

2025 OKT 19. 5 29 16.7

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

MAGYAR LÁSZLÓNÉ

(születési neve:

születési helye és ideje:

anyja neve:

személyi azonosítója:

lakcíme: 8088 Iabajd, Dózsa György út 17.; magyar állampolgár)

mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

SZEMÁN OLIVÉR

(születési neve:

születési helye és ideje: Budapest,

anyja neve:

; személyi azonosító jele

lakcíme: 1028 Budapest, Temető utca 14.; magyar állampolgár,

földműves nyilvántartásba-vételi határozat szám:

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

BOJFY ZOLTÁN VÖRÖS ÜGYVÉDI IRODA
1053 Budapest, Vörösmarty u. 12.
1053 Budapest, Vörösmarty u. 12.
Tel: +36-1-334-07-22, Fax: +36-1-334-07-32
KASZ-36071250

1.) ELŐZMÉNYEK, AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

- 1.1. Felek előjáróban rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú ingatlan nyilvántartási tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által **Bicske külterület, 032/2 helyrajzi szám** alatt felvett, 10.43 AK értékű, „legelő” megjelölésű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 11.988 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban együttesen: **Ingatlan**).
- 1.2. Felek és az ügyintéző ügyvéd rendelkezésére áll az Ingatlannak a mai napon beszerzett tulajdoni lapjának másolata, amelynek tanúsága szerint az Ingatlan vonatkozásában az alábbi bejegyzések olvashatóak:

- határozatszámom vezetékgig az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára, 120 kv-os távvezetékre vonatkozóan (a továbbiakban: **Vezetékgig-1**);
- határozatszámom vezetékgig az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára, mely az Ingatlan területéből a területkimutatásban és a változási vázrajzon megjelölt területre vonatkozik, az számú engedélyező határozat alapján 20 kv-os légvezeték és földkábeles közcélú hálózat (a továbbiakban: **Vezetékgig-2**);
- határozatszámom vezetékgig az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára, mely az Ingatlan területéből az számú engedélyező határozat alapján 1039 m²-t érint (a továbbiakban: **Vezetékgig-3**).

Vezetékgig-1, Vezetékgig-2 és Vezetékgig-3 a továbbiakban együttesen: **Vezetékgigok**.

Az Ingatlan egyebekben per-, teher-, igény- és széljegymentes. Eladó szavatolja, hogy a jelen pontban felsorolt terhek a Vevő tulajdonjogának bejegyzését akadályozni vagy korlátozni nem fogják.

- 1.3. Eladó nyilatkozik és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan kapcsán harmadik személynek – jelen szerződésben foglaltakon kívül – olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná, nem áll fenn. Ezzel ellentétés helyzet esetén a Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozatával - a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával - elállni.

- 1.4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó föld, erre tekintettel az Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. §-ában meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg. Vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát a jelen szerződés 7.1. pontja tartalmazza.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 (nyolc) napon belül az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében a Földforgalmi tv. 21.§ (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi tv. 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.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen pontban és a 7.1 pontban foglaltakon túl – a Földforgalmi tv.-ben rögzítettek mellett – más törvényen vagy szerződésen alapuló elővásárlásra jogosult személy nincs az Ingatlan vonatkozásában. Ezzel ellentétes helyzet esetén a Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozatával - a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával - elállni.

- 1.5. Eladó a jelen okirat aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy változtatásokat nem kezdeményezett, módosításra jogot és okot csak Vevőnek ad, fenti nyilatkozatai helytállóak. Ezzel ellentétes helyzet esetén a Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozatával - a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával - elállni.
- 1.6. Eladó akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződésben foglaltakon kívül nincsen olyan – általa ismert – jelentős tény vagy körülmény, mely az Ingatlannal kapcsolatban a Vevő érdekeit sértené vagy veszélyeztetné. Ezzel ellentétes helyzet esetén a Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozatával - a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával - elállni.

2.) ÜGYLETI AKARAT

- 2.1. A fentiek rögzítését követően jelen adásvételi szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevő pedig – VezetékJogok kivételével - per-, teher- és igénymentesen megveszi az Ingatlant, annak megtekintett, jelenlegi állapotában, a 3.) pontban meghatározott vételárért és fizetési feltételek mellett.
- 2.2. Az adásvételi ügylet, illetve a kölcsönösen kialakított vételár részét képezi az Ingatlan minden alkotórésze és törvényes tartozéka.

3.) VÉTELÁR ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEK

Vételár

- 3.1. Felek a tehermentes Ingatlan vételárát egybehangzó akaratnyilatkozattal - az Ingatlan értékével és állapotával arányosan – **3.600.000,- Ft**, azaz **hárommillió-hatszázezer forint** (a továbbiakban **Vételár**) összegben állapították meg. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, így ezek ellenértékét külön nem kell feltüntetni.

Fizetési feltételek

- 3.2. A Vevő a Vételárból **360.000,-Ft** (háromszázhatvanezer forint) összegű első vételárrészletet a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett az Eladó részére az Eladó fiának, Magyar Lászlónak az

.....nél vezetett számú bankszámlájára (a továbbiakban: Bankszámla) történő átutalással, amelynek hiánytalan átvételét az Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek megállapodnak, hogy ezen összeget foglalónak tekintik. A foglaló jogi természetével a Felek tisztában vannak, azaz a foglaló a vételárba beszámít, és kölcsönösen biztosítja a szerződő felek által vállalt kötelezettségeik szerződésszerű teljesítését. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

- 3.3. A Vevő a Vételárból fennmaradó 3.240.000,-Ft (hárommillió-kettőszáznegyvenezer forint) összegű utolsó vételárrészletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül vállalja megfizetni a Bankszámlaszámra történő átutalással.
- 3.4. Eladó kijelenti, hogy a Bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

4.) BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 4.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokát Eladó a teljes Vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg – birtokátruházási jegyzőkönyv egyidejű felvétele mellett – ruházza át a Vevőre.
- 4.2. Vevő a birtokba lépés időpontjától kezdve viseli az Ingatlan terheit, a kárveszélyt, ugyanakkor húzza annak hasznait is.
- 4.3. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan nem szolgál székhelyül, telephelyül, fióktelepül semmilyen gazdasági társaságnak, továbbá szavatolja, hogy az Ingatlanba senki nincs bejelentve.
- 4.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó a 4.1. pont szerinti birtokátruházási kötelezettségének határidőre nem tesz eleget és az Eladó birtokátruházásra vonatkozó késedelme meghaladja a 15 (tizenöt) napot, úgy a Vevő jogosult az Ingatlant önhatalmúlag birtokba venni, amely esetre az Eladó a birtokvédelem jogáról már most lemond. Eladó ezt kifejezetten tudomásul veszi.

5.) JOG- ÉS KELLÉKSZAVATOSSÁG

- 5.1. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan kizárólagos és tehermentes (kötelmi és dologi jogi hatályú korlátozásoktól mentes) tulajdonjogát képezi; az a birtokában áll, rendeltetésszerűen használható.
- 5.2. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási, valamint vételi jog vagy egyéb más olyan jog, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná. Eladó akként nyilatkozik, hogy egyebekben sincsen a fentiekben túlmenően olyan – általa ismert – jelentős tény vagy körülmény, amely az Ingatlannal kapcsolatban a Vevő érdekeit sértené vagy veszélyeztetné.
- 5.3. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi per vagy hatósági igénybevétel tárgyát, apportként nem szolgáltatták, illetve nem nyújtották fedezetül semmilyen jogügyletben.
- 5.4. Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerül a Vevő részére eladásra, valamint, hogy azt sem adók vagy adók módjára behajtható köztartozások, közüzemidíj-tartozások nem terhelik.
- 5.5. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokátruházást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

- 5.6. Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, általa ismert szavatossági hibája nincs.
- 5.7. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan nem szolgál székhelyül, telephelyül, fióktelepül semmilyen gazdasági társaságnak vagy más szervezetnek.
- 5.8. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában az épület energetikai jellemzőjének tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Kormányrendelet szerint energetikai tanúsítvány elkészítése és Vevő részére történő átadása nem szükséges.
- 5.9. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 5.1-5.9 pont szerinti nyilatkozatnak megfelelő ingatlan-nyilvántartási állapotot továbbra is fenntartja és az Ingatlant érintően nem tesz olyan jognyilatkozatot, amely a jelen szerződés aláírását követően a Vevő Ingatlanra vonatkozó per, teher és igénymentes tulajdonjogának megszerzését akadályozza vagy korlátozza. Eladónak a 5.1.-5.9. pontok valamelyikében foglalt nyilatkozatával, szavatosságvállalásával ellentétes helyzet esetén a Vevő jogosult a jelen szerződéstől a foglalt jogkövetkezményeinek alkalmazásával elállni.

6.) INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 6.1 Eladó a tulajdonjogát a teljes vételér kifizetéséig fenntartja.
- 6.2 Az Eladó és a Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával végleges, feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében a Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig. Felek végleges, feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelmet legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának megérkezésétől számított 15 (tizenöt) napon belül benyújtsa az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.
- 6.3 Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi azt a külön, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okiratot (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**), amelyben végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga törlésre, illetve Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A letétkezelő ügyvéd a letétbe helyezett nyilatkozatokat azt követő 2 (kettő) banki napon belül jogosult, illetve köteles 1-1 (egy-egy) példányban az Eladó és a Vevő rendelkezésére bocsátani, illetve 2 (kettő) eredeti példányban az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, hogy kézhez vette az Eladó azon nyilatkozatát, amely szerint részére az Ingatlan teljes Vételára maradéktalanul megfizetésre került. Eladó ennek kapcsán már a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan teljes Vételára megfizetéséről haladéktalanul, de legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül – e-mailben vagy más írásbeli módon (a 1053 Budapest, Veres Pálné utca 9. I/2. cím alatt) – értesíti a letétkezelő ügyvédet. Amennyiben az Eladó a fenti határidőben nem tesz eleget ezen értesítési kötelezettségének, úgy az Ingatlan teljes Vételára a Vevő által bemutatott, teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt átvételi elismervényen vagy az átutalást igazoló banki bizonylaton szereplő vagy ezzel egyenértékű más írásbeli igazoláson szereplő megfizetési nappal megfizetettnek tekintendő, melynél fogva a letétkezelő ügyvéd a Bejegyzési engedély kiadására jogosult, illetve kötelezetté válik.

- 6.4 Letéteményes ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a Bejegyzési Engedélyeket a letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III.26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: MÜK-szabályzat) értelmében teljesítési letétként kezeli.

- 6.5 Felek és a jelen szerződést készítő és ellenjegyző letéteményes ügyvéd megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely okból teljesítés nélkül megszűnik, illetve a felek bármelyike által megszüntetésre kerül, úgy a letéteményes ügyvéd a letétként kezelt összes Bejegyzési Engedélyt a jelen szerződés megszűnésének igazolását követő 3 (három) munkanapon belül – Felek eltérő közös írásbeli rendelkezése hiányában – Eladó mint letevő részére jogosult, illetve köteles kiadni. A fentiek alapján a letétkezelés várható legvégső időpontja **2027. március 30. napja**.
- 6.6 Felek és a letéteményes ügyvéd rögzítik, hogy a Bejegyzési Engedélyek letétbehelyezéséről az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése alapján külön okiratba foglalt letéti szerződés nem készül, a Bejegyzési Engedélyekre vonatkozó letéti rendelkezéseket a jelen adásvételi szerződés tartalmazza.
- 6.7 Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy **az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (új Inyvtv. vhr.) 80.§-a** alapján föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az Ingatlan tulajdoni lapján az Ingatlan vonatkozásában feljegyzésre kerüljön. Hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a Földforgalmi tv.-ben foglaltak szerint. A tény törlésére az Inyvtv.vhr. 80.§ (5) és (6) bekezdésében foglalt esetekben kerülhet sor, amelyet a Felek tudomásul vettek.
- 6.8 Felek rögzítik, hogy Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez és így a jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása is szükséges. Felek kölcsönösen rögzítik azt is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen pont szerinti jóváhagyást tartalmazó **jogerős határozata a felfüggesztő feltétele** annak, hogy Vevő az Ingatlan tulajdonjogát megszerezze. Felek kölcsönösen tisztában vannak azzal, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást nem adja meg, úgy Vevő az Ingatlan tulajdonjogát nem szerzi meg.
- 6.9 Felek rögzítik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelem földhivatali benyújtására a 6.8. pont szerinti jóváhagyás felek általi kézhezvételét követően, törvényi határidőben kerül sor.
- 6.10 Felek megállapodnak és az Eladó kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a kifüggesztés törvényi határidejében más, az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a Vevőt megelőző ranghellyel rendelkező személy él az elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést vele szemben hagyja jóvá, a vevővel szemben pedig a jóváhagyást megtagadja, akkor ezt úgy tekintik, hogy a jelen szerződés eladó és vevő közötti meghiusulásáért egyik fél sem felelős, és a Felek kötelesek egymással elszámolni és a szolgáltatás nélkül maradt ellenszolgáltatás a Vevő részére visszajár. Ebben az esetben az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az első vételárrészetet, és a Vételárnak valamennyi átvett részét az elutasító kormányhivatali határozatról való tudomásszerzést követően 8 (nyolc) napon belül a Vevő részére visszafizeti.
- 6.11 Eladó kötelezettséget vállal arra is, hogy mindent megtesz az Ingatlan Vevő általi megszerzése érdekében, és amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását a 6.5 pontban nem rögzített egyéb alaki vagy tartalmi hiányosság miatt megtagadja, akkor a vevő felhívására az ott jelzett határidőn belül az eladási szándékát egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződésben megerősíti. Amennyiben ezen kötelezettségének az Eladó nem tenne eleget, akkor a 6.10 pontban foglalt határidőn belül köteles az átvett vételárat/vételárreszt a vevőnek visszafizetni.
- 6.12 Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadására a vevő személyében rejlő tulajdonszerzési akadály miatt kerülne sor, úgy erre az esetre a 6.10. pont szerint járnak el.

7.) TULAJDONSZERZŐ NYILATKOZATAI

- 7.1. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § alapján elővásárlásra nem jogosult.
- 7.2. Vevő kijelent, hogy a hatályos jogszabályok alapján a termőföld megszerzése vonatkozásában sem kizáró ok, sem korlátozás hatálya alá nem esik. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül.
- 7.3. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlan megszerzését követően a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld a 300 hektár területet (földszerzési maximum) és a 6000 AK Kat. jövedelmet nem haladja meg, továbbá, hogy a birtokában lévő föld az 1200 hektár területet nem haladja meg (birtokmaximum).
- 7.4. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja.
- 7.5. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fenálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 7.6. Vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld, azaz az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában, ekként a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdése szerinti kötelezettségvállalásokra a Vevő nem köteles. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földet, azaz az Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
- 7.7. Vevő az új Inyvtv.vhr. 42.§-a alapján akként nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, erre tekintettel a jelen szerződésnek nem kell tartalmaznia a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

8.) ELÁLLÁSI JOG GYAKORLÁSA

- 8.1. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tekintetében kizárólag jogszabálynál vagy a jelen szerződés rendelkezéseinél fogva jogosultak elállásra.
- 8.2. Az arra feljogosított fél az elállási jogát a másik félhez címzett egyoldalú, tértivevényes ajánlott levélben közölt írásbeli nyilatkozatával jogosult gyakorolni.
- 8.3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő jogosult az elállási jogot gyakorolni az Eladó érdekkörében felmerült szerződésszegési okból, úgy az Eladó köteles a Vevőnek az átvett foglaló kétszeres összegét, illetve a hozzá befolyt további pénzüsségeket az elállási jog gyakorlásától számított 15 (tizenöt) napon belül a Vevő részére egy összegben visszafizetni.
- 8.4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó jogosult az elállási jogot gyakorolni a Vevő érdekkörében felmerült szerződésszegési okból, úgy az Eladó köteles a hozzá befolyt

pénzösszegeket az elállási jog gyakorlásától számított 15 (tizenöt) napon belül a Vevő részére egy összegben visszafizetni.

9.) EGYÉB KÉRDÉSEK

- 9.1. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti elidegenítési és szerzési képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbitatlan. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy Bicske Város Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény adta felhatalmazással nem élt, nem vezetett be az Ingatlant érintő jogvédelmi eszközt.
- 9.2. Eladó kijelenti, hogy tisztában van az Ingatlan elidegenítéséből származó jövedelem adózására vonatkozó adójogi rendelkezésekkel. Eladó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan 2021. évet követően történt szerzésére és jelen jogügylettel történő eladására tekintettel a jelen jogügyletből eredően a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 61-64. §§-ai értelmében személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége keletkezik, amennyiben az értékesítésből bevétele származik.
- 9.3. Vevő kijelenti, hogy tisztában van az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséből adódó visszerhes vagyónátruházási illeték kiszabásának szabályaival, illetve azzal, hogy az illeték általános mértéke 4 (négy) % a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után.
- 9.4. Jelen szerződés módosítása, az azzal kapcsolatos bármely jognyilatkozat kizárólag írásban érvényes.
- 9.5. Felek akként rendelkeznek, hogy a részükre küldendő írásbeli nyilatkozatokat az alábbi címre kell megküldeni:

Eladónak:

Név: Szemán Olivér

Cím: 1028 Budapest, Temető utca 14.

Vevőnek:

Név: Magyar Lászlóné

Cím: 8088 Tabajd, Dózsa György út 17.

Felek megállapodnak abban, hogy az ezen címre küldött, tértivevényes, ajánlott formában címzett nyilatkozat a feladást (postára adást) követő 5. (ötödik) napon akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az „nem kereste”, vagy „nem vette át”, vagy „cím elégtelen”, illetve „elköltözött” vagy más hasonló tartalmú jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

Felek kötelezettséget vállalnak azért, hogy a fent megjelölt postázási címük megváltozása esetén az új postázási címről haladéktalanul, írásban értesítik egymást. Az értesítés elmulasztásából vagy késedelmes teljesítéséből eredő költségeket és károkat a mulasztó fél viseli, ideértve azt is, hogy a küldemény a jelen pont rendelkezései szerint kézbesítettnek minősül majd.

- 9.6. Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák a BOLEVÁ CZ É S VÖRÖS ÜGYVÉDI IRODA (székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 9. I. em. 2., eljáró ügyvéd: dr. Végh-Nádas Dóra; kamarai azonosító száma: 3671258) meghatalmazottat, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatban, a tulajdonjog bejegyzése iránt az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglalt jogkörrel képviselje, illetve ennek körében a jelen okiratot ellenjegyezze. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása – korlátozottan – kiterjed az állami adóhatóság előtti képviseletre, méghozzá kizárólag a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz (NAV) benyújtandó B400-as (online nyomtatványkitöltő alkalmazásban B400E) adatlap Vevő nevében történő előterjesztésére, míg a Vevő kéri, hogy a NAV az ügyben hozandó határozatát a Vevő részére közvetlenül kézbesítse. Meghatalmazott a jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, úgy Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a BOLEVÁČZ ÉS VÖRÖS ÜGYVÉDI IRODA meghatalmazottat, hogy jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az illetékes járási hivatal előtt a képviselőjükben korlátozás nélkül eljárjon.

- 9.7. Felek előtt ismert, hogy az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami adatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 7. § (1) bekezdése alapján az első fokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért eljárásonként 10.600,- (Tízezer-hatszáz) Ft összegű díjat kell fizetni a változással érintett ingatlanok darabszámának megfelelően, jelen esetben a jelen szerződés szerint a Vevő tulajdonjogának bejegyzése vonatkozásában 10.600,- Ft összeget. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen eljárási díjakat ő köteles viselni.
- 9.8. Az Eladó és a Vevő egyaránt kijelentik és elismerik, hogy az ügyintéző ügyvéd a jelen jogügylettel kapcsolatban valamennyi körülményről kimerítő kioktatásban részesítette őket.
- 9.9. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt üzleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak.
- 9.10. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókartájuk adatainak egyeztetése a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzata alapján megkövetelt - és annak 1. és 2. számú mellékletében foglalt - adatlapon megtörtént.
- 9.11. Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen lemondanak e szerződésnek a Ptk. 6:89. §-ban szabályozott megtámadhatóságáról, különösen a szerződésnek tévedésre, megtévesztésre, kényszerhelyzetre, jogellenes fenyegetésre, illetve felek szolgáltatásainak feltűnő értékaránytalanságára alapított megtámadhatóságáról. Felek továbbá a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján is kizárják a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanságra vonatkozó megtámadásának jogát (különös tekintettel a vételár és a jelen szerződésben alkalmazott kötbérek tekintetében).
- 9.12. Felek és az eljáró ügyvéd rögzítik, hogy a jelen szerződést az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a Feleknek nem kell minden oldalon kézjegyükkel ellátni, ugyanis a jelen okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd akként fűzi össze (ringlizi), hogy azok az okirat sérelme nélkül nem megbonthatóak. A fenti jogszabályi rendelkezés alapján a jelen okiratnak 6 (hat) példánya akként kerül aláírásra, hogy azt a Felek és az eljáró ügyvéd a szerződés utolsó oldalán írják alá, továbbá a jelen szerződés további 1 (egy) példánya akként kerül aláírásra, hogy azt a Felek és az eljáró ügyvéd minden oldalon kézjegyükkel látják el, amely példányt az eljáró ügyvéd őriz a jogszabályok által számára előírt megőrzési idő teljes tartamában. A jelen szerződés mindösszesen 7 (hét) eredeti példánya tartalmát tekintve egymással szó szerint azonos.
- 9.13. Eladó és Vevő jelen szerződés 1-1 (egy-egy) eredeti példányának átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Felek a jelen adásvételi szerződést annak átolvasása és együttes értelmezése után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Földforgalmi tv., valamint végrehajtási rendeleteinek vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.

Bicske, 2026. szeptember 17.

MAGYAR LÁSZLÓNÉ
Eladó

SZEMÁN OLIVÉR
Vevő

AZ OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYZEM AZ ÜTTV. 44. § (3) BEKEZDÉS A.) PONTJA ALAPJÁN
BUDAPESTEN,2026 Szept 17. NAPJÁN:

BOLEVÁ CZ ÉS VÉGH-NÁDAS DÓRA ÜGYVÉDI IRODA
DR. VEGH-NÁDAS DÓRA ÜGYVÉD
1053 Budapest, Vörösmarty Pál utca 9. 1/2.
Tel: +36-1-354-07-35 Fax: +36-1-354-07-32
KASZ: 36071438