

Közzététel napja a kormányzati portálon: 2026. év. 10. hó. 15. nap
Nyilatkozattételi határidő első napja: 2026. év. 10. hó. 16. nap
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. év. 11. hó. 16. nap
Levétel napja a kormányzati portálon: 2026. év. 11. hó. 17. nap
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Kelt: Csopak, ...év.....hó.....nap

Jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészlől:

Boros Katalin
születési név:
születési hely és idő:
anyja születési neve:
személyi azonosító jel:
személyi igazolvány száma:
lakcím: 8230 Balatonfüred, Perczel Mór u. 2. fsz. 5.
adóazonosító jele:
a továbbiakban: Eladó

a továbbiakban együttesen: Eladók

másrészlől:

Minczér-Dalmy Nikolett
születési név:
születési hely és idő:
anyja születési neve:
személyi azonosító jel:
személyi igazolvány száma:
lakcím: 2096 Üröm, Ady Endre utca 20.
adóazonosító jele:
a továbbiakban: Vevő

a továbbiakban együttesen: Vevők

Tóth Gábor
születési név:
születési hely és idő:
anyja születési neve:
személyi azonosító jel:
személyi igazolvány száma:
lakcím: 8230 Balatonfüred, Perczel Mór u. 2. fsz. 5.
adóazonosító jele:
a továbbiakban: Eladó

Dalmy Péter Pál
születési név:
születési hely és idő:
anyja születési neve:
személyi azonosító jel:
személyi igazolvány száma:
lakcím: 1119 Budapest, Lecke u. 6. fszt. 3.
adóazonosító jele:
a továbbiakban: Vevő

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I.

A szerződés tárgya

- A jelen szerződés tárgya az Eladók egymás között egyenlő 1/2-1/2 arányú tulajdonát képező **Csopak zártkert 1428/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a 8229 Csopak, 1428/2 hrsz. „címkézés alatt” alatt található művelési ágból kivett szőlő / és gazdasági épület megnevezésű, 2 min. osztályú, 11,09 fill. jövedelmű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1418 m² alapterületű, Csopak Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2008. (IV.30.) számú rendelete alapján 1/2. szám alatt bejegyzetten helyi jelentőségű védett terület jogi jellegű ingatlanon (a továbbiakban: *ingatlan*) az Eladók javára 11/5. (Tóth Gábor tulajdonos) és 11/6. (Boros Katalin tulajdonos) szám alatt bejegyzett 1/2-1/2 tulajdoni hányadok tulajdonjoga.

Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a „Földforgalmi törvény”) hatálya alá tartozik.

Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése alapján a jelen jogügylet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges (a „Jóváhagyás”). Felek tudomásul veszik továbbá, hogy Földforgalmi törvény 18. § szerint az ott hivatkozott személyeket elővásárlási jog illeti meg, így amennyiben e jogügylet kapcsán elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, és a tulajdonszerzéshez a hatósági jóváhagyást megkapja, úgy a szerződés az Eladók és az elővásárlásra jogosult(ak) között jön létre; az itt meghatározott esetben az elővásárlásra jogosult(ak) által teljesített vételárat és/vagy vételárrésztételeket az Eladók haladéktalanul és közvetlenül a Vevők részére megfizetik és/vagy a Vevők által megjelölt számlaszámra kéri teljesíteni. Az Eladók nyilatkoznak, hogy az Ingatlanra nézve harmadik személyt szerződés alapján megillető elővásárlási jog nem áll fenn.

Felek együttesen vállalják, hogy a jelen Szerződésbe foglalt vételi ajánlatot a jelen Szerződés aláírását követő 8 napon belül megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv számára jóváhagyás céljából. Felek kifejezetten akként állapodnak meg, hogy a jelen adásvételi szerződés azon a napon lép hatályba, amely napon a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen jogügylet a jóváhagyását jogerős határozatba foglaltan megadja, a Szerződést záradékkal látja el és a Felek képviseletében eljáró, a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére kézbesíti (a „Hatálybalépés napja”).

Boros Katalin
Eladó

Tóth Gábor
Eladó

Minczér-Dalmy Nikolett
Vevő

Dalmy Péter Pál
Vevő

Ellenjegyzem
Budapest, 2026.08.31. napján
kasz: 36058719

dr. Dala Áron ügyvéd
kasz: 36058719
1085 Budapest,
Gyulai Pál u. 3. I. em. 9/

2. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlan jelenlegi jogi állapota megfelel a 2026. augusztus 31. napján kiállított (megrendelés szám: NYER/TULLAP/20260831/11786), tulajdoni lapban foglaltaknak, így az ingatlan per-, teher-, és igénytől nem mentes, arra az alábbi terhek vannak bejegyezve: III/3. szám alatt az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékgig; 0,4 kV-os vezetékek javára a vázrajz szerint 75 m²-re a 8/933/2012. számú változási vázrajz és területkimutatás szerint.
3. A tulajdonosok feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adnak ahhoz és kérik, hogy az okírat szerkesztő és ellenjegyző jogi képviselő az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapját az adásvételi ügylethez kapcsolódóan a szükséges mennyiségben beszeresse. Az NYER/TULLAP/20260831/11786 megrendelési számú tulajdoni lap másolatot a felek megtekintették, érdemben megvizsgálták és mindennek tényét a jelen szerződés aláírásával igazolják.

II.

Adásvételi nyilatkozatok, vételár

1. Eladók eladják, Vevők pedig egymás között 1/4 (Minczér-Dalmy Nikolett vevő), valamint 3/4 (Dalmy Péter Pál vevő) tulajdoni hányad arányában megvásárolják az I. pontban részletesen körülírt ingatlant, megtekintett és ismert állapotban a törvényes és természetes tartozékokkal együtt a felek által kölcsönösen kialakított mindösszesen **70.000.000,- Ft, azaz Hetvenmillió forint** vételárért; a Felek megállapodnak, hogy ezen összegből 15.000.000,- Ft a termőföld vételára és 55.000.000,- Ft a felépítmény vételára. A vételár az Eladókat tulajdoni hányadaik szerint illeti meg. Az Eladók a vételár teljesítési számlaszámként Boros Katalin Eladónak a t-nél vezetett számú pénzügyi számláját jelölik meg. Az Eladók az itt megjelölt bankszámlára történő teljesítéseket saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el, illetve Tóth Gábor Eladó úgy nyilatkozik, hogy a másik eladóval elszámol, Tóth Gábor Eladó tudomásul veszi és elfogadja a vételár teljesítésének ezen módját. Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a vételár az ajándékozás szándéka nélkül kölcsönös egyetértéssel állapították meg továbbá kijelentik, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között feltűnő értékaránytalanság a jelen szerződés aláírásának napján nem áll fenn, ill. annak kockázatát vállalják a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése szerint. Felek kijelentik, hogy a vételár az Ingatlan forgalmi értékével arányosnak tekintik, azt a jövőben sem kívánják semmilyen jogcímen vitatni, és a szerződést erre alapítottan megtámadni. A fentiekben túlmenően a Felek tudomásul veszik, hogy a NAV illeték Ügyosztálya az illeték alapjául a szerződésben meghatározott vételártól eltérő értéket állapíthat meg, ezért a Felek megerősítik, hogy az illeték Ügyosztálya által ilyen módon meghatározott érték nem ad alapot a vételár felemelésére, vagy leszállítására.
2. A Vevők a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladók részére:
- 2.1. A Vevők az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **12.000.000,- Ft-ot, azaz Tizenkétfélmillió forintot** megfizetnek az Eladók részére úgy, hogy annak teljes összegét átutalják az Eladók által II/1. pontban megjelölt számla javára; ezen összegből a Felek **7.000.000,- Ft-ot foglalónak**, míg 5.000.000,- Ft-ot vételárelőlegnek tekintenek. Feleknek a foglaló jogi természetéről tudomásuk van, így tudomásuk van arról, hogy a foglaló a vételárba beszámít és amennyiben valamelyik fél hibájából a szerződés megkötés, úgy a fél az adott foglalót elveszíti, míg a kapott foglalót kétszeresen köteles visszaszolgáltatni; A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesítése azért hiúsul meg, mert a jogügylet kapcsán elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, úgy ebben az esetben az Eladók a foglaló egyszeres összegét, valamint a megfizetett vételárelőleget – tehát összesen 12.000.000,- Ft-ot – kötelesek visszafizetni a Vevők részére.
- 2.2. A Vevők azon értesítés jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd általi kézhezvételétől számított legkésőbb 8 (nyolc) napon további **28.000.000,- Ft-ot, azaz Huszonnyolcmillió forintot mint vételárelőleget** megfizetnek az Eladók részére az Eladók által II/1. pontban megjelölt számla javára való átutalással, miszerint a jelen adásvétellel kapcsolatban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény szerint törvényes elővásárlási jog gyakorlása nem történt meg.
- 2.3. A teljes vételárból még fennmaradó **vételárhátralékot**, így **30.000.000,- Ft, azaz Harmincmillió forintot** a Vevők legkésőbb a **Hatálybalépés napját követő 30 napon belül** fizetik meg Eladók részére úgy, hogy azt egyösszegben átutalják az Eladók által II/1. pontban megjelölt számla javára.
- 2.4. A teljes vételár megfizetését az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges külön nyilatkozatban ismeri el és nyugtázza, amelyet a jelen okíratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a VI/2. pontnak megfelelően kezel. A teljes vételár akkor minősül megfizetettnek, amikor az maradéktalanul megfizetésre került az Eladók részére. Felek a vételárát abban az időpontban tekintik megfizetettnek, amikor az az Eladók által megadott számlaszámon teljes egészében jóváírásra került. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetését annak teljesítésétől számított legkésőbb 3 (három) munkanapon belül az eljáró jogi képviselő felé külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban igazolják úgy, hogy ezen nyilatkozat 2 (két) példányát keltével ellátva, aláírva és két tanúval hitelesítve postai küldeményként megküldi az eljáró jogi képviselő 1631 Budapest, Pf. 79. szám alatti postafiók címére vagy személyesen előtte írják alá. Az Eladók tudomásul veszik, hogy amennyiben ezen pontban meghatározott kötelezettségnek nem tesznek eleget, úgy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd postai tértivevényes küldemény útján felszólítja őket a teljesítésre, majd ezen küldemény kézbesítése (vagy annak vétele) után 5 (öt) nappal a Vevők hiteles banki igazolása alapján jogosult és köteles a nála letétbe helyezett tulajdonjog bejegyző nyilatkozatokat a földhivatalhoz benyújtani.

III.

Elállási jog

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevők a teljes vételárát nem egyenlítik ki a II. pontban foglaltak szerint, úgy az Eladók – választásuk szerint – jogosultak a jelen szerződéstől egyoldalúan elállni, vagy póthatáridő biztosítása mellett továbbra is a teljesítést követelni azzal, hogy ebben az esetben a Vevők kötelesek a késedelembe esés napjától kezdődően napi 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint késedelmi kötbért megfizetni. Felek a jelen pontban meghatározott kötbér maximális összegét a vételár 10%-ában határozzák meg. A felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladók által meghatározott póthatáridő is eredménytelenül eltelik és a Vevők nem teljesítik maradéktalanul a vételár megfizetési kötelezettséget, úgy az Eladók jogosultak egyoldalú, a Vevőkhöz címzett írásbeli nyilatkozattal további póthatáridő tűzése és érdekmúlás bizonyítása nélkül a foglaló

Boros Katalin
EladóTóth Gábor
EladóMinczér-Dalmy Nikolett
VevőDalmy Péter Pál
VevőEllenjegyzem
Budapest, 2026.08.31. napján
kasz: 36058719dr. Dala Aron ügyvéd
kasz: 36058719
1085 Budapest,
Gyulai Pál u. 3. 1. em. 9A

jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett a jelen szerződéstől elállni. Az eladói késedelem a vevői késedelemet kizárja, valamint bármelyik fél felelősségi körén kívül álló ok miatti késedelem az itt meghatározott határidőket azzal hosszabbítja. Felek megállapítják, hogy a jelen pontban meghatározott vevői késedelem, mint elállási ok az eladói elállás esetén a foglalóra vonatkozó rendelkezések szempontjából a Vevők részéről a vevői érdekkörben fennálló hibának minősül, így az Eladók a kapott foglalót megtarthatják a fent meghatározott kötbérén felül, azaz az Eladók ezen esetekben a foglalóra és a meghiusulási kötbérre azonos jogalapon és egyidejűleg jogosultak.

2. A III. pontban foglalt elállás esetén, az eljáró ügyvéd az elállásról szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 (három) munkanapon belül köteles és jogosult a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozat valamennyi eredeti példányát az Eladó részére kiadni.
3. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Szerződés esetlegesen teljesítés nélkül szűnik meg, úgy kötelesek a szerződéskötés előtti (eredeti) állapotot helyreállítani. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetleges visszafizetési és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításához szükséges jognyilatkozat-tételi kötelezettségüket az erre okot adó körülmény bekövetkeztét követő 3 (három) munkanapon belül teljesítik.

IV.

Birtokba adás

1. A Felek megállapodnak, hogy az Eladók kötelesek az ingatlant a teljes vételár megfizetése után legkésőbb 3 (három) napon belül megtekintett, rendeltetésszerű használatra és a felek által kölcsönösen ismert és alkalmas állapotban, annak törvényes alkotórészeivel és az összes tartozékával együtt a Vevők részére birtokba adni oly módon, hogy az ingatlan valamennyi kulcsát a Vevőknek vagy a Vevők által kijelölt személynek átadják. A birtokbaadás során kerül sor az Eladók részéről az ingatlan használatának a Vevők részére történő átruházására. Amennyiben az Eladók az ingatlan birtokbaadásával késedelembe esnek, úgy napi 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint mértékű késedelmi kötbért kötelesek a Vevőknek megfizetni. Felek a jelen pontban meghatározott kötbér maximális összegét a vételár 10%-ában határozzák meg. A vevői késedelem az eladói késedelemet kizárja, valamint bármelyik fél felelősségi körén kívül álló ok miatti késedelem az itt meghatározott határidőket azzal hosszabbítja.
2. Az Eladók a birtokba adáskor a Vevők felé igazolják, hogy az illetékes szolgáltatók irányában az ingatlannal kapcsolatban őket terhelő díjhátralékkal nem rendelkeznek.
3. Felek a birtokba adásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi szolgáltató berendezések mérőóráinak állását. Azon közüzemi díjak, egyéb tartozások, adók és ezek járuléka, amelyek az ingatlan fenntartásával kapcsolatban a birtokba adást megelőzően keletkeztek, valamint a kárveszély az Eladókat terhelik. A birtokba adást követően a Vevők szedik az ingatlan hasznait, továbbá viselik az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra át nem hárítható károkat, kivéve a közterheket, amelyeknek viselésére a törvényi rendelkezések az irányadóak. A birtokba adáskor a rögzített óraállásig mért fogyasztás költsége az Eladókat, míg ezt követően felmerült fogyasztás költsége a Vevőket terheli.
4. Az Eladók vállalják, hogy a birtokba adás napjáig az ingatlan állagát megóvják, azt harmadik személy részére nem adják el, illetve az ingatlan használatát más részére nem teszik lehetővé. Amennyiben a Vevők az ingatlan állapotában az adásvételi szerződés aláírása és a birtokba adás napja közötti időszakban romlást tapasztalnak, úgy az Eladókkal szemben jogosultak állagromlás címén követeléssel fellépni. Az Eladók vállalják, hogy amennyiben a birtokba adás napjáig az ingatlannal és/vagy annak az elektronikai/mechanikai/egyéb berendezéseivel kapcsolatosan bármilyen hiba vagy probléma adódik, úgy annak a javítását és/vagy cseréjét saját önerőből elvégeztetik és megfizetik.

V.

Szavatosság

1. Az Eladók szavatolják az ingatlan per-, teher-, és igénymentességét – figyelembe véve az I. pontban foglaltakat –, illetve a Vevők korlátozásmentes tulajdonszerzését. Az Eladók szavatolják, hogy fenti nyilatkozataik a szerződés teljesítésnek teljes időszakában is helytállóak és a valóságnak megfelelőek lesznek.
2. Az Eladók polgári és büntető jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan különösen mentes az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett használati igény és egyéb jogoktól, azt nem terheli továbbá közjogi, illetve magánjogi kötelezettség, valamint semmilyen egyéb tartozásuk nincs, amelyet az ingatlan terhére végre lehetne hajtani. Kijelentik továbbá, hogy ellenük, illetve velük szemben nincsen olyan eljárás – különösen végrehajtási eljárás – amelyek eredményeként az ingatlan megterhelésre kerülhetne.
3. Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozó tájékoztatási kötelezettségnek eleget tettek, és tudomásuk szerint az ingatlannak nincs sem rejtett, sem egyéb olyan hibája, amelyről a Vevőket írásban előzetesen ne tájékoztatták volna, az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az Eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlan bármilyen korábbi bővítése, átalakítása, létesítése a vonatkozó jogi rendelkezések betartásával és az illetékes építésügyi hatóság által kiadott engedéllyel történt, amennyiben ilyen engedély szükséges volt.
4. Az Eladók kijelentik és szavatolnak érte, hogy az eladással nem vonták el a fedezetet egy tartozásuk elől sem, a tárgyi ingatlan közös háztartási vagyron, arra idegen nem épített rá, abban nem szerepel földhivatali nyilvántartáson kívüli tulajdonosként a szerzésben közreműködő volt vagy jelenlegi háztartás, sem volt vagy jelenlegi élettárs. Az Eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk az ingatlan a Ptk. 4:83. § (3) vagy 4:94. § (2) bekezdése szerinti osztott, vagy a (3) bekezdés szerinti kizárólagos használati jog fenn álltáról.
5. A Felek megállapodnak és az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az Eladók a II/2.4. és/vagy IV/2. és/vagy IV/3. és/vagy V. és/vagy VI/2. pontban meghatározott kötelezettségeknek nem tesznek eleget, úgy a Vevők jogosultak póthatáridő biztosítása mellett továbbra is a teljesítést követelni azzal, hogy ebben az esetben az Eladók kötelesek a késedelembe esés napjától kezdődően napi 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint késedelmi kötbért megfizetni. Felek a jelen pontban meghatározott

Boros Katalin
Eladó

Tóth Gábor
Eladó

Minczér-Dalmy Nikolett
Vevő

Dalmy Péter Pál
Vevő

Ellenjegyzem
Budapest, 2026.08.31. napján
kasz: 36058719

dr. Dala Áron ügyvéd
kasz: 36058719
1085 Budapest,
Gyulai Pál u. 3. 1. em. 0/A

késedelmi kötbér maximális összegét a vételár 10%-ában határozzák meg. Az eladói késedelem a vevői késedelmet kizárja, valamint bármelyik fél felelősségi körén kívül álló ok miatti késedelem az itt meghatározott határidőket azzal hosszabbítja.

VI.

Bejegyzést engedő nyilatkozatok

1. Az Eladók az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg – külön nyilatkozatban 6 eredeti példányban (ebből 1 példány biztonsági okmányon) – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adnak ahhoz, hogy a teljes vételár kiegyenlítését követően az ingatlan tulajdoni lapjára a Vevők tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre, illetve a javukra bejegyzett tulajdonjog törlésre kerüljön.
2. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjognak a Vevők javára történő bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan külön nyilatkozatuk 6 (hat) eredeti példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik. Az eljáró ügyvéd mint letéteményes a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolja a tulajdonjog átruházó nyilatkozatok okirati letétbe helyezését. Az eljáró jogi képviselő jogosult és köteles a teljes vételárnak az Eladók által igazolt megfizetését követően haladéktalanul (legkésőbb 8 munkanapon belül) az illetékes Földhivatalhoz a tulajdonjog átruházó nyilatkozatokat az előírt ingatlan-nyilvántartási kérelemmel és annak mellékleteivel együtt benyújtani és a vételár teljes megfizetésére tekintettel az ingatlanra vonatkozóan a Vevők tulajdonjogának bejegyzését, az Eladók tulajdonjogának törlését kérni az ingatlan-nyilvántartásba.
3. A Vevők kijelentik, hogy a jelen tulajdonszerzésük nem ütközik mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. §-ának (2) bekezdésében írt korlátozásba, mivel földművesnek nem minősülő természetes személyként, illetőleg tagállami állampolgárként a birtokukban lévő föld területnagysága a jelen jogügylettel megszerzésre kerülő föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A Vevők tudomással bírnak arról, hogy a szerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis.
4. A Vevők kijelentik, hogy nem minősülnek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerint meghatározott földművesnek.
5. A Vevők a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés aláírásával vállalják, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát – a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (3) bekezdésében és a 11. §-ban és a 17. §-ban foglalt eseteket kivéve – másnak nem engedik át, azokat maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek. A Vevők továbbá vállalják, hogy az adásvétel tárgyát képező földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják. A Vevők tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bek. a), b) és c) pontjában meghatározottak alkalmazása nem minősül a használat átengedésének.
6. A Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítésből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított díj- vagy egyéb tartozásuk (2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bek.).
7. A Vevők a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötöttek (2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bek.).
8. A Vevők kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/C § alapján nyilatkoznak, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.
9. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában (2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bek.).
10. Az eljáró jogi képviselő tájékoztatja a feleket, hogy mivel a jelen szerződés hatályba lépéséhez a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szervének jóváhagyó döntése szükséges, így a jelen szerződésre a 2013. évi V. törvény alábbi rendelkezései az irányadók:
 - A 2013. évi V. törvény 6:118 §-a kimondja, hogy ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal válik hatályossá.
 - A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szervének jóváhagyó döntésének meghozataláig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.
 - E szerint a 2013. évi V. törvény 6:117 § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel, amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbitja vagy megghiúsítja.
 - A 2013. évi V. törvény 6:118 § (3) bek. alapján a szerződés nem válik hatályossá, ha a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerve a jóváhagyását nem adja meg.
 - Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha ezen szerződés a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szervének jóváhagyása hiányában nem válik hatályossá, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető.
 - A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvétellel kapcsolatban a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény szerint törvényes elővásárlási jogok állnak fent, amelyek jogszerű gyakorlása esetén az elővásárló a Vevők jogaiba lép. Az elővásárló ezen jogát a hatályos jogszabályokban rögzített módon jogosult gyakorolni.

VII.

Vegyes rendelkezések

1. A Vevők és az Eladók nagykorú magyar állampolgárok. A Felek ingatlan elidegenítési, illetve szerzési képessége nincs korlátozva. A felek a saját nevükben, illetve teljes körű meghatalmazással igazoltan járnak el, illetve kijelentik, hogy titkos fenntartásuk és/vagy záradékuk nincsen fűzve ehhez a szerződésükhöz. A Vevők kijelentik, hogy adózott pénzből vásárolnak. Felek rögzítik, hogy a Vevők viselik a jelen szerződéskötés ügyvédi költségeit és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségeit. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségei csak és kizárólag a jelen szerződésnek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásának

Boros Katalin
Eladó

Tóth Gábor
Eladó

Minczér-Dalmay Nikolett
Vevő

Dalmay Péter Pál
Vevő

Ellenjegyzem
Budapest, 2026.08.31. napján
kasz: 36058719

dr. Dala Áron ügyvéd
kasz:36058719
1085 Budapest,
Gyula Pál u. 3. I. em. 9A

költségét foglalja magában, a vagyonszerzési illeték megfizetésére vonatkozó kötelezettséget nem. A vagyonszerzési illeték a Vevőket terheli.

2. Eljáró ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét arra, hogy az általuk megkötött ügylettel összefüggésben olyan adózási, illetőleg illetékfizetési kötelezettség keletkezhet, amely kifejezetten adószakértő vagy könyvvizsgáló igénybevételét teheti indokolttá; Felek kijelentik, hogy az ügylettel összefüggő adózási és illetékfizetési szabályokról a szerződés aláírását megelőzően saját maguk tájékoztatók. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés szerinti jogügylet kockázatairól és azok lehetséges jogkövetkezményeiről a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől részletes és teljes tájékoztatást kaptak. Felek visszavonhatatlanul kijelentik, hogy ezen részletes tájékoztatások után ezekben a kérdésekben is önállóan alakították ki álláspontjukat, és hozták meg döntésüket a jelen Szerződés szerinti jogügylet tárgyában. A Felek aláírásukkal igazolják, hogy az eljáró jogi képviselő a jelen szerződést annak aláírása előtt szó szerint felolvasta és értelmezte a részükre, a Felek ennek megfelelően aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatosan a szerződésben leírt nyilatkozatokat tették meg. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított valós szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy annak aláírásakor sem tévedésben, sem téves feltevésben nem voltak, sem fenyegetés, sem kényszer hatása alatt nem álltak. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozatukat valóságosnak és hitelesnek elfogadva járt el. Felek a jogi képviselő felelősségét kizárják minden olyan esetre, amelyben a jog kifejezetten, írásban szavalatlanságot nem vállal. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozza, amelyet a felek a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kifejezetten elfogadnak.
3. Felek a jelen szerződésből eredő bármely esetleges jogvitájukat megkísérik egyeztetéssel rendezni. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit fogadják el magukra nézve kötelezőnek, különösen a Ptk. 6:62. §-ban foglalt együttműködési és tájékoztatási kötelezettséget. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést csak írásban, a jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják; felek a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.
4. Felek a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratok földhivatali benyújtásával, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésre irányuló eljárás lefolytatásával dr. Dala Áron ügyvédet (1085 Budapest, Gyulai Pál u. 3. I. em. 9A.; postacím: 1631 Budapest, Pf. 79.) bízzák meg. A Felek az okiratot ellenjegyző ügyvédet külön meghatalmazzák arra is, hogy a vevői tulajdonjog bejegyzése és az eladói tulajdonjog törlése végett az illetékes Körzeti Földhivatalnál (Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. – Balatonfüred), valamint a szerződés hatósági jóváhagyása végett az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnél (Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály) jogi képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon. A szerződés ellenjegyzésével megbízott ügyvéd megbízása műszaki, adó, pénzügyi, könyvelési és számviteli tanácsadásra és/vagy ilyen jellegű, illetékes hatóságok előtti eljárásra nem terjed ki; az eljáró jogi képviselő tájékoztatja a Vevőket, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112. §-a értelmében a Vevők mint adózók a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatot (B400E adatlap) az adóhatóság informatikai rendszerében (onya.nav.gov.hu) az ltv. 91. §-a szerint az ingatlan tulajdonjogának megszerzését az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel egyidejűleg (a vagyonszerzési okirat ingatlanügyi hatósághoz történt benyújtása után), az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül kell benyújtaniuk. A Felek az eljáró ügyvédet meghatalmazzák arra is, hogy amennyiben a szerződés teljesítés nélkül szűnik meg, úgy az adásvételre vonatkozó széljegy és/vagy bejegyzés törlése tárgyában legkésőbb az elállástól számított 8 (nyolc) munkanapon belül eljárjon az illetékes földhivatal előtt. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazásokat elfogadja.
Felek kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítése mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.
5. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését elősegítsék.
6. Felek megállapodnak abban, hogy valamennyi egymás – a jelen szerződésben megjelölt – lakcímére megküldött, ajánlott, tértivevényes küldemény útján közölt jognyilatkozatot hatályosan kézbesítettnek kell tekinteni az igazolt feladást követő legkésőbb 15. munkanapon. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben megjelölt címre elküldött értesítésük az első kézbesítési kísérletkor akkor is kézbesítettnek és hatályosnak minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezett vissza a feladó Félhez.
7. Az Ültv. 45/A. §-a szerint az ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során az ügyvédi tevékenység gyakorlója szóban tájékoztatja az ügyfelet a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. § rendelkezéseiről. hivatkozott § (1) bekezdése szerint a Kormány által rendeletben kijelölt szerv adatváltozás-kezelési szolgáltatóként ellátja az adatváltozás-kezelési szolgáltatással (továbbiakban: AVSZ) összefüggő e törvényben vagy e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatokat, illetve az AVSZ útján történő adattovábbítási szolgáltatásokat. A (2) bekezdés a) és b) pontjai alapján az adatváltozás-kezelési szolgáltatás részeként az adatváltozás-kezelési szolgáltató biztosítja az adatváltozás-bejelentési szolgáltatás és a felhasználóváltozás-bejelentési szolgáltatás igénybevételét. Felek nyilatkozzák, hogy okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást a 2022. évi XXII. törvény 1. § szövegének ismertetésével az Adatváltozás-kezelési szolgáltatásról - amelynek online

Boros Katalin
Eladó

Tóth Gábor
Eladó

Minczér-Dalmay Nikolett
Vevő

Dalmay Péter Pál
Vevő

Ellenjegyzem
Budapest, 2026.08.31. napján
kasz: 36058719

dr. Dala Áron ügyvéd
kasz: 36058719
1085 Budapest,
Gyulai Pál u. 3. I. em. 9A

elérhetősége: <https://e-bejelento.gov.hu/> - megkapták, illetve a fenti jogszabályi rendelkezés szerinti tájékoztatást tudomásul vették és megértették.

8. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban "Pmt"). és a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI. 25.) számú MÜK szabályzatának alapján „ügyfél átvilágítási kötelezettsége van”. A szerződő felek adatai a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A szerződő felek az ellenjegyző ügyvéd felé felmutatták az azonosításukra alkalmas okirataikat és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy adataik a valósakkal egyezők. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a bemutatott személyi adatokat tartalmazó okiratokról fénymásolatot készítsen és adataikat a jogszabályok szerint kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvédi kizárólag az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezése alapján a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéses jogviszony fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját személyükben járnak el az általuk képviselt adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül az okiratkészítő ügyvédet írásban kötelesek értesíteni. A szerződő felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresse, és elektronikus úton a természetes személy felek, és képviselőik személyazonosító adataira, állampolgárságára, lakcímére, arcképmására, aláírására igazolványának az okmányazonosító által nyilvántartott tényekre ellenőrzést folytasson. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben ezen ellenőrzés során valamely okmányra eredménytelen a megkeresés vagy az ügyvédi közreműködést megtagadó ok áll fenn, úgy az okiratszerkesztő ügyvéd köteles az ügyben a közreműködését megtagadni. A Felek elismerik, hogy az eljáró jogi képviselő az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 11/2017. (XI. 20.) MÜK szabályzat és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről, kockázatértékelésről, felügyeleti eljárásrendről és útmutatóról szóló 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzat rendelkezéseit ismertette és annak megfelelően járt el. A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

A jelen Szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően lép hatályba.

Felek a 6 (hat) számozott oldalból álló okiratban foglaltakat, amely 10 (tíz) példányban (ebből 1 (egy) biztonsági okmányon) készült, elolvasták, megértették, és mint akarattal mindenben megegyező valódi ügyletet cselekvőképességük, így ügyleti képességük teljes birtokában az alulírott napon helybenhagyólag aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Budapest, 2026. augusztus 31.

Boros Katalin
Eladó

Tóth Gábor
Eladó

Minczér-Dalmy Nikolett
Vevő

Dalmy Péter Pál
Vevő

A fenti adásvételi szerződést a vevők megbízásából, de az eladók méltányos érdekeire tekintettel és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő tartalommal én szerkesztettem és a felek azt előttem írták alá.

Ellenjegyzem

Budapest, 2026. augusztus 31.

kasz: 36058719

§ dr. Dala Áron ügyvéd
kaszk36058719
1085 Budapest,
Gyula Pál u. 3. l. em. 9A