

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyreszről **Leiker József** (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] születési hely és idő: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED] lakóhely: 8242 Örvényes, Új utca 4., állampolgárság: magyar), mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrésről **Varga Judit Orsolya** (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] születési hely és idő: [REDACTED], személyi azonosító: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] lakóhely: 1012 Budapest, Lovas út 31/A 2. em. 1.a., agrárkamrai nyilvántartási szám (NAK): [REDACTED] östermelői igazolvány száma: [REDACTED] östermelői azonosító szám: [REDACTED] földműves határozat száma: [REDACTED] Balatonfüred-Szőlősi Hegyközség: GA-50008927, állampolgárság: magyar), mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

(Eladó és Vevő együttes megnevezése a továbbiakban: Szerződő felek / Felek)

között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az **Örvényes zártkert 555 hrsz** alatti 2989 m² térmértékű, 15,57 AK értékű (minőségi osztály: 4), „Szőlő / és út” telekkönyvi megjelölésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetősége. (megnevezése a továbbiakban: Ingatlan)

1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az E-ING rendszerről lekért hatályos tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlanra az alábbiak kerültek bejegyzésre:

- a tulajdoni lap I. rész 2. sorszáma alatt – a 46996/1997.10.15. számú határozattal – feljegyzett Balaton-felvidéki Nemzeti Park a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján szöveges hivatkozás, mint jogi jelleg;

Szerződő felek megállapítják, hogy egyebekben az Ingatlan tehermentes; annak tulajdoni lapján bejegyzett jog, feljegyzett tény, illetve széljegyzett kérelem nem található.

Eladó szavatol azért, hogy a hivatkozott, egyebekben a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező tulajdoni lapmásolat kelte óta azon semminemű változás nem történt, és az a valóságnak megfelelő állapotot rögzíti.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nincs harmadik személy használatában, az Ingatlan földhasználója az Eladó. Eladó mint tulajdonosi földhasználó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő tulajdonjoga bejegyzése esetére az Ingatlanra bejegyzett földhasználati jogáról minden további ellenérték nélkül, feltétel nélkül lemond és vállalja, hogy minden ehhez szükséges alakszerű jognyilatkozatot megtesz.

1.2. Szerződő felek az 1.1. pont szerinti ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhelés tekintetében rögzítik, hogy az Örvényes zártkert 555 hrsz alatti ingatlan a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén helyezkedik el és „védetté nyilvánított terület”-nek minősül. Ezzel kapcsolatosan a Szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy az Ingatlanra mint védetté nyilvánított területre vonatkozik a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése, mely szerint védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni.

2./ Felek rögzítik, hogy a 2025. július 1. napjával hatályba lépett helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazta a települési (fővárosban a kerületi) önkormányzatokat meghatározott jogvédelmi eszközök rendeleti úton történő bevezetésére, amelyek hatással lehetnek az önkormányzat területén fekvő ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére.

[REDACTED]

Leiker József
eladó

[REDACTED]

Varga Judit Orsolya
vevő

[REDACTED]

Ellenjegyzem:
dr. Poharánszki István ügyvéd
Poharánszki Ügyvédi Iroda
KASZ: 36067299

e) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladás esetén a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

A Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdése alapján a közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megosztása esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte. Ha a földműves tulajdonostárs a tulajdonrészét öröklés vagy gazdaságátadás jogcímen szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt tulajdonrésze az örökhagyó vagy a gazdaságátadó tulajdonát képezte.

A Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdése alapján az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

- a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,
- b) fiatal földműves.

4./ Felek tudomásul veszik, hogy a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § rendelkezései alapján:

(1) 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.

Az (1) bekezdés vonatkozásában

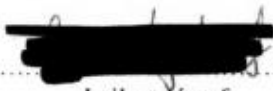
a) szomszédos földnek minősül a közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével szomszédos borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld;

b) 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.

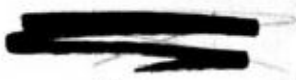
A földet az (1) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jog gyakorlásával megszerző személynek az adásvételi szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területén a föld birtokbavételét követő három éven belül szőlőültetvényt telepít.

5./ Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy

-a Budapest I. számú Földhivatal 510320/2/2014. ügyiratszámom vette földművesként nyilvántartásba, nyilvántartásból való törlése iránti eljárás nincs folyamatban,


Leiker József
eladó


Varga Judit Orsolya
vevő


Ellenjegyzem:
dr. Poharánszki István ügyvéd
Poharánszki Ügyvédi Iroda
KASZ: 36067299

- az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerint illetékes hegyközség, a Balatonfüred-Szőlősi Hegyközség tagja és a jelen szerződés aláírását megelőző 24 hónapban ezen hegyközségben folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett,
- a tulajdonában és használatában áll az Örvényes 554/2 hrsz alatti borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott ingatlan, mely ingatlan szomszédos a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlannal és amely alapján Vevő szomszédos földhasználónak minősül.

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján minősül elővásárlásra jogosult személynek tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlannal szomszédos Örvényes 554/2 hrsz alatti, borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földet tulajdonló és használó hegyközségi tag.

Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlant birtokkegyesítés céljából kívánja megszerezni. A megvásárolni kívánt Ingatlan a Vevő tulajdonában (illetve használatában) álló az Örvényes 554/2 hrsz alatti mezőgazdasági területtel közvetlenül határos, így a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan megszerzése lehetőséget biztosít a gazdaságosabb, egybefüggő területen történő művelésre.

Az Ingatlan elhelyezkedése, művelési ága és mérete alapján alkalmas a meglévő gazdaság fejlesztésére és működtetésére, ezért a birtokkegyesítés mezőgazdasági szempontból indokolt.

A Vevő mezőgazdasági tevékenységet folytat, így a szerzés a Földforgalmi törvény szerinti célokat szolgál, és megfelel a törvényes követelményeknek.

6./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés a Földforgalmi törvény 23-30. §-ai szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, mely jóváhagyásra irányuló eljárásra a vármegyei kormányhivatal földhivatala rendelkezik hatáskörrel.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy Földforgalmi törvény 21. §-ában foglaltak alapján a jelen adásvételi szerződést a tulajdonosnak a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni 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 20. §-ban 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 döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fentiek szerinti határidőn belül és rendelkezések szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Poharászki
dr. F.
B206
Telefon: 3606 67-432
Fax: 3606 23-227-0618


Leikér József
 eladó


Varga Judit Orsolya
 vevő

Ellenjegyzem:
 dr. Poharászki István ügyvéd
 Poharászki Ügyvédi Iroda
 KASZ: 36067299

7./ A Felek kijelentik, hogy – a fentiekben foglaltak, továbbá az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása alapján – tisztában vannak a jelen adásvételi szerződésbe foglalt jogügyletnek a törvényes elővásárlási jogból eredő függő jogi helyzetével; amennyiben a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosultak bármelyike az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló jogvesztő határidőn belül tett elfogadó jognyilatkozatával szabályosan él az elővásárlási jogával, és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv is jóváhagyta, úgy az adásvételi szerződés az Eladó és az elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosult között jön létre; ebben az esetben az Eladó és a Vevő közti jelen adásvételi szerződés megszűnik.

Amennyiben azonban az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló jogvesztő határidőn belül egyetlen elővásárlásra jogosult sem tesz szabályos elfogadó nyilatkozatot, vagy azt a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, de a jelen szerződést jóváhagyja, úgy a jelen szerződést megkötő Felek között az adásvétel a jelen szerződésben foglalt tartalommal hatályosan létrejön. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés jóváhagyásának megtagadására jogosult a mezőgazdasági igazgatási szerv. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést a fentiek ismeretében, annak kockázatait mérlegelve és lehetséges jogi következményeit elfogadva kötik meg.

8./ Szerződő felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak a Földforgalmi törvény 10. § - 16. § rendelkezéseiben szabályozott, a tulajdonszerzésre irányadó jogosultsági feltételekről.

8.1. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvényben (16. §) meghatározott földszerzési maximum és birtokmaximum mértékébe, így a jogügylet tárgyát képező Ingatlant jogosult megszerezni.

8.2 Vevő nyilatkozik, figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv. vhr.) 42. § rendelkezéseiben foglaltakra, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ A fentiek előre bocsátása mellett Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az Eladó tulajdonát képező, 1./ pontban körülírt **Örvényes zártkert 555 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan mindösszesen 1/1 arányú tulajdoni illetőségét.

10./ Szerződő felek az Ingatlan vételárát - a Földforgalmi törvény 8/A. § (1) bekezdés alapján az Alaptörvény K) cikk szerinti forintértéken - kölcsönösen mindösszesen **26.000.000,-Ft, azaz Huszonhatmillió forintban** határozzák meg (a továbbiakban: Teljes vételár).

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelen pontban megjelölt vételárát a piaci viszonyoknak megfelelő, reális, értékarányos vételárként határozták meg és fogadják el, melyre tekintettel jelen adásvétel kapcsán mindennemű megtámadási jogukat – ideértve különösen a tévedés, megtévesztés, kényszer, fenyegetés, feltűnő értékaránytalanság jogcímét – kizárják.

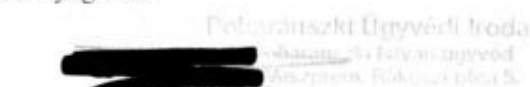
10.1. Szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdés alapján az Ingatlanon található ültetvény (szőlő) forgalmi értékét – 4.000.000,-Ft, azaz Négymillió forint összegben határozzák meg, míg a földterület ültetvény nélküli forgalmi értékét 22.000.000,-Ft, azaz Huszonkettőmillió forint összegben határozzák meg, melyből az út forgalmi értéke 300.000,-Ft, azaz Háromszázezer forint.

11./ Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő a teljes vételárát, azaz a mindösszesen **26.000.000,-Ft** összeget az alábbiak szerint köteles megfizetni Eladó részére:

Szerződő felek megállapítják, hogy Vevő a jelen szerződés megkötését megelőzően foglaló címén megfizetett Eladó részére 2.500.000,-Ft azaz Kettőmillió-ötszázezer forintot, az Eladó számlájára történő átutalás útján. Felek megállapodása alapján a foglaló összege a vételár része. Eladó ezen teljesítés megtörténtét jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.


Leiker József
eladó


Varga Judit Orsolya
vevő


Ellenjegyzem:
dr. Poharánszki István ügyvéd
Poharánszki Ügyvédi Iroda
KASZ: 36067299

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, a foglalónak a Polgári Törvénykönyv 6:185. § -ában rögzített szabályait részletesen ismerik – különösen a Ptk. 6:185. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakat, miszerint „Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.”, illetve „A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.” – azt magukra nézve kötelezőnek fogadják el, és a foglaló mértékét nem tekintik túlzottnak.

Vevő kifejezetten tudomásul veszik, hogy az általa teljesített foglaló az adásvétel kapcsán a vételárhátralék jövőbeni megfizetésének kötelezettség jeléül szolgál.

11.1. Felek megállapodnak, hogy a fennmaradó 23.500.000,-Ft, azaz Huszonhárommillió-ötszázezer forint összeget, mint vételárreszt Vevő azt követő 15 napon belül fizeti meg Eladó részére banki utalás útján, az Eladó kifejezett rendelkezése alapján az Eladó [REDACTED] által vezetett [REDACTED] számú pénzforgalmi számlájára történő teljesítéssel, miután a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 30. § (2) bekezdése szerinti a jelen szerződést jóváhagyó határozatát a Szerződő felek részére szabályszerűen kézbesítette.

12./ Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő az Ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép, ezen időponttól viseli annak terheit, illetve a kárveszélyt, továbbá húzza annak hasznait.

13./ Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlant ismeri, azt megtekintett állapotban vásárolja meg minden törvényes és természetes tartozékával együtt.

14./ Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan 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 – törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

14.1. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása – földhasználati díjtartozása; Vevő tudomásul veszi, ha utólagos elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az e pontban foglalt nyilatkozata valótlanúsága, úgy az a Btk. szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére esetlegesen folyósított költségvetési vagy EU-s támogatásának megfelelő pénzüsszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.

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

15./ Eladó a jelen szerződés aláírásával – szavatosságot vállal ide nem értve a jelen szerződésben hivatkozott elővásárlási jogosultak elővásárlási jogát - az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincs; kijelenti, hogy nem folyik az Ingatlanra végrehajtási eljárás, s annak veszélye nem fenyeget. Eladó szavatolja, hogy tudomása szerint az Ingatlanon környezetkárosítás nem történt, arra vonatkozóan környezetvédelmi vagy egyéb hatósági kötelezettséget megállapító határozat nincsen.

Eladó kijelenti, hogy a tulajdonjogát érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú széljegyzendő, a tulajdoni lapra való feljegyzésre vagy bejegyzésre irányuló eljárást nem kezdeményezett, illetve nem tett ennek alapjául szolgáló jognyilatkozatot; kijelenti továbbá, hogy nincs tudomása olyan, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő jogról, kötelezettségekről, tényekről, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmekről, amelyek a tulajdoni lap másolatán nincsenek feltüntetve.

[REDACTED]
Leiker József
eladó

[REDACTED]
Varga Judit Orsolya
vevő

[REDACTED]
Ellenjegyzem:
dr. Poharánszki István ügyvéd
Poharánszki Ügyvédi Iroda
KASZ: 36067299

Poharánszki Ügyvédi Iroda
István ügyvéd
Ptk. 6:185. §
Tel: +36 88 411-572
Fax: +36 88 411-572

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan kapcsán egyéb, a jelen szerződésben hivatkozott törvényeken kívüli, valamint határozaton vagy egyéb szerződésen alapuló elővásárlási jogosult nincs.

Eladó kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.

16./ Szerződő felek a Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel megállapodnak abban, hogy Eladó a tulajdonjogát az Ingatlan vételárának teljes és maradéktalan kiegyenlítéséig, de legkésőbb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 2 hónapos határidő elteltéig fenntartja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

A tulajdonjog fenntartására és a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésére figyelemmel Felek megállapodnak abban is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén a jelen adásvételi szerződést – jelen szerződést szerkesztő ügyvéd útján - benyújtják az illetékes kormányhivatal földhivatali osztályához azzal, hogy közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog általuk meghatározott időpontig történő bejegyzését az Ingatlan Eladó nevén vezetett 1/1 tulajdoni hányadára. Felek - a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján - a jelen szerződés aláírásával közösen kérik, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az **Örvényes zártkert 555 hrsz** alatti ingatlan 1/1 **tulajdoni illetősége** tekintetében a Vevő, mint jogosult javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól – nevezetesen a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától - számított **2 hónap határozott időre** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek megállapodnak, hogy Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményes ügyvédnél 5 eredeti példányban letétbe helyezi feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát – *amely egyben feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedély is az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. 32. § (2) bekezdése alapján* – arra vonatkozólag, hogy az **Örvényes zártkert 555 hrsz** alatt felvett ingatlan Eladó nevén vezetett 1/1 **tulajdoni hányada** tekintetében a tulajdonjog a Vevő javára 1/1 arányban „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, és ezzel egyidejűleg az Eladó javára bejegyzett tulajdonjog törlésre kerüljön.

A letéteményes ügyvéd a teljes vételár hiánytalan megfizetése esetén – annak felé történő igazolását követő 2 munkanapon belül – jogosult és köteles kiadni a letétjéből a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez az Eladó feltétlen hozzájárulását tartalmazó alakszerű okiratokat, illetve azokat – illetékes földhivatalhoz való benyújtásával – felhasználni Vevő tulajdonszerzése érdekében. A teljes és igazolt vételár megfizetésének tényéről Eladó köteles haladéktalanul értesíteni az eljáró, letéteményes ügyvédet.

Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését eredeti, cégszerűen kiállított banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az Eladói értesítés elmaradása esetén; Felek megállapodnak továbbá, hogy eljáró ügyvéd a Vevő általi hiteles és visszavonhatatlan banki átutalási bizonylati igazolások alapján is jogosult, egyben köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtására.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további 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 6 hónapos határidő elteltéig. Amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély ezen előírt időn belüli illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása megtörténik, úgy a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.

Leiker József
eladó

Varga Judit Orsolya
vevő

Ellenjegyzem:
dr. Poharánszki István ügyvéd
Poharánszki Ügyvédi Iroda
KASZ: 36067299

Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, amennyiben ezen időtartam alatt a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez való eladói hozzájárulást tartalmazó okirat (bejegyzési engedély) nem kerül benyújtásra. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek erre irányuló kifejezett megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

17./ Eladó és Vevő kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződésképességüket - a törvényi elővásárlási jogosultságon túl - sem jogszabály, sem bírósági vagy más hatóság határozata nem korlátozza, nem zárja ki.

18./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvétellel kapcsolatosan felmerülő költségek, így különösen az ügyvédi munkadíj, a tulajdonjog bejegyeztetésével felmerülő földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, visszerhes vagyónátruházási illeték a Vevőt terheli.

19./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy eljáró ügyvéd a Feleket a hatályos szja tv. és illetéktörvény alapján tájékoztatta, és kioktatta a szja bevallási és illetékfizetési kötelezettségükről.

20./ Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő vonatkozásban. Szerződő felek rögzítik, hogy személyes adataik a jelen adásvételi szerződésben kerültek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása, továbbá az általuk bemutatott és a hozzájárulásuk alapján lefénymásolt okmányok alapján.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat jelen szerződés, illetőleg mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyeket a jelen jogügylet eredményeképpen a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzése érdekében a hatályos jogszabályok alapján a személyes adatok kezelésére jogosultak.

21./ Szerződő felek – jelen szerződés aláírásával – meghatalmazzák a Poharánszki Ügyvédi Irodát (képviselője, egyben eljáró ügyvéd: dr. Poharánszki István ügyvéd, nyilvántartó kamara: Veszprémi Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 243, székhelye: 8200 Veszprém, Rákóczi utca 5., Kamarai Azonosító Szám: 36067299) ezen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, esetleges módosításával, kiegészítésével és az illetékes kormányhivatal földhivatali osztálya előtti eljárásban történő képviselettel.

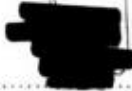
Tekintettel arra, hogy az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja, mely vételár megfizetésére a földtörvényben foglaltak szerinti eljárás lefolytatását követő jóváhagyás alapján a jelen adásvételi szerződés hatályosulásával kerülhet sor, így szerződő felek a jelen adásvételi szerződésben az eljáró és szerződést szerkesztő ügyvéd megbízását 6 hónap, azaz hat hónapos határozott időre szólóan adják meg - az adásvétel teljesedésbe menésére figyelemmel - melyet eljáró ügyvéd ekként elfogad.

A jelen meghatalmazás kiterjed a jelen jogügylettel érintett valamennyi jog bejegyzésével (tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog illetve a tulajdonjog) és/vagy azok törlésével (eladó tulajdonjoga, jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlése) kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő teljes körű képviseletre.

Jelen meghatalmazás kiterjed továbbá a jelen szerződés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem eladó és vevő helyett és nevükben történő aláírására is és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás során a földhivatali főosztály előtti eljárásban történő képviseletre.

.....

 Leiker József
 eladó

.....

 Varga Judit Orsolya
 vevő

Poharánszki Ügyvédi Iroda
 dr. Poharánszki István ügyvéd
 Rákóczi utca 5.
 8200 Veszprém
 Tel: 06 88 411 572
 Fax: 06 88 411 572
 E-mail: info@poharanszki.hu

Ellenjegyzem:
 dr. Poharánszki István ügyvéd
 Poharánszki Ügyvédi Iroda
 KASZ: 36067299

Felek megállapodása alapján a jelen meghatalmazás kiterjed a NAV B400e adatlap Felek képviselőjében történő kitöltésére és illetékkiszabásra történő beküldésére, nem terjed ki azonban az adatlap beküldését követően az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre.

A felek jelen szerződést, mint ez irányú ügyvédi meghatalmazást aláírják. Eljáró ügyvéd a jelen megbízást / meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

22./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

23./ A Szerződő felek az esetlegesen felmerülő jogvitájuk elbírálását alávetik pertárgyértéktől függően a Veszprémi Járásbíróságra, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést, elolvasás és kellő megértés után, mint üzleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt, sajátkezüleg, helybenhagyólag aláírták.

Veszprém, 2026. szeptember 28.

[Redacted Signature]

Leiker József
eladó

[Redacted Signature]

Varga Judit Orsolya
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Veszprém, 2026. szeptember 28.

Poharászki István ügyvéd
dr. Poharászki István ügyvéd
8200 Veszprém, Rákóczi utca 5.
Tel.: 36067299
E-mail: 36067299@poharaszki.hu

[Redacted Signature]

dr. Poharászki István ügyvéd
Poharászki Ügyvédi Iroda
(székhely: 8200 Veszprém, Rákóczi utca 5.)
(KASZ: 36067299)

Záradék:

A kifüggesztés napja: 20. 26. év OKTÓBER hó. 21. nap
Közlés kezdő napja: 20. 26. év OKTÓBER hó. 22. nap
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló: 20. 26. napos határidő utolsó napja: 20. 26. év OKTÓBER hó. 20. nap
(E határidő jogvesztő)
Levétel napja: 20. 26. év NOVEMBER hó. 23. nap
Örvényes, 2026. NOVEMBER 23. JÜRISZTUS
nevében és megbízásából TAKÁCSIK SÁNDOR ügyintéző



[Redacted Signature]

Leiker József
eladó

[Redacted Signature]

Varga Judit Orsolya
vevő

[Redacted Signature]

Ellenjegyzem:
dr. Poharászki István ügyvéd
Poharászki Ügyvédi Iroda
KASZ: 36067299

Poharászki István ügyvéd
dr. Poharászki István ügyvéd
8200 Veszprém, Rákóczi utca 5.
Tel.: 36067299
E-mail: 36067299@poharaszki.hu