hogy a meghatalmazás kiterjed a szerződésben történt hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén történő – szerződés felek általi módosítása nélküli – kijavításra is. A Szerződő felek kéri az illetékes Földhivatalt, hogy határozatait az eljáró ügyvéd értesítése mellett a Szerződő felek részére is közvetlenül szíveskedjék megküldeni.
9. A Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, ebből kifolyólag elidegenítési és szerzési képességeikben a hatályos jogszabályok értelmében a jelen okirattal érintett ingatlan tulajdonjoga vonatkozásában korlátozva nincsenek.
10. A Szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az annak végrehajtása tárgyában született, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12) Korm. rendelet, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény előírásairól.
11. A Szerződő felek tudomásul veszik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési- és a vagyonszerzési illeték mértékére, valamint a jövedelemadóira vonatkozó jogszabályokban foglaltakat, kijelentik, hogy azokkal tisztában vannak. A Vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig, a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
12. A felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat és a vagyonátruházási illetéket a Vevők viselik. **Felek kifejezetten meghatalmazzák eljáró ügyvédet azzal, hogy képviselőikben a B400E**

nyomtatványt kitöltse és a NAV részére benyújtsa és a Szerződő Feleket a Nemzeti Park Igazgatósága előtti eljárásban képviselje.

13. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják, tekintettel arra, hogy a szerződés tartalma az általuk előadottakkal és a szerződéses akaratukkal mindenben egyezik. Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti meghatalmazást és megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
14. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés bármely részének érvénytelensége, törvénytelensége vagy végre nem hajtható volta nem érinti a szerződés többi rendelkezését. Amennyiben ilyen érvénytelenség vagy végrehajthatatlanság merülne fel, az adott rendelkezés elveszti hatályát, míg a jelen szerződés többi része érvényben marad. Ilyen esetben a felek jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak annak érdekében, hogy az érvénytelen, törvénytelen, vagy végre nem hajtható részt egy olyan résszel pótoljanak, amely a lehető legnagyobb mértékben megegyezik az érvénytelen, törvénytelen, vagy végre nem hajtható rész szellemével, céljával, piaci értékével, és kötelezik magukat arra, hogy az új rendelkezéseket elfogadják.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az egymás címére a jelen jogügylettel kapcsolatos tértivevényes postai küldeményként szabályszerűen postára adott küldeményt a másik féllel kézbesítettnek kell tekinteni a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napján, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha ez a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vett át (azaz a feladóhoz „nem kereste”, „címzett ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott” jelzéssel érkezett vissza) az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

15. A Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó szabályait, a 2013. évi CXXII. törvény és a 2013. évi CCXII. törvény előírásait és az ahhoz kapcsolódó jogszabályi előírásokat tekintik irányadónak.
16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladókat és Vevőket, hogy személyes adataikat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (GDPR) szóló EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 2016. április 27-i (EU) 2016/679 RENDELETE 6. cikk (1) bek. b) és c) pontja megfogalmazott célok érdekében kezeli. Eladók és Vevő kijelentik, hogy az adatkezeléshez, valamint személyazonosító igazolványa, lakcímkártyája és adóigazolványa eljáró ügyvéd általi fénymásolásához, szkenneléséhez vagy lefényképezéséhez jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá Szerződő Feleket arról, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 53. § (2) bekezdése alapján Vevő tulajdonjogának bejegyzésétől számított tíz évig a személyes adataikat nyilvántartani, megőrizni köteles.
17. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és Vevő adatait, illetve esetlegesen a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre, Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
18. Szerződő 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 az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd Szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelhető.
19. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2025. július 1. napján hatályba lépett helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az Ingatlanok fekvése szerinti helyi önkormányzat a területén fekvő ingatlanok tulajdonjogának megszerzése kapcsán rendeleti úton korlátozásokat nem vezetett be, melynek alapján jelen ügyletnek korlátját vagy akadályát ilyen önkormányzati rendelkezés nem képezi.
20. Szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés kapcsán energetikai tanúsítvány beszerzése szükséges. Eladók az energetikai tanúsítvány (HET-1047-9628) egy eredeti példányát Vevők részére átadták. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.04.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági

Szabályzat 1.13.2. pontjáról, mely szerint: f) a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végezendő
fa) bérbeadáskor és,fb) tulajdonváltáskor. Felek rögzítik, hogy Eladók a villamosbiztonsági felülvizsgálatot elvégeztették és a vonatkozó jegyzőkönyvet jelen szerződés aláírását megelőzően átadták Vevőknek.

21. A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (4) bekezdése és az okirati ellenjegyzés szabályai szerint kerül összefűzésre, így a Szerződő felek oldalankénti szignója a törvény értelmében mellőzésre kerül.

A Szerződő felek a jelen okiratot, mint olyat, ami akaratukkal mindenben megegyezik, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Budapest, 2026. szeptember 29. napján

.....
Kalóczkai Gyula
Eladó 1.

.....
Ringler Kata
Eladó 2.

.....
Balázs Péter
Vevő 1.

.....
Hindy Dorottya
Vevő 2.

Az okirat 12 eredeti példányban készült, melyből ez a(z) 7 sorszámot viseli. Az okirat 12 eredeti példányából 1 (egy) példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

Ellenjegyzem, egyben az okiratban foglalt megbízást, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Budapest, 2026. szeptember 29.

.....
Dr. Hindy Zsófia
ügyvéd
Kasz: 36074543

