

Kenthyres Edin: vevö

MISEFAY
ÜGYVÉDI IRODA
1055 Budapest,
Falk Miksa u. 7.

dr. Misefay Tibqi
ugyved

önmagában nem jelenti a szerződés hatósági jóváhagyását.

6. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adasvételi szerződés előzetes vizsgálatát követően, a közzététel törvényi feltételeinek fennállása esetén, végzésben elrendeli annak közzétételét, és a szerződést megküldi Hajós Város Önkormányzatának jegyzője részére. A jegyző gondoskodik a szerződés hirdetéséről az elővásárlásra jogosultakkal, a kormányzati portálon történő elektronikus közzététel útján. Az elővásárlásra jogosultak a közzétételt követő naptól számított 30 napos jogvesztő határidőben nyilatkozhatnak. A közzétételre való alkalmasság megállapítása

5. Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó által elfogadott és a jelen szerződésbe, mint egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot eladó 8 (nyolc) napon belül köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által.

4. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései értelmében a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, továbbá az adásvételi kapcsán a törvényben meghatározott jogosult kör vonatkozásában elővásárlási jog érvényesül.

3. Az ingatlanon korábban szőlőt, valamint zöldséget és gyümölcsöt termeltek. Az ingatlanon ültetvény, feleltetvény, illetve a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény jelenleg nem található, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 8/A. § (3) bekezdése alapján csak a föld vételárát szükséges meghatározni.

2. Eladó kijelenti, hogy ő az ingatlan földhasználója, az saját használatában van, harmadik személynek az ingatlanra földhasználati jogosultsága nincs. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan rendeltetése azonos a művelési ággal, nem minősül sem vízvédelmi területnek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, régészeti védőövezetnek, műemléknek, az ingatlan nem Natura 2000 terület.

Eladó 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonat képezi a Hajós, zártkert 821/1/14 helyrajzi szám felvett 289 m² alapterületű kert minősítésű ingatlan (kár. tiszta jöv. 0,48/AK, 4. minőségi osztály), amely természetben a 6344 Hajós-Pincefalu, Szakadék Sor hrsz.: 8169 címen lévő épület felett található. (a továbbiakban: ingatlan)

I. A Szerződés tárgya

továbbiakban: vevő / között az alábbi feltételekkel:

[illegible]

sz.sz.:
szül.:
a.n.:
Lakcím: 6500 Baja, Szent Antal u.
szül.:
a.n.:
Lakcím: 6500 Baja, Szent Antal u.

szül.: „sz.sz.: „adóazj.: „lakcím: 1155 BUDAPEST Törökszegi tér 3. fsz. 3. ajtó) magyar állampolgár, mint eladó/a
továbbiakban: eladó/és

mely létrejött egyetrisztől MIKS RÓBERT (szul. név:

TERMŐFÖLD (ZÁRTKERT) ADÁSVETÉLI SZERZŐDÉS

MISEFAY
ÜGYÉDI IRODA
1055 Budapest,
Falk Miksa u. 7.

biztonsági okmányon kerül kinyomtatásra.

Eladó ezen bejegyzési engedély 4 eredeti példányban aláírva az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi, melynek két egy példánya a Földforgalmi törvény 8. §-nak rendelkezésére tekintettel

12. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban megadja a végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulót nyilatkozatát (un. tulajdonjog bejegyzési engedély) ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjoga a vevő javára adásvételi jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, ezzel egyidejűleg eladó tulajdonjoga törleszre kerüljön.

III. A tulajdonjog átruházása – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, szavatosság

11. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a törvényi elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal élni kívánanak, valamint abban az esetben, ha a hatóság az ügylet jóváhagyását megtagadja, illetőleg bármely olyan esetben, amennyiben a jelen adásvételi szerződés nem, vagy nem a Szerződő Felek között jön létre, úgy ezen tény tudomásulvételét követő 8 napon belül eladó köteles az esetlegesen korábban megfizetett teljes vételárat kamatmentesen visszatízezni a vevő részére tekintettel arra, hogy a fentiekben részletezett valamely esemény bekövetkezése egyik Felmek sem róható fel.

10. Vevő az ingatlan vételárát a jelen terméktől adasvételű szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló értesítés Vevő általi kézhezvételét követő 15 napon belül köteles eladó részére az eladó Kereskedelmi és Hitebank vezette 10402018-84485454-51531009 számú számlájára átutalással megfizetni.

Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár arányos a forgalmi értékekkel, ezért az adasvétel
szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímen történő megítélésének kizárják,
annak jogáról lemondanak.

100.000,- Ft, azaz egymillió forint vételár.

II. A Felek jognyilatkozatai, az ingatlan vételára

előválasztási eljárás lefolytatása nem szükséges.

Vevő rögzít, hogy 2025.07.08-a óta 1/1 arányú tulajdonosa a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal szomszédos, a Hajós, zártkert, 8170 hrsz-ú és a Hajós zártkert 8217/15 hrsz-ú ingatlanak, valamint 2025.11.05-e óta a Hajós, zártkert 8169 hrsz-ú ingatlanak.

21. § (1g) bekezdése alapján kifejezetten nyilatkozik, hogy a helyi önkormányzat védelmére szülő 2025. évi XLVIII. törvény 3. § a) pontja szerinti településnek nem minősül, mivel Hajós város közigazgatási területén már rendelkezik ingatlanlajdóval.

8. A Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény

7. Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy a Földtörzsmi törvény és ahhoz kapcsolódó más jogszabályok rendelkezéseire tekintettel az ügylet a törvényi elővásárlási jogosultak ezen jogának gyakorlása esetén az adásával nem közöltük jön létre, továbbá amennyiben mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulásának megadását megtagadja, akkor

A bejegyzési engedélyt eladó azzal a feltétellel helyezi a jelen adásvételi szerződés aláírásának aláírásával, hogy a bejegyzési engedély kiadásának feltétele az, hogy a 100.000,- Ft, azaz Egyszázezer forint vételár eladó részére történt megfizetést vevő eredeti, eladó által aláírt átvételi elismerővel igazolja, vagy annak hiányában vevő jogosult a vételár átutalását az átutalást teljesítő bank által kiállított, teljesült átutalás megtörténtét bizonyító okiratokkal igazolni, melynek alapján a bejegyzési engedély kiadható.

13. Az eladó a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja tulajdonjogát. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra hozza létre a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő eltelét követően haladéktalanul

- a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a vevő javára szóban a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

A felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a jelen adásvételi szerződés benyújtásával kezdeményezze a vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

14. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan mindennemű igénytől, pertől, teherrel és korlátozástól mentes. Eladó kijelenti, hogy sem adó-, sem adó módjára behajtható olyan köztartozása nincs, amelyért az ingatlan külön jelzálogjog bejegyzése nélkül is helytállni tartozik. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az adásvételi tárgyát képező ingatlan az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs, házastársi vagy életjátszói közös vagyonba nem tartozik, kijelenti, hogy az adásvételi szerződés megkötése nem irányul fedezet elvonására.

IV. Birtokátvétel

15. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a tulajdonjoga bejegyzésétől számított 15 napon belül jogosult az ingatlan birtokába lépni.

V. Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok

16. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlan egyútt - a már tulajdonában és a használatában lévő föld terület nagyságának a becsapításával - a tulajdonában és a használatában lévő termőföld nagysága a 300 hektárt nem haladja meg. [Földforgalmi törvény 16.§. (1)]

17. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-ára tekintettel jelen nyilatkozattal kijelenti, hogy részarány tulajdonosként nem rendelkezik.

Miklós Róbert
eladó

ügyvéd
vevő

ut. Misesay Tibor
ügyvéd

MISEFAY
ÜGYVÉDI IRODA
1055 Budapest
Falk Miksa u.

18. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény szerinti földműves, földműves nyilvántartásba vételi szám: 510071/3/2016.02.22; - Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nyilvántartási szám: S650000395123.

Vevő kijelenti, hogy nem családi gazdálkodó, illetve nem gazdálkodó család tagja, nem fiatal földműves és nem pályakezdő gazdálkodó.

Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-a szerinti elővásárlási jogosultsága az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn.

19. Vevő jelen föld adásvételi szerződés aláírásával a Földforgalmi törvény 13. § (1) alapján vállalja, hogy a szerződés tárgyat képező föld használatát másnak nem engedti át, azokat maga használja, és ennek során elegendő tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

20. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan jelenleg nincs harmadik személyek használatában. Vevő a Földforgalmi törvény 13 § (4) bekezdés a) és b) pontjaiban foglaltak alapján jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés tárgyat képező ingatlan mégis harmadik személy használatában lenne, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Eladó a szerződés teljesítése esetén földhasználati joga gyakorlását befejezi, az adásvételi szerződés teljesedésbe menését követően vevő lesz jogosult a földhasználati jog gyakorlására. Az ingatlan hatályos vagy a szerződés kötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

21. Vevő a jelen föld adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbabban együtt: földhasználati díjtartozás). Kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződésen alapuló tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapított meg, hogy a szerzési tartozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. [Földforgalmi törvény 14.§ (1)-(2)]

VI. Egyéb rendelkezések

22. Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség, így különösen a visszerthes vagyonszármazási illeték megfizetése vevőt terheli.

23. Eladó és vevő kijelenti, hogy cselekvőképés magyar állampolgárok, szerzési és nyilatkozik, hogy vevő tulajdonoszerzési képességét a Földforgalmi törvény nem zárja ki.

24. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsejtésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókartájuk adatainak egyeztetése a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kádott, Pénzmosási Szabályzat alapján megvalósított a latladon megtörtént.

Miklós Róbert
Eladó

Miklós Róbert
Vevő

dr. Miseslay Tibor
Ügyvéd

MISELAY
ÜGYVÉDI IRODA
1055 Budapest
Falk Miksa u.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt a jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

25. A szerződő Felek jelen szerződést, mint - szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó - ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérés, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az ellenjegyző ügyvéd az ügyletre vonatkozóan (ideértve különösen az esetleges kockázatok, a szerződés teljesítése érdekében a felek által teljesítendő cselekményeket, illeték- és adófizetési kötelezettségeket) megfelelő tájékoztatást adott. Vevő kifejezetten nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 13.§-15.§. rendelkezéseire, azok kivételiszabályaira vonatkozóan az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kapott. Felek nyilatkoznak továbbá, hogy az eljáró ügyvéd az adásvételi szerződés (vételi ajánlat) közzétételének, és a hatósági jóváhagyás megadásának, illetve esetleges megtagadásának menetére vonatkozóan részletes tájékoztatást adott. Jelen szerződés a felek személyi igazolványainak, lakcím- és adókatyáinak fénymásolata, az E-ING rendszerből letöltött tulajdoni lap és térképmásolat mint okiratok alapján készült. Egyéb okirat az ügyvéd részére bemutatásra nem került. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában a Felek megértették, és tudomásul vették.

26. A felek rögzítik továbbá, hogy az illeték- és adókötelezettségek tekintetében a szükséges tájékoztatást megkapták az okiratot szerkesztő ügyvédtől, ideértve különösen az eladót terhelő személyi jövedelemadó adófizetési kötelezettségről és a vevőt terhelő illetékfizetési kötelezettségről szóló tájékoztatást.

27. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazták dr. Misetay Tibor ügyvédet (székhely: 1055 Budapest, Falk Miksa u. 7.), hogy az adásvételi szerződést készítse el és járjon el az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnél és jegyzőnél, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a tulajdonjog átvétele érdekében, valamint neveljen és helyettük a B400e bejelentő űrlapot aláírja és benyújtja.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek ezt a szerződést előlvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. szeptember 23.

Miks Róbert
eladó

Kényeres Edina
vevő

Készíttem és ellenjegyzem Budapest, 2026. szeptember 23-án

MISEFAY
ÜGYVÉDI IRODA
1055 Budapest,
Falk Miksa u. 7.

dr. Misetay Tibor ügyvéd
1055 Budapest, Falk Miksa u. 7.
KASZ. azonosító: 36065451; Lajstromszám: U-16801

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére a jelen szerződés 31. cikkének
utolsó bekezdése alapján
napja: 2026. év 10. hó 18. nap
Kétségbeesztve: 2026. év 10. hó 19. nap
Közös kezdő napja: 2026. év 10. hó 20. nap
Levele: 2026. év 11. hó 19. nap