

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől **Földesi Ilona** (születési neve: Földesi Ilona, születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar) 1031 Budapest, Vízimolnár utca 44. 2 em. 6. szám alatti lakos (értesítési címe: ugyanaz), mint eladó

Földesi Anita (születési neve: Földesi Anita, születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar) 8164 Balatonfőkajár, Petőfi Sándor utca 30. szám alatti lakos (tartózkodási helye: 1034 Budapest, Bécsi út 130. 2 em. 4.) (értesítési címe: 1034 Budapest, Bécsi út 130. 2 em. 4.), mint eladó

Horváthné Földesi Erika (születési neve: Földesi Erika, születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar) 6791 Szeged, Forrai utca 11. szám alatti lakos (értesítési címe: ugyanaz), mint eladó (a továbbiakban együtt: **Eladók**)

másrészről **Kiss Róbert** (születési neve: Kiss Róbert, születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , földműves nyilvántartásba vétel száma: 20. Maevar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító száma: , állampolgársága: magyar) 2600 Vác, Széchenyi István utca 6. 2 em. 1. szám alatti lakos (értesítési címe: ugyanaz), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük Budapesten, 2026. július 06. napján adásvételi szerződés jött létre a **Balatonfőkajár külterület 094/10** helyrajzi számú, összesen 2 ha 4418 m² területű, 76.55 AK értékű, 3. és 4. minőségi osztályú, „szántó” művelési ágú ingatlanra. A 3 osztály 1 ha 6660 m², 54.98 AK, míg a 4. osztály 7758 m², 21.57 AK. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály az 590.412/2/2026. számú határozatával az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta arra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződés 18. pontja a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 13/A. § (1) bekezdésében rögzített tilalomba ütközik, ezért az adásvételi szerződés a Fétv. 13/A. § (2) bekezdése szerint semmis.

A szerződő felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy a fentiekben meghatározott ingatlan adásvételével kapcsolatos szándékuk változatlanul fennáll, és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály határozatában foglaltakat a jelen szerződésben foglaltan különbözik ki.

AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN

1. Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladók egymás közötti 1/3 – 1/3 – 1/3 arányú tulajdonát képezi a **Balatonfőkajár külterület 094/10** helyrajzi számú, összesen 2 ha 4418 m² területű, 76.55 AK értékű, 3. és 4. minőségi osztályú, „szántó” művelési ágú ingatlan. A 3 osztály 1 ha 6660 m², 54.98 AK, míg a 4. osztály 7758 m², 21.57 AK.

Földesi Ilona
eladó

Földesi Anita
eladó

Horváthné Földesi Erika
eladó

Kiss Róbert
vevő

Dr. Herpai Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

2. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan III. részén az alábbiak kerültek bejegyzésre:

- III/1. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés a 094/10 hrsz. a 094/2 hrsz. megosztása során jött létre, visszajegyezve ide.
- III/2. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés átjegyezve az 1/0. számú tul.lapról.
- III/3. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés visszajegyezve ide határozat visszavonása folytán esz: 34303/1995./03.20./
- III/5. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladóknak az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanban fennálló tulajdoni illetősége a tulajdoni lap tanúsága szerint **tehermentes**.

A Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nem áll fenn földhasználati joga, azonban jogcím nélkül a területen gazdálkodás folyik.

A Felek rögzítik, hogy az Eladók a Vevő részére tájékoztatást nyújtottak a fenti körülményről.

3. Az ingatlan-nyilvántartási adatokat és az Eladók tulajdonjogára, az ingatlannal kapcsolatos esetleges egyéb jogokra, tényekre vonatkozó adatokat a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Üttv.*) 45. §-ában előírt kötelezettségének eleget téve – a 2026.07.03. napján az E-ING rendszerből lekérdezett INYER/TULLAP/20260703/13216. számú e-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján ellenőrizte és rögzítette. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.
4. Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati-nyilvántartás adatai szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanban az Eladók tulajdoni illetőségére földhasználati jog nem került bejegyzésre. Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlant hatályos, illetve még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

A SZERZŐDÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN VÉTELÁRA

5. **Eladók eladják, Vevő megveszi 1/1 arányban az 1. pontban meghatározott ingatlant az általa megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított összesen 21.750.000,- Ft., azaz huszonegymillió-hétszázötvenezer forint vételárért.**

A vételár az Eladókat az adásvétel tárgyát képező ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségük arányában illeti meg, vagyis fejenként 7.250.000,- Ft., azaz hétmillió-kettőszázötvenezer forint.

6. Szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földrészleteken ültetvény, felépítmény és a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, így a vételár a földrészletek forgalmi értékével megegyezik.

TERMŐFÖLD INGATLANRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

7. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan földnek minősül, ezért vonatkozik rá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 18-20.§-ában foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos szabályok. Szerződő felek rögzítik, hogy fentiekre tekintettel a Földforgalmi törvény 21. §-ában foglalt rendelkezések értelmében

Földesi Ilona
eladó

Földesi Anita
eladó

Horváthné Földesi Erika
eladó

Kiss Róbert
vevő

Dr. Herpai Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv 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.

8. Szerződő feleknek tudomásuk van továbbá arról, hogy a hegyközségekről szóló **2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1)** bekezdése szerint a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban – a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben – folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. A hegyközségi tagot az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében
- a) az államot, illetve – közös tulajdonban álló föld tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében – a földműves tulajdonostársat követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg, ha az elővásárlással érintett föld nem szőlő művelési ágban nyilvántartott és a szerzés célja szőlőültetvény létesítése,
 - b) az a) pont alá nem tartozó esetben a földet használó földművest követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg.
- Szomszédos földnek minősül a közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével szomszédos borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld. Szomszédos földhasználónak minősül az, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld szomszédos az adásvételi, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.
9. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. § (1) bekezdése értelmében a jóváhagyással a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal, vagyis jelen jogügylet vonatkozásában a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya rendelkezik hatáskörrel.

A HELYI ÖNazonosság védelméről szóló törvénnyel kapcsolatos rendelkezések

10. Szerződő felek rögzítik, hogy Balatonfőkajár településen, így az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított, így a hivatkozott jogszabály szerint elővásárlási jog nem áll fenn.

Földesi Ilona
eladó

Földesi Anita
eladó

Horváthné Földesi Erika
eladó

KISS ROBERT
vevő

Dr. Herpai György
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK

11. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmi kritériumainak megfelel, a Veszprém Megyei Kormányhivatal 535008/2/2020. számú határozatával nyilvántartásba vette.
12. Vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn, mely jogszabályhely kimondja, hogy a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg: az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő nyilatkozik, hogy a mezőgazdasági üzemközpontja 2020. március 19. napjától a Balatonfőknáj külterület 096/2 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el.

Vevő egyúttal nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdésében meghatározott jogosulti csoportok egyikebe sem tartozik bele.

VÉTELÁR FIZETÉSI FELTÉTELEI

13. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 5. pontban megjelölt vételárat, vagyis **21.750.000,- Ft-t**, azaz huszonegymillió-hétszázötvenezer forintot az alábbiak szerint fizeti meg az Eladók részére:

- a) Vevő jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizetett első vételár-részlet/vételár-előleg jogcímén Eladók részére átutalással összesen **9.750.000,- Ft-t**, azaz kilencmillió-hétszázötvenezer forintot az alábbiak szerint:
- Földesi Ilona eladó részére **3.250.000,- Ft-t**, azaz hárommillió-kettőszázötvenezer forintot Földesi Ilona nevében az OTP Banknál vezetett számú bankszámlaszámra.
 - Földesi Anita eladó részére **3.250.000,- Ft-t**, azaz hárommillió-kettőszázötvenezer forintot Földesi Anita nevében az Erste Banknál vezetett 3 számú bankszámlaszámra.
 - Horváthné Földesi Erika eladó részére **3.250.000,- Ft-t**, azaz hárommillió-kettőszázötvenezer forintot Horváthné Földesi Erika nevében az OTP Banknál vezetett számú bankszámlaszámra.

Eladók nyilatkoznak és elismerik, hogy a fentiekben meghatározott első vételár-részlet/vételár-előleg összege az általuk megjelölt bankszámlaszámon hiánytalanul jóváírásra került, így annak teljesítését elismerik és nyugtázzák.

- b) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárból fennmaradó **12.000.000,- Ft.**, azaz tizenkettőmillió forint összegű vételár-részletet, mint a teljes vételár utolsó részletét a mezőgazdasági igazgatási szerv (Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály) – Földforgalmi törvény 30 § (2) bekezdése szerinti – jelen szerződést jóváhagyó határozatának a szerződő felek részére történt kézbesítését követő legkésőbb 8 (nyolc) naptári napon belül fizeti meg Eladók részére átutalással az alábbiak szerint:

Földesi Ilona
eladó

Földesi Anita
eladó

Horváthné Földesi Erika
eladó

Kiss Róbert
vevő

Dr. Herpai Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

- Földesi Ilona eladó részére **4.000.000,- Ft-t**, azaz négymillió forintot Földesi Ilona nevén az Banknál vezetett számú bankszámlaszámra.
- Földesi Anita eladó részére **4.000.000,- Ft-t**, azaz négymillió forintot Földesi Anita nevén az Banknál vezetett számú bankszámlaszámra.
- Horváthné Földesi Erika eladó részére **4.000.000,- Ft-t**, azaz négymillió forintot Horváthné Földesi Erika nevén az Banknál vezetett számú bankszámlaszámra.

14. Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés 13. pontjában rögzített bankszámlaszámokra történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A banki átutalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok teljes összege az Eladók által a 13. pontban megjelölt bankszámlaszámokon jóváírásra kerültek.

15. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetéséről annak teljesítését, vagyis a 13.b) pontban meghatározott utolsó vételár-részlet részükre történt megfizetését követő legkésőbb 3 (három) munkanapon belül teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényt vagy a teljes vételár valamennyi részletének jóváírásáról szóló banki igazolást adnak át eljáró ügyvéd részére, vagy küldenek elektronikus úton az ugyved@drherpaigabor.hu e-mail címre. Amennyiben Eladók ennek a kötelezettségüknek nem tennének eleget, úgy Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését igazolni a számlavezető pénzintézete által kiállított hiteles banki igazolás útján.

16. A Felek 9.750.000,- Ft., azaz kilencmillió-hétszázötvenezer forint összegű meghíúsulási kötbért kötnek ki az alábbi esetre.

Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, amennyiben a Vevő a jelen adásvételi szerződéstől elállna, vagy a szerződés egyéb a Vevőnek felróható okból hiúsulna meg, úgy a Vevő által az Eladóknak megfizetett, 13.a) pontban meghatározott 9.750.000,- Ft., azaz kilencmillió-hétszázötvenezer forint összegű vételár-részlet összegét az Eladók a Vevőnek vissza nem fizetik, az az Eladóknál marad.

17. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy egyik félnek sem felróható oknak minősül, amennyiben az illetékes kormányhivatal az adásvételi szerződés jóváhagyását az Eladók és a Vevő között esetleg megtagadná, vagy amennyiben a Vevőn kívüli személy gyakorolná az elővásárlási jogát.

18. Szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben harmadik személy elővásárlási jogát érvényesen gyakorolja, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést az Eladók és a Vevőn kívüli elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, abban az esetben a Földforgalmi törvény 21/A. §-ban meghatározott jogszabályi rendelkezések az irányadók.

SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

19. Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszi meg.

20. Eladók a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállalnak azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentes, azt adók és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, továbbá harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, vagy követelése, amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná.

Földesi Ilona
eladó

Földesi Anita
eladó

Horváthné Földesi Erika
eladó

Kiss Róbert
vevő

Dr. Herpaigabor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

Eladók szavatosságot vállalnak továbbá arra, hogy harmadik személynek az adásvétel tárgyát képező ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem) olyan jogosultsága, amely Vevőt az ingatlan birtokátruházásának időpontját követő birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokátruházást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

21. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 79. §-a szerint:

79. § (1) A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a szerződéssel átruházni kívánt egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet szerződésenként egyszer bejegyezni. Ha a bejegyzés nem az egész ingatlanra vonatkozik, utalással fel kell tüntetni az érintett eszmei hányadot vagy tulajdoni illetőséget is. A 130. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti bejegyzésben a 80. § (1) bekezdése szerinti esetben a kérelmezőt, a 80. § (2) bekezdése szerinti esetben a szerződés szerint tulajdonjogot szerző személyt kell jogosultként feltüntetni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti tény bejegyzését követően további jogokat – a közvetlenül jogszabályon alapuló, a bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá a 20. § 9. és 10. pontjában meghatározott jogok kivételével, de a (3) bekezdésben foglaltakra tekintettel – csak a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni. A bejegyzésben, valamint a további jogokra irányuló bejegyzésekben erre utalni kell.

(3) A tény bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogon alapuló árverés esetén az árverési vevő a szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát. Az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésében erre utalni kell.

BIRTOKÁTRUHÁZÁS

22. Szerződő felek megállapodása alapján Eladók kötelesek az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát az 5. pontban meghatározott teljes vételárnak az Eladók részére történt hiánytalan megfizetésének a napján a Vevőre átruházni. Vevő az átruházás időpontjától viseli az ingatlan terheit és húzza hasznait, továbbá ezen időpont irányadó a kárveszély átszállása szempontjából is.

Felek rögzítik, hogy a birtokátruházás időpontjáig Eladókat terheli az ingatlan fenntartásából eredő költségek viselése, majd ezt követően pedig a Vevőt.

Vevő a tényleges birtokba lépés napjától húzza az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

23. Szerződő felek megállapodnak az 5. pontban meghatározott teljes vételár jelen szerződés aláírását követő teljesítésére tekintettel, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem elbírálásig, de legfeljebb az alábbiak szerint bejegyzésre kerülő **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig** Eladók tulajdonjogukat fenntartják, így erre tekintettel Eladók jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan egészére, vagyis az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségére a Vevő javára **1/1 arányban a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a jelen pontban

Földesi Ilona
eladó

Földesi Anita
eladó

Horváthné Földesi Erika
eladó

Kiss Róbert
vevő

Dr. Herpai Csaba
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

meghatározott határozati időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön „adásvétel” jogcímén.

Eladók továbbá kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő javára szóló bejegyzési engedélyt állítanak ki, melyben **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják az 1. pontban meghatározott ingatlan tekintetében 1/3 – 1/3 – 1/3 arányú tulajdonjoguk törléséhez, valamint Vevő **1/1 arányú** tulajdonjogának „adásvétel” jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

A bejegyzési engedélyt Eladók okiratszerkesztő ügyvédnél 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezik, melyet eljáró ügyvéd az 5. pontban meghatározott teljes vételárnak az Eladók részére történt hiánytalan megfizetésének, és annak eljáró ügyvéd felé történt igazolását követő 3 (három) munkanapon belül köteles és jogosult az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. A teljes vételár megfizetésének igazolása történhet a 15. pontban meghatározott dokumentum eljáró ügyvéd részére történt átadásával vagy az ugyved@drherpaigabor.hu e-mail címre történő megküldésével.

A jelen szerződés alapján történő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja szerint az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY SZERINTI NYILATKOZATOK

24. Vevő a Földforgalmi törvény 13-15. §-ai alapján az alábbiak szerint nyilatkozik:

Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján 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 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő kötelezettséget vállal arra, amennyiben az ingatlanon földhasználati jogviszony áll fenn, úgy annak időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

25. Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum és birtokmaximum mértékébe.

26. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Földesi Ilona
eladó

Földesi Anita
eladó

Horváthné Földesi Erika
eladó

Kiss Róbert
vevő

Dr. Herpai Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

27. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok és szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
28. A szerződéskötési költségek és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei Vevőt terhelik.
29. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos illeték- és adójogszabályokat eljáró ügyvéd megismertette velük, azt megértették.
30. Eladók a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 59-64. §-ban foglalt rendelkezésekről szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették.

Az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)

1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.

31. A szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta a tényállást illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázatnak is tekintik.
32. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. § (1) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében a Pmt. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó, a Pmt. 7. § (3) bekezdés alapján bemutatott okiratról – a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, az e törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából – másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd Pmt. 22-23. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a személyazonosságuk igazolásának ellenőrzése érdekében rögzített adat, továbbá a személyazonosságukra vonatkozó egyéb dokumentáció másolatát az ügyfél-átvilágítás eredményét elfogadó szolgáltató rendelkezésére bocsáthassa.

33. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Herpai Gábor egyéni ügyvédet (székhelye: 8200 Veszprém, Eötvös Károly utca 4. B/1., kamarai azonosító száma: 36061482) jelen adásvételi szerződés

Földesi Ilona
eladó

Földesi Anita
eladó

Horváthné Földesi Erika
eladó

Kiss Róbert
vevő

Dr. Herpai Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság, az illetékes települési önkormányzat jegyzője, illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, az illetékes agrárgazdasági kamara, az illetékes hegyközség, az elővásárlásra jogosult személyek előtti teljes körű képviselettel. Szerződő felek egyidejűleg meghatalmazzák dr. Herpai Gábor eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az illetékes adóhatóság felé benyújtandó B400E jelű adatlapot elektronikusan beküldje.

Eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadja.

34. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtt – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról – helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Jelen, föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges egy példánya a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.27.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, minden oldala folyamatos sorszámozással került ellátásra, és lapjai oly módon kerültek nemzeti színű zsinórral összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Ennek érdekében ellenjegyző ügyvéd a nemzeti színű zsinórt matricával leragasztotta és a matricát a papírt is érintő módon aláírta.

Budapest, 2026 OKT 01.

Földesi Ilona
eladó

Földesi Anita
eladó

Horváthné Földesi Erika
eladó

Kiss Róbert
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem azzal, hogy szerződő felek aláírását az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (2) bekezdése alapján elektronikus hírközlő hálózaton keresztül ellenjegyzem.

Veszprém, 2026 OKT 01.

Dr. Herpai Gábor
egyéni ügyvéd
KASZ: 36061482

Dr. egyéni ügyvéd
Kivós Károly u. 4. B/1.
3948714-1-39
30/421-2811