

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Deák Attila (születési név: Deák Attila, szül. hely, idő: , anyja neve: ,
szig. szám: , adóazonosító jel: , személyi azonosító: ,
lakcím: 8244 Dörgicse, Csicsói utca 13.) mint **Eladó**

másrészről

Szegzárdy-Csengery Anna (születési név: Szegzárdy-Csengery Anna, szül. hely, idő: ,
anyja neve: , szig. szám: , adóazonosító jel: ,
, személyi azonosító: , lakcím: 1124 Budapest, Thomán István utca 16. B lph.
1. em. 2. a., Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által képzett nyilvántartási
szám: P000000905169) mint **Vevő**

és

Németh Bernadett Zsófia (születési név: Németh Bernadett Zsófia, szül. hely, idő: ,
anyja neve: , szig. szám: , adóazonosító
jel: , személyi azonosító: , cím: 1117 Budapest, Baranyai utca 22. 5. em. 4.
a., Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által képzett nyilvántartási szám:
int **Vevő** – a továbbiakban együttesen: **Vevők**

a továbbiakban együttesen: Felek között az alulírott feltételek mellett:

A szerződés tárgya és tartalma

1./ Felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában van a Dörgicse külterület 037 hrsz. alatti, 6,1686 ha termértékű, 101,78 AK értékű, 5 min. osztályú, és "rét" művelési ágú ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Az Ingatlant a tulajdoni lap I. rész 1. sorszáma alatt a 38030/1993.06.29. számú bejegyző határozattal bejegyzett távközlési vezetékJog terheli a vázrajz szerinti területre a Soproni Távközlési Igazgatóság (cím: 9400 Sopron, Széchenyi tér 7-10.), mint jogosult javára.

Az Ingatlant a tulajdoni lap I. rész 3. sorszáma alatt a 35855/2000.04.10. számú bejegyző határozattal bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog és védősávi korlátozás terheli a vezetékek szélétől a felszínen mindkét irányban 2 m szélességben, az ügyiratban lévő vázrajz szerint Dörgicse Község Önkormányzata (címe: 8244 Dörgicse, Fő utca 16.), mint jogosult javára.

Az Ingatlant a tulajdoni lap I. rész 7. sorszáma alatt a 30498/3/2010 (2009.12.28.) számú bejegyző határozattal bejegyzett vezetékJog terheli az ügyiratban lévő 8/1051/09. sz. változási vázrajz és

területkimutatás szerinti 3700 m² nagyságú területre vonatkozóan a Magyar Gázszolgáltató Kft. (címe: 8800 Nagykanizsa, Csengery utca 9.), mint jogosult javára.

Az Ingatlant a tulajdoni lap I. rész 8. sorszáma alatt a 39335/2012.08.22. számú bejegyző határozattal bejegyzett vezetékgig terheli 20 kV-os vezetékgig biztonsági övezete által érintett 398 m² területre az ügyiratban lévő változási vázrajz és területkimutatás szerint az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.), mint jogosult javára.

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat és az Eladó tulajdonjogára, az Ingatlannal kapcsolatos esetleges egyéb jogokra, tényekre vonatkozó adatokat a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45. §-ában előírt kötelezettségének eleget téve a Földhivatali Információs Rendszerből (E-ING) lekérdezett e-hiteles tulajdoni lap szemle-másolat alapján ellenőrizte és rögzítette.

Eladó tulajdonjogát tanúsító okiratot, nevezetesen az Ingatlan fentiek szerint lekért tulajdoni lap másolatát Felek együttesen megtekintették, az általuk azonosított adatok a szerződés aláírása napján megfelelnek a jelen okiratban foglaltaknak. Eladó kijelenti, hogy a Földhivatal zártcélú rendszeréből, elektronikus úton lehívott tulajdoni lap az Ingatlan jelen szerződés aláírásának napján fennálló tényleges helyzetét tükrözi azzal, hogy az Ingatlanon emberi tartózkodásra nem alkalmas, alapozás nélküli gazdasági épületek találhatók, melyek több, mint tíz éve épültek.

Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy az Ingatlan földhasználati lapja bejegyzést tartalmaz. Eladó tájékoztatása alapján az Ingatlan földhasználója ő maga, mint tulajdonos. Eladó tájékoztatása alapján Felek rögzítik, hogy az Ingatlant földhasználati szerződés nem érinti, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 15/A. §-a alkalmazásának jelen szerződés vonatkozásában nincs helye. Eladó a Földforgalmi törvény 15/A. §-a alapján tájékoztatja Vevőket, hogy az Ingatlant többtelehasználati megállapodás nem érinti. A földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 14. § (1)-(2) bekezdése alapján a föld használatának nyilvántartásból való törlése iránt a kormányhivatal akkor intézkedhet hivatalból, ha a használat megszűnése kétségtelenül megállapítható.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel, az Ingatlan tulajdoni lapja Eladó illetőségét érintően érdemi bejegyzést nem tartalmaz.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogát érintő változás vagy bármely egyéb tartalmú széljegyzendő, a tulajdoni lapra és a földhasználati lapra való feljegyzésre vagy bejegyzésre irányuló eljárást nem kezdeményezett, nem tett ennek alapjául szolgáló jognyilatkozatot. Nincs tudomása olyan, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő jogról, kötelezettségekről, tényekről vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmekről, amelyek a tulajdoni lap másolaton nincsenek feltüntetve, ide nem értve az Ingatlanon található és fent hivatkozott gazdasági épületeket.

Felek rögzítik, hogy a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat részéről jogvédelmi eszközök rendeleti úton történő bevezetésére nem került sor. Eladó tájékoztatja továbbá Vevőket, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra elővásárlási jogot nem alapított.

2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozik, így az Ingatlanra az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet) foglaltak érvényesek.

A jelen szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az elővásárlási jogosultak közül elővásárlási jogával senki se éljen, illetve, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést a vonatkozó jogszabályok alapján jóváhagyja.

A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés – a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal – csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának véglegessé válásával lép hatályba. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. §-a értelmében, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A beleegyezésről vagy a jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

A szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, vagy ha arról a bármelyik fél által a másik félhez közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik.

Szerződő Felek tudomással bírnak azon körülményről miszerint a mezőgazdasági szerv jóváhagyást megtagadó nyilatkozata a szerződő Felek adásvételi szerződés megkötésére kinyilvánított akaratát meghiúsíthatja. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szükséges jóváhagyást megtagadja, jelen szerződés nem válik hatályossá.

Szerződő Felek a Földforgalmi törvény 21. § -a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést ellenjegyző Dr. Turchányi Domonkos ügyvédet felkérlik és meghatalmazzák, hogy jelen adásvételi szerződés megkötését követő 8 munkanapon belül küldje meg postai úton vagy személyesen jelen adásvételi szerződést négy eredeti – amelyek közül egy példánynak biztonsági okmányon kiállítottnak kell lennie – példányszámban a közzétételi kérelem mellékleteként a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a törvényben foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a fent hivatkozott döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

3./ Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő Feleket, hogy a Földforgalmi törvény értelmében az Ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője jelen adásvételi szerződést a jogszabályban

megjelölt dokumentumokkal együtt jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi.

4./ Eladó szavatosságot vállal, hogy az Ingatlan vonatkozásában fentiekben feltüntetett elővásárlási jogokon túl az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, amely a Vevők jövőbeni tehermentes tulajdonszerzését korlátozná vagy akadályozná. Eladó szavatolja, hogy a jelen pontban írottak vonatkozásában a tulajdonjog átruházásáig nem történik változás.

Vevők kijelentik, hogy – a fent részletezetteken túl – kizárólag per-, teher- és igénymentes Ingatlan vásárlásban érdekeltek, amelyet Eladó tudomásul vesz és feltétlenül, visszavonhatatlanul szavatol.

5./ Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant megtekintették, annak ténybeli, jogi, műszaki és esztétikai állapotával tisztában vannak és azt a szerződés teljesítéseként a jelen szerződés napján megtekintett állapotban elfogadják. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan közvetlen főút kapcsolattal rendelkezik, és közutakkal körbevett. Az Ingatlan vadhálóval teljesen körbekerített, három kapuval, a fent említett gazdasági épületekkel és karámrendszerrel rendelkezik. Az Ingatlan vezetékes ivóvíz közművel, valamint napelemes rendszerrel ellátott. Felek rögzítik, hogy a gáz, szennyvíz és telekommunikációs közművekre való csatlakozás lehetősége az Ingatlanon belül megoldható, a villany közműre csatlakozás pedig a közútról lehetséges. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan részeként a birtokátruházás során az Eladó köteles átadni Vevők részére az Ingatlanban található forgalmi rendszámmal nem rendelkező és a gazdaság működtetéséhez szükséges erőgépeket, eszközöket. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak nincs olyan általa ismert rejtett hibája, hiányossága, amelyet Vevők a helyszíni megtekintés során nem vehettek észre, vagy amelyre Vevők figyelmét – a hiba vagy hiányosság ingatlan értékére vagy használhatóságára való befolyása miatt – külön fel kellene hívni. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan tényleges állapota – a jelen adásvételi szerződés 1./ pontjában hivatkozott emberi tartózkodásra nem alkalmas, alapozás nélküli gazdasági épületek kivételével – megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő valamennyi adattal, így a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot az Ingatlan tényleges és valós állapotát tükrözi, az ingatlan természetbeni határai a hatósági és földhivatali nyilvántartásokkal egyező. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanon található fent hivatkozott gazdasági épületek bizonyíthatóan több, mint 10 éve épültek. Eladó tájékoztatja továbbá Vevőket, hogy az Ingatlan vonatkozásában jogerős és érvényes építési engedéllyel rendelkezik lakóingatlan és gazdasági épület építésére. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés szerinti vételár megfizetésével egyidejűleg a hivatkozott építési engedélyt és annak teljes dokumentációját a Vevők részére átadja és a Vevőkkel együtt kezdeményezi az engedély jogutódlását az illetékes építés hatóságnál. Vevők kijelentik, hogy az építési engedélyt, és annak teljes dokumentációját megismerték.

Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan ténybeli és jogi állapotát teljes mértékben ismertette Vevőkkel.

Felek tisztában vannak azzal, hogy a hatósági jóváhagyásig egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a hatósági jóváhagyás esetére csorbítja vagy megghiúsítja.

6./ Fentieket követően Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevők pedig az általuk ismert, megtekintett és kiürített állapotban megvásárolják a szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban.

Felek tájékoztatása ellenjegyző ügyvéd részéről a Ptk. 5:38 § (2), valamint a Ptk. 6:215 § (2) bekezdésére megtörtént, mely szerint az Ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, a szerződés teljesítéséhez az Ingatlan birtokátruházása is szükséges.

7./ A szerződő Felek az Ingatlan vételárát kölcsönös akaratnyilatkozattal, annak megtekintett állapotára tekintettel 120.000.000,- Ft, azaz százhuszmillió forint összegben állapítják meg.

Szerződő Felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen értékarányosnak tekintik, és erre való tekintettel a Ptk. 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind Eladó, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Felek rögzítik, hogy a vételár az Ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlan jelenlegi állapotát megismerve, azt figyelembe véve állapították meg, így a vételár az Ingatlan forgalmi értékével teljes mértékével arányos.

A Felek tudomásul veszik, hogy az állami adóhatóság az illeték alapjául a fent meghatározott vételártól eltérő értéket állapíthat meg, ezért a Felek megerősítik, hogy az állami adóhatóság által ilyen módon esetlegesen meghatározott érték nem ad alapot a vételár felemelésére, vagy leszállítására.

Felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében leírtaknak megfelelően rögzítik, hogy az Ingatlan vételárából 30.000.000,- Ft, azaz harmincmillió forint összeg a gazdasági épületekre, 23.000.000,- Ft, azaz huszonhárommillió forint összeg az agrotechnikai létesítményekre, 67.000.000,- Ft, azaz hatvanhétmillió forint összeg pedig a földrésztletre jut. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény nem található.

8./ Szerződő Felek megállapodása alapján az Ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

8.1./ Felek rögzítik, hogy Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kezdeményezett banki átutalással megfizetnek Eladó részére 12.000.000,- Ft, azaz tizenkétfélmillió forint összeget foglalo jogcímén Eladó Banknál vezetett zámú bankszámlájára történő teljesítéssel.

Az Eladó a fizetés ezen módját elfogadja és kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kézhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

Eladó a foglalo összegének fenti bankszámlán történő jóváírását jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Szerződő Felek a foglalo jogi természetével – az arra vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatás után – tisztában vannak. Ennek megfelelően tudomásul veszik, hogy ha a szerződést teljesítik, a foglalt a vételárba be kell számítani. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.

8.2./ Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb 2026. december 20. napjáig – amennyiben az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jogával nem él senki – banki átutalással

megfizetnek Eladó részére 28.000.000,- Ft, azaz huszonnyolcmillió forint összeget vételárrész jogcímén Eladó Banknál vezetett számú bankszámlájára történő teljesítéssel.

Az Eladó a fizetés ezen módját elfogadja és kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kézhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. A banki átutalás akkor minősül teljesítettnek, amikor az a fenti bankszámlán jóváírásra került.

8.3./ A jelen szerződés alapján Eladót megillető összesen 80.000.000,- Ft, azaz nyolcvanmillió forint összeg, mint **utolsó vételárrész**, azt követő **legkésőbb 5. munkanapon esedékes**, hogy Eladó a Vevők felé hitelt érdemlően bizonyítja az alábbiakat (együttes feltétel, amelyek együttes bekövetkezése esetén a vételár esedékessége a később bekövetkezett feltétel dátuma alapján határozandó meg):

- a) a Földforgalmi törvény 23. §-a és a kapcsolódó jogszabályhelyek szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul; és
- b) a Vevőket megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt.

8.4./ Vevők az utolsó vételárrész összegét **legkésőbb az esedékesség napján** banki átutalással kötelesek megfizetni Eladó részére az Eladó Banknál vezetett számú bankszámlájára történő teljesítéssel.

Eladó a fizetés ezen módját elfogadja, és nyilatkozik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kézhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fenti bankszámlán jóváírásra kerül.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan teljes vételárának hiánytalan megfizetéséről Dr. Turchányi Domonkos ügyvédet a kifizetést követő 2 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény megküldésével értesíti.

Felek rögzítik, hogy Vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését igazolni az Eladótól származó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény ügyvéd részére történő megküldésével.

A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén Vevők a fizetési kötelezettségüket szerződésszerűen teljesítik, Eladó a jelen jogüggyellett kapcsolatosan a Vevőkkel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

8.5./ Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23. §-a és a kapcsolódó jogszabályhelyek szerint biztosított hatáskörben eljárva az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szóló vagy arra irányuló döntést hoz, vagy a Vevőket megelőző elővásárlási jogosult a Vevők helyébe lép, Eladó köteles a foglalóként és vételárrészként megfizetett összeget a hatósági döntésről való tudomásszerzést követő 5 munkanapon belül Vevők részére visszafizetni, amelynek teljesítését a Felek átvételi elismervény aláírásával ismerik el és nyugtázzák.

Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21/A. § (1), (2) és (3) bekezdése értelmében, ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalt

fizetett, vagy a vételár egy részét a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló és az így megfizetett előleg összegét az eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letéveő részére visszajár.

8.6./ Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződés elkészítésével összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíj összege, 600.000,- Ft, azaz hatszázezer forint összeg a Vevőket terheli. Felek ebben a körben kifejezetten rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (8) bekezdése értelmében az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

9./ Felek rögzítik, hogy Eladó köteles az Ingatlan birtokát, annak természetes és törvényes tartozékaival, a Vevők által megtekintett és a jelen szerződés 5./ pontjában részletezett, valamint eszközökkel és gépekkel felszerelt állapotban a teljes vételár megfizetését követő napon átruházni a Vevőkre. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonában álló Ingatlanra vonatkozóan harmadik személlyel a föld használatára irányuló jogviszonyt nem létesít, és szavatosságot vállal arra, hogy a tulajdonában álló Ingatlan Vevők általi birtokba vételének nem lesz akadálya. Vevők a birtokátruházás napjától kezdve szedik az Ingatlan hasznait és viselik terheit. A birtokátruházás tényét a Felek átadás – átvételi jegyzőkönyvben rögzítik. A jegyzőkönyvben kerül feltüntetésre a fogyasztásmérők pontos állása. A Felek a közüzemi díjakkal a jegyzőkönyv alapján elszámolnak egymással, az Eladó a birtokátruházásig az őt terhelő közüzemi díjak kiegyenlítését köteles a Vevők felé igazolni. A közüzemi fogyasztásmérők átíratásához szükséges bejelentéseket a Felek kötelesek a birtokátruházást követő 15 napon belül megtenni.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevétele a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átírását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés e) pontja alapján energetikai tanúsítvány kiállítása nem szükséges. Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezéseiről.

10./ Eladó és Vevők kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le. Eladó ezúton nyilatkozik arról, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát – adásvétel jogcímén a jelen szerződés 1./ pontjában szereplő Ingatlan tekintetében Szegzárdy-Csengery Anna Vevő javára 1/2 arányban és Németh Bernadett Zsófia Vevő javára 1/2 arányban – megadja a következők szerint:

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi okiratot szerkesztő ügyvédnél a bejegyzéshez szükséges, feltétlen és visszavonhatatlan írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát – azaz a bejegyzési engedélyt – 5 példányban arra vonatkozóan, hogy az 1./ pontban meghatározott Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog vétel jogcímén Szegzárdy-Csengery Anna Vevő javára és nevére 1/2 tulajdoni hányad arányban és Németh Bernadett Zsófia Vevő javára és nevére 1/2 tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

Amennyiben a teljes vételár kifizetésre került, és ennek ténye eljáró ügyvéd felé hitelt érdemlően igazolást nyert, valamint a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv Eladó és Vevők között jóváhagyta, akkor és csak akkor – minden további feltétel kikötése nélkül – az eljáró ügyvéd jogosult, illetve köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtani vagy a Vevő részére kiadni.

Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

11./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva vagy kizárva nincs.

Vegyes rendelkezések

12./ Vevők nyilatkoznak, hogy belföldi természetes személyek, és a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglaltakat figyelembe véve földművesnek minősülnek.

Szegzárdy-Csengery Anna Vevő nyilatkozik, hogy földműves nyilvántartásba vételét a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal rendelte el az 520031/2/2026.06.01. számú határozatával.

Németh Bernadett Zsófia Vevő nyilatkozik, hogy földműves nyilvántartásba vételét a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal rendelte el az 520048/2/2026.09.14. számú határozatával.

A Földforgalmi törvény 16. § (1)-(2) bekezdésében leírtaknak megfelelően Vevők nyilatkoznak, hogy a már tulajdonukban és a hasznélvezetükben lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum). Vevők nyilatkoznak továbbá, hogy a birtokukban lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).

Vevők a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

13./ Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasználati kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében leírtak alkalmazásának nincs helye, tekintettel arra, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

14./ Vevők nyilatkoznak, hogy nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk.

15./ Vevők nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

16./ Vevők kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés alapján nem jogosultak.

17./ A szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan értékesítésével összefüggésben esetlegesen felmerülő jövedelemadó-, illeték bevallási, valamint fizetési kötelezettségükről tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől, abban önállóan járnak el és abban további ügyvédi közreműködést nem igényelnek.

Vevők az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megfizetésével kapcsolatos kötelezettségükkel tisztában vannak.

Vevőknek tudomásuk van arról, hogy az Ingatlan tekintetében a visszterhes vagyónátruházási illeték mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése értelmében 4 %. Vevők a vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségükkel kapcsolatban nyilatkoznak, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában meghatározott feltételek teljesítését vállalják, azok teljesítésére kötelezettséget vállalnak, ekként a termőföld-tulajdonjog szerzése illetékmentes.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Vevőket, hogy illetékbevallási kötelezettségüknek az Ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentése visszterhes és ajándékozással történő szerzés esetén megnevezésű B400E jelű formanyomtatvány kitöltésével, a mentesség vagy kedvezmény okának feltüntetésével és annak állami adóhatóság felé történő benyújtásával kötelesek eleget tenni az adóhatóság informatikai rendszerében vagy papír alapon az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül.

Eladónak tudomása van arról, hogy a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény értelmében a helyi adó alanya az, aki a naptári év első napján az ingatlan tulajdonosa. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában ingatlanadó (vagy ennek megfelelő, de más néven fennálló) tartozása nem áll fenn.

18./ A szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos költségek, valamint a tulajdonosváltozással összefüggésben felmerülő mindennemű költség és illeték a Vevőket terheli.

19./ A szerződő Felek ezúton megbízzák, és egyben **meghatalmazzák** Dr. Turchányi Domonkos ügyvédet (székhely: 8200 Veszprém, Ady Endre utca 7/C 1. em. 3. a., KASZ: 36073487) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével. Felek ezen okirat aláírásával egyben meghatalmazást adnak Dr. Turchányi Domonkos ügyvédnek az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, valamint a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban történő képviselőjük ellátására.

Dr. Turchányi Domonkos a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével is elfogadja.

Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy a meghatalmazás kiterjed a jelen szerződés hatósági jóváhagyásával, valamint tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos valamennyi kérelem és ingatlan-nyilvántartási kérelem helyettük és képviselőjükben történő aláírására is.

A szerződő Felek rögzítik, hogy Dr. Turchányi Domonkos ügyvéd meghatalmazása az Ingatlant érintő tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének véglegessé válásáig hatályos.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a megbízás nem terjed ki az ügyfelek részére a földhivatal által megküldendő végzések és határozatok átvételére, ezért a felek kérik a földhivatalt, hogy a jogi képviselő példányát a jogi képviselő részére szíveskedjen kiadni, a felek példányát pedig a felek részére szíveskedjen megküldeni postai úton (2016. évi CL törvény (Ákr.) 13. § (6) bekezdése). Felek és

megbízott ügyvéd kifejezetten megállapodnak abban, hogy Dr. Turchányi Domonkos megbízott ügyvéd a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozza (az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény 28. § (6) bekezdés). Eljáró ügyvéd a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:152. §-a tájékoztatja a Feleket arról, hogy a szándékosan okozott, továbbá emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító szerződészegésért való felelősséget korlátozó vagy kizáró szerződési kikötés semmis. Felek és eljáró ügyvéd rögzítik, hogy ezen adásvételi szerződés egyúttal tényvázlatnak is minősül.

20./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében egymással fokozott együttműködésre kötelesek, egymás teljesítését kötelesek kölcsönösen elősegíteni, a szükséges tájékoztatásokat és nyilatkozatokat egymás irányába késedelem nélkül megtenni. A szerződés bármilyen okból történő meghíúsulása esetén a Felek kötelesek a szerződés meghíúsulásáról haladéktalanul az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

21./ A Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze. Felek a saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve, elírás nincsen.

22./ A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd személy- és okmányellenőrzést végezzen a jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszer útján.

A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő Fél, illetve képviselője: a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt az „igazolvány”) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban együttesen: nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban együtt az „ellenőrzés”). Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez előzetes hozzájárulásuk szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek.

A Felek tudomásul veszik és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés a) és b) pontja, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (1) bekezdés a) pontja alapján a jelen szerződés kapcsán megadott és a nyilvántartásból megismert személyes adataiknak a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárás lefolytatása, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kezelését (beleértve az adattovábbítást is).

A Felek adataikat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 7. § (1) bekezdésében meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően, a bemutatott személyazonosító igazolvány, illetve a lakcímet igazoló

hatósági igazolvány alapján rögzítették jelen szerződésben. A Felek adatait az ellenjegyző ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, és az EU Általános 2016/679. számú Adatvédelmi Rendeletének („GDPR”) megfelelően kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

23./ A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem részletezett kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

24./ Felek kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták. Lényeges kérdésének tekintik Felek azon tények ismeretét, amelyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják. Szerződő Felek kijelentik, hogy a közöttük létrejött jelen jogügylet tekintetében együttműködnek egymással.

25./ Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek. Felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy jelen okirat szerződési akaratukat pontosan tükrözi. Ezen adásvételi szerződés egyúttal rényvázlatnak is minősül.

26./ Felek nyilatkoznak, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követően annak egy-egy eredeti példányát ellenjegyző ügyvédtől átvették.

Ezen adásvételi szerződést szerződő Felek átolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Veszprém, 2026. október 1.

.....
Deák Attila
Eladó

.....
Szegzárdy-Csengery Anna
Vevő

.....
Németh Bernadett Zsófia
Vevő

*Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem
Veszprém, 2026. október 1. napján:*

Dr. Turchányi Domonkos
ügyvéd

ZÁRADÉK

Kormányzati portálon történő közzététel napja:

2026. 10. 19.

Készítés kezdő napja: 2026. 10. 20.

Az elővártási jognyilatkozat megtételére

nyitva álló 30. napos határidő teljes napja:

2026. 11. 18.

I! határidő csúsztatása jogvesztő!

Balatonfüred: 2026. 10. 19.

dr. Tórnoki Richárd címzetes főjegyző
nevében és meghatalmából:

Szervus Zsolt
aljegyző

Leviteli napja:

dr. Tórnoki Richárd címzetes főjegyző
nevében és meghatalmából:

Szervus Zsolt
aljegyző

