INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött alulírott napon és helyen egyrészről

- **Szabó Lilla** sz. Szabó Lilla (, an: , szem.sz J, szig.sz: , adóazonosító jel: , állampolgársága: magyar) 5630 Békés, Fábian u. 8. sz. alatti lakos (értesítési címe: 5630 Békés, Fábián utca 8. sz.), továbbiakban, mint **Eladó,**

másrészről

- **Kalmár Zoltán László** sz. Kalmár Zoltán László , an: , szem.sz szig.sz: adóazonosító jel:), állampolgársága: magyar) 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 68. fsz. 1. a. sz. alatti lakos (értesítési címe: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 68. fsz. 1. a. sz.), és felesége,
- **Kun Éva** sz. Kun Éva an: zem.sz szig.sz: adóazonosító jel: állampolgársága: magyar) 2120 Dunakeszi, Barátság útja 10. A lph. III. 24. a. sz. alatti lakos (értesítési címe: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 68. fsz. 1. a. sz.), továbbiakban, mint **Vevők,**

- *Eladó és Vevők együtt a továbbiakban, mint **Szerződő Felek** vagy **Felek** -*

között az alábbiak szerint:

1. A Szerződő Felek megállapítják az okiratszerkesztő ügyvéd által 2026. október 8. napján lekért tulajdoni lap tanúsága alapján, hogy *az Eladó kizárólagos, 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi* a **Pécsely külterület 0134/17 hrsz.** alatt nyilvántartott, jelenleg *„címképzés alatt"* álló **külterületi** összesen 1539 m² területű összesen 1,81 AK értékű Ingatlan, melyből az **a.** jelű **„szántó"** megjelölésű alrészlet 2 minőségi osztályú 818 m² területű 1,71 AK értékű, míg a **b.** jelű **„legelő és gazdasági épület"** megjelölésű alrészlet 3 minőségi osztályú 721 m² területű 0,1 AK értékű.

   A tulajdoni lapon **46997/1997.10.15** bejegyző határozat számon szerepel **jogi jelleg: Balaton-felvidéki Nemzeti Park** a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.

   A Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén fekszik, védett természeti területnek minősül. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapján a Magyar Államot a védett státusz miatt elővásárlási jog illeti meg a tárgyi Ingatlanra, amelyet a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság gyakorol a jelen okirat 6. pontjában foglalt hirdetményi kifüggesztési eljárás során.

   Az Eladó kijelenti, hogy a lakcíme megváltozott, a tulajdoni lapon még korábbi címe szerepel, melynek figyelembevételét kéri a T. Földhivataltól a jelen okirat átvezetése során.

2. Az Eladó eladja, a Vevők pedig ***egymás között egyenlő, 1/2-1/2 tulajdoni arányban*** megvásárolják az 1. pontban megjelölt Ingatlant mindösszesen a kölcsönösen kialkudott, és értékarányosnak elismert **12.000.000,- azaz Tizenkettőmillió Ft vételárért (továbbiakban: a Vételár).**

   *A Felek rögzítik, hogy a telekingatlanon kb. 18 m² területű, erősen felújításra szoruló, komfort nélküli **gazdasági épület** található.*
   Az Eladó arra vállal kötelezettséget, hogy az Ingatlan birtokba adásakor átadja a Vevő részére a felépítménnyel kapcsolatos valamennyi okiratot.

   *A Felek a fentiek és **a 2013. évi CXXII. évi törvény 8/A. § (3) bekezdés alapján** rögzítik, hogy a Vételárból **a telekingatlan („szántó" és „legelő") forgalmi értéke: 6.000.000,- azaz Hatmillió Ft, a gazdasági épület („felépítmény") forgalmi értéke: 6.000.000,- azaz Hatmillió Ft.***

   *A Felek rögzítik **a 2013. évi CXXII. évi törvény 8/A. § (3) bekezdés alapján**, hogy az Ingatlanon jelenleg a fenti gazdasági épületen kívül egyéb felépítmény, ültetvény, agrotechnikai létesítmény nem található, így az a Vételárból értéket nem képvisel.*

   A Felek kijelentik, hogy a Vételár a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel, ezért a Felek kizárják a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: „Ptk.") 6:98. § (1) bekezdésében foglalt, feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogot mind az Eladó, mind a Vevő részéről.

   A Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan Pécsely külterületén fekszik, MÁ2 besorolású, általános mezőgazdasági övezetben, murvás-, és erdei földúton közelíthető meg.
   A Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanon hosszútávon – hasznosítva végzettségüket - mezőgazdasági tevékenységet kívánnak folytatni, és céljaira a telek fekvése, elhelyezkedése kiválóan alkalmas.

   *A Földforgalmi törvény 23/A. § (1) bekezdése szerint a Vevők nyilatkozzák, hogy az adásvételi szerződés **megfelel***

Fót, 2026. október 8.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2026. október 8. napján:

Szabó Lilla
Eladó

dr. Hárai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.
KASZ.: 36061236 Lajstromszám: XI/1029.
Ügyvédi igazolvány száma: U-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Pest Megyei Ügyvédi Kamara

Kalmár Zoltán László
Vevő

Kun Éva
Vevő

a) a birtokviszonyok átláthatóságára,
b) a spekulatív földszerzések megelőzésére,
c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező földbirtokok kialakítására és megőrzésére,
d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére,
e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és
f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére
vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.

3. A Vevők a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizetnek az Eladó részére ***banki átutalás útján*** a Vételárból **2.400.000,- azaz Kettőmillió-Négyszázezer Ft-ot foglaló jogcímén az Eladónak a [redacted] él vezetett [redacted] számú bankszámlájára,** mely összeg bankszámláján történő jóváírását az Eladó elismeri és nyugtázza.

*A közleménybe írandó hivatkozás: „**Pécsely külterület 0134/17 hrsz. – foglaló**".*

***A foglalóra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket** Szerződő Felek ismerik, erre vonatkozóan a szerződést készítő dr. Harai Melinda ügyvéd a Feleket tájékoztatta. A foglaló a Vételárba beszámít.*
*Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért az **Eladó felelős**, abban az esetben a foglaló kétszeres összegét köteles a Vevők részére megfizetni a meghiúsulást követő 10 (tíz) naptári napon belül.*
*Abban az esetben, ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért a **Vevők felelősek**, a Vevők a foglaló címén átadott összeget véglegesen elveszítik.*
Visszajár a Vevőknek a foglaló egy összegben a meghiúsulást követő 10 (tíz) naptári napon belül, ha az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős – ideértve azt az esetet, ha azért hiúsulna meg a jelen adásvétel, mert valamely elővásárlásra jogosult élne az elővételi jogával, vagy mert a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyná jóvá -, vagy amelyért mind a Vevők, mind az Eladó felelősek.

4. A Vevők arra vállalnak kötelezettséget, hogy az Ingatlan teljes Vételárát, tehát a Vételárból fennmaradó összesen **9.600.000,- azaz Kilencmillió-Hatszázezer Ft vételár-hátralékot** ***a jelen adásvételi szerződés kifüggesztésének eredménytelen levételét és a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül banki átutalás útján*** fizetik meg az Eladó részére **az Eladónak [redacted] Zrt.-nél vezetett [redacted] s számú bankszámlájára.**

*A közleménybe írandó hivatkozás: „**Pécsely külterület 0134/17 hrsz. – vételár-hátralék**".*

A Felek itt rögzítik, hogy a teljes Vételár akkor minősül **szerződésszerűen** kifizetettnek/teljesítettnek, amennyiben a teljes Vételár az Eladó által megjelölt fenti bankszámlán **jóváírást nyert**.
Az Eladó arra vállal kötelezettséget, hogy haladéktalanul, hitelt érdemlő módon értesíti (a letéti szerződésben és a jelen adásvételi szerződésben megjelölt email-címről az ügyvéd és a Vevők email címére küldött levelével) a Vevőket és az ügyvédet arról, hogy a fenti számlán a vételár-hátralék jóváírást nyert.

5. A Felek és a szerződést szerkesztő ügyvéd a jelen pontban rögzítik azon **email-címeiket**, melyekre való értesítést **szerződésszerű értesítésnek** kölcsönösen elismernek:
   - **Szabó Lilla Eladó: bszlilla5@gmail.com**
   - **Kalmár Zoltán László Vevő: kalmarzoltan@icloud.com**
   - **Kun Éva Vevő: eva.kun@axolutions.com**
   - **dr. Harai Melinda ügyvéd: melinda.harai@gmail.com**

6. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratot az ügyvéd az aláírást követő 8 (nyolc) naptári napon belül a mezőgazdasági igazgatási szervhez továbbítja jóváhagyás céljából.
Ha Földforgalmi törvény (továbbiakban: Ftv.) 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – az Ftv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
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 - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Fót, 2026. október 8. **Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2026. október 8. napján:**

Szabó Lilla
Eladó

Kalmár Zoltán László
Vevő

Kun Éva
Vevő

dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Nyilvántartási szám: XI/1029
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Pest Megyei Ügyvédi Kamara

Az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) 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 képviseletében 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 fenti határidőn belül és a törvényben földforgalmi törvényben foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.
A Jegyző a kifüggesztés leteltét követő 8 (nyolc) napon belül az okiratot és a jognyilatkozatokat továbbítja a mezőgazdasági igazgatási szervhez (megyei kormányhivatal földhivatala) jóváhagyásra.
Az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a földforgalmi törvényben foglalt szempontoknak.

7. Az Eladó arra vállal kötelezettséget, hogy az Ingatlant *a jelen adásvételi szerződés kifüggesztésének eredménytelen levételét és a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának kézhezvételét és a teljes Vételár Eladó részére történő megfizetését követő **3 (három) naptári napon belül*** a Vevők által megtekintett, megismert és kiürített állapotban a Vevők részére birtokba adja, azaz az Ingatlan **birtokát** az Eladó **átruházza** a Vevőkre.
A Szerződő Felek itt rögzítik, hogy a **földhasználati nyilvántartás szerint** jelenleg nincsen az Ingatlanra bejelentett földhasználó.
A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó a birtokba adásig nem gondoskodik az Ingatlan kiürítéséről, abban az esetben a Vevők vállalják az Ingatlanban hagyott ingóságok szállítását és elhelyezését egy zárt tárolóba a birtokba adást követő 1 éven keresztül térítésmentesen, de **legkésőbb 2027.12.31. napjáig.** Amennyiben az ingóságok elszállítása a fent megjelölt határidőig nem történik meg az Eladó által, úgy a Vevők jogosultak az ingóságok kiürítésére, felhasználására.

8. Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan minden pertől, tehertől és igénytől mentes és ezért szavatosságot vállal.
Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, mely annak állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki, akár környezetvédelmi szempontból akadályozná vagy kizárná.
Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a tulajdoni lapon és a térképen szereplő gazdasági épülethez korábban engedély nélkül hozzáépített egy teraszt, melynek elbontására kötelezte a VVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a VE/51-ETDR/679-3/2024 ügyiratszámú határozatával. Az építésügyi bontásra kötelezés korábban III/6. alatt 104647/2/2024.09.09 ügyiratszámon a tulajdoni lapon szerepelt. Tekintettel arra, hogy a bontási kötelezettségének az Eladó eleget tett, az Építési Hatóság VE/51-ETDR/2361-4/2026 ügyiratszámú végzésével megkereste a Földhivatalt az építésügyi kötelezés bontásra törlése iránti, így az már nem szerepel a tulajdoni lapon, mivel a Földhivatalt e bejegyzést INYER/2026/660055/3 ügyiratszámú határozatával törölte.
A fentieket a Vevők tudomásul veszik és ennek ismeretében vásárolják az Ingatlant.
Az Eladó kijelenti továbbá, hogy harmadik személy(ek)nek semmilyen olyan jogot nem engedett, amely a Vevők tulajdonszerzését jogszerzését és/vagy birtokba lépését akadályozná, illetőleg kötelezi magát arra, hogy ezt az állapotot az Ingatlan birtokba adásáig minden tekintetben fenntartja.
Az Eladó felelőssége teljes tudatában kijelenti továbbá, hogy az Ingatlant semmiféle adó-, vagy adók módjára behajtható, ill. bármilyen egyéb – különösen rezsi, helyi adó – tartozás nem terheli.
Az Eladó különösen szavatol azért, hogy az Ingatlannal összefüggésben elővásárlási jog (kivéve ld. 6. pont) nem áll fenn, továbbá harmadik személy az Ingatlanon nem végzett olyan építési munkákat (különösen hozzáépítést (Ptk. 5:68. §), vagy ráépítést (Ptk. 5:70. §), amely közös tulajdon létrejöttét eredményezte, továbbá szavatol azért, hogy az Ingatlan nem képezi házassági közös vagyon tárgyát.

9. A Vevők az Ingatlant megtekintett, megismert állapotban vásárolják meg és a birtokba lépéstől kezdődően viselik annak terheit és jutnak hasznaihoz.
Az Eladó tájékoztatja a Vevőket arról, hogy az Ingatlan villany és víz közművel rendelkezik.
A birtokba adáskor a Szerződő Felek leolvassák a közüzemi óra állását és arról írásbeli feljegyzést készítenek.
A Felek rögzítik, hogy a birtokba adáskor rögzített állásig az Eladó, ez követően a Vevők kötelesek a közüzemi díjakat megfizetni. A közművek átíratásáról legkésőbb a birtokátruházást követő 15 napon belül a Vevők kötelesek gondoskodni. Az Eladó tájékoztatja a Vevőket arról, hogy az Ingatlant jelenleg terheli helyi adó, melyet a Felek a

Fót, 2026. október 8.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2026. október 8. napján:

Szabó Lilla
Eladó

Kalmár Zoltán László
Vevő

Kun Éva
Vevő

dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Pest Megyei Ügyvédi Kamara

helyi rendelet szerint viselnek. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról is, hogy az Ingatlan után mezőőri járulék tudomása szerint nem fizetendő.

10. A Szerződő Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 79. § (1) bekezdés alapján a jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlanra **a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának a tényét** egymás között egyenlő, **1/2 tulajdoni arányban Kalmár Zoltán László** sz. Kalmár Zoltán László **Vevő javára, 1/2 tulajdoni arányban Kun Éva** sz. Kun Éva **Vevő javára,** az ingatlan-nyilvántartásba *adásvétel jogcímén* **bejegyezzék** a jelen okirat hatósági jóváhagyásáig, és kérik a tény bejegyzését a földhivatali nyilvántartásban.
A Felek tudomásul veszik, hogy a tény bejegyzését követően további jogokat – *a közvetlenül jogszabályon, bírósági határozaton 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 tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni.

11. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

11.1 A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet a **mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásával lép hatályba.**
A Felek megállapodnak, hogy az **Eladó** a tulajdonjogát a teljes Vételár részére való megfizetéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. **tulajdonjog-fenntartással** adja el.
Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulásuk nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

11.2 A **Szerződő Felek** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg mindannyian feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdése alapján mindannyian **közösen kérik**, hogy a **Pécsely külterület 0134/17 hrsz.** alatt nyilvántartott **külterületi** összesen 1539 m² területű összesen 1,81 AK értékű Ingatlanra - melyből az **a.** jelű **„szántó"** megjelölésű alrészlet 2 minőségi osztályú 818 m² területű 1,71 AK értékű, míg a **b.** jelű **„legelő és gazdasági épület"** megjelölésű alrészlet 3 minőségi osztályú 721 m² területű 0,1 AK értékű - vonatkozóan egymás között egyenlő, **1/2 tulajdoni arányban Kalmár Zoltán László** sz. Kalmár Zoltán László **Vevő javára, 1/2 tulajdoni arányban Kun Éva** sz. Kun Éva **Vevő javára,** a ***179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 18. pontja és a 45. §-a szerinti*** **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** *a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig* **adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.**

A 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 **a 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján *felfüggeszti*** a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig.
A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.
A Szerződő Felek kérik az illetékes Földhivatali Osztályt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **6 (hat) hónapos határidő elteltével törölje** az ingatlan-nyilvántartásból.
A Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén kell bejegyezni.

11.3 Az **Eladó** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő dr. Harai Melinda ügyvéd **ügyvédi letétjébe helyezi** azon ***nyilatkozatát*** *(továbbiakban:* ***bejegyzési engedély)*** *6 (hat) db eredeti példányban,* amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Pécsely külterület 0134/17 hrsz.** alatt nyilvántartott **külterületi** összesen 1539 m² területű összesen 1,81 AK értékű Ingatlanra - melyből az **a.** jelű **„szántó"** megjelölésű alrészlet 2 minőségi osztályú 818 m² területű 1,71 AK értékű, míg a **b.** jelű **„legelő és gazdasági épület"** megjelölésű alrészlet 3 minőségi osztályú 721 m² területű 0,1 AK értékű - vonatkozóan a **tulajdonjogot** egymás között egyenlő, **1/2 tulajdoni arányban Kalmár Zoltán László** sz. Kalmár Zoltán László **Vevő javára, 1/2 tulajdoni arányban Kun Éva** sz. Kun Éva **Vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék,** míg az **Eladó** kizárólagos, 1/1 tulajdoni arányú **tulajdonjogát töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.**
A jelen jogügylet **jogcíme: adásvétel.**

Fót, 2026. október 8.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2026. október 8. napján:

Szabó Lilla
Eladó

Kalmár Zoltán László
Vevő

Kun Éva
Vevő

Dr. Harai Melinda ügyvéd KASZ: 36061236 Bsz.: 59100739-2-13 2151 Fót, Móricz Zs. út 3.

dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Pest Megyei Ügyvédi Kamara

Az ügyvéd a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg – az adásvételi szerződéssel megegyező tartalmú - **letéti szerződést** készít a Felekkel és **a jelen okirat aláírásával igazolja** a Felek felé, hogy a bejegyzési engedélyek ügyvédi letétbe helyezést nyert.
Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy – az adásvételi szerződéssel megegyező – tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a bejegyzési engedélyeket letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

A letéteményes ügyvéd jogosult és **köteles** a **tulajdonjog bejegyzési engedélyeket** a teljes Vételár Eladó részére való szerződésszerű megfizetését követő **2 (kettő) munkanapon belül** a Vevők részére kiadni és haladéktalanul az illetékes VMKH Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztály 2.-be (Balatonfüred) benyújtani a Vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében.
Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár részére történt maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb 1 (egy) munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet.
A Felek megállapodnak abban, hogy a teljes Vételár kifizetését banki igazolással a Vevők is jogosultak igazolni az eljáró ügyvéd felé az eladói teljesítés elmaradása esetén, és az eljáró ügyvéd a Vevők általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.
Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a teljes Vételár megfizetését követő 2 (kettő) munkanapon belül az illetékes Földhivatali Osztályba benyújtja, melyre a Szerződő Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet.

11.4 A Felek tudomással bírnak arról, hogy a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahhoz kapcsolódva, de külön kérelemmel kerül sor.
A Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával mindannyian feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdése alapján mindannyian **közösen kérik**, hogy ***a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 1. pontja és a 39. §-a szerint*** - a teljes Vételár megfizetése esetén - a **Vevők tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában** a **Pécsely külterület 0134/17 hrsz.** alatt nyilvántartott **külterületi** összesen 1539 m^2 területű összesen 1,81 AK értékű Ingatlanra - melyből az **a.** jelű **„szántó"** megjelölésű alrészlet 2 minőségi osztályú 818 m^2 területű 1,71 AK értékű, míg a **b.** jelű **„legelő és gazdasági épület"** megjelölésű alrészlet 3 minőségi osztályú 721 m^2 területű 0,1 AK értékű - vonatkozóan a **tulajdonjogot** egymás között egyenlő, **1/2 tulajdoni arányban Kalmár Zoltán László** sz. Kalmár Zoltán László **Vevő javára, 1/2 tulajdoni arányban Kun Éva** sz. Kun Éva **Vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék,** míg az **Eladó** kizárólagos, 1/1 tulajdoni arányú **tulajdonjogát töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.**

12. A Szerződő Felek kijelentik, hogy mindhárman cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési jogosultságukat semmi nem korlátozza, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 2. pontja alapján a törvény alkalmazásában belföldi természetes személynek minősülnek.

Kalmár Zoltán László Vevő kijelenti a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Pest Megyei Igazgatósága PE01-00027-40/2015 iktatószámon 2015.02.18 napján kiadott határozata alapján, hogy az **Agrárkamra őstermelőként AA2412054 FELIR azonosító számon nyilvántartásba vette,** őstermelői tevékenységének azonosító száma: NEBIH **2073193**, és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.-nél (Dunakeszi) **földműveskénti 524609/2020.05.22 ügyiratszámon nyilvántartásba vették.**
Kalmár Zoltán László Vevő **a 2013. évi CCXII. törvény 13. § (2)** bekezdése alapján kijelenti, hogy a **Nemzeti Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagja,** tagsági azonosító száma: **S215100231909.**

Kun Éva Vevő kijelenti a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Pest Megyei Igazgatósága PE01-00665-177/2014 iktatószámon 2014.12.01. napján kiadott határozata alapján, hogy az **Agrárkamra őstermelőként AA8726698 FELIR azonosító számon nyilvántartásba vette,** őstermelői tevékenységének azonosító száma: NEBIH **2039313**, és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.-nél (Dunakeszi) **földműveskénti 528608/2020.05.22 ügyiratszámon nyilvántartásba vették.**
Kun Éva Vevő **a 2013. évi CCXII. törvény 13. § (2)** bekezdése alapján kijelenti, hogy a **Nemzeti Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagja,** tagsági azonosító száma: **S109400476544.**

A Vevők a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. évi törvény 10. § (2)** bekezdése **alapján** mindketten kijelentik, hogy nem minősülnek elővásárlásra jogosultnak.

A Vevők kijelentik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. § alapján,** hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.

Fót, 2026. október 8.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2026. október 8. napján:

Szabó Lilla
Eladó

Kalmár Zoltán László
Vevő

Kun Éva
Vevő

dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Pest Megyei Ügyvédi Kamara

A Vevők a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. évi törvény 16. § (1)** bekezdése **alapján** kijelentik, hogy a már tulajdonukban és a haszonélvezetükben lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt fejenként.

A Vevők a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. évi törvény 16. § (2)** bekezdése **alapján** kijelentik, hogy a már birtokukban lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 1200 hektárt fejenként.

A Vevők a Földforgalmi Törvény **13. § (1)** bekezdése alapján kijelentik, hogy vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – *a Földforgalmi Törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével* - más célra nem hasznosítják.

A Vevők továbbá vállalják, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnését követő időre a fenti kötelezettségeket vállalják.

A Vevők a Földforgalmi Törvény **14. § (1)** bekezdés alapján büntetőjogi felelősségük teljes tudatában nyilatkoznak arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá a **14. § (2)** bekezdés alapján a Vevők nyilatkoznak, hogy Velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

13. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ezen okiratukat *a jelen jogügyletet jóváhagyó, jogerős mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott határozat kézhezvételétől számított 30 (harminc) naptári napon belül* – a szerződést készítő ügyvéd által - kötelesek benyújtani a Földhivatalhoz.
A Földhivatal továbbítja az okiratot a NAV Illetékkiszabási Főosztályához. A vagyonátruházási illetéket, valamint a földhivatali szolgáltatási díjat (jelenleg 2x10.600,- Ft), a tulajdoni lap 1 db lehívás költségét (4.800,- Ft), 1 db térkép lehívás díját (5.000,- Ft), és az ügyvédi munkadíjat (bruttó 80.000,- Ft) a Vevők viselik.
Az ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy a Vevőknek illetékfizetési kötelezettsége van. Az illetékfizetés mértékének megállapítása, az erre vonatkozó kalkuláció, az esetleges kedvezmények figyelembevétele az illetékes Adóhatóság feladata.
A Szerződő Felek a **helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény** alapján rögzítik, hogy a jelen jogügyletre a törvény előírásait nem kell alkalmazni tekintettel arra, Pécsely Községben e tárgyban helyi önkormányzati rendelet nincsen hatályban.

14. A Szerződő Felek mindhárman **megbízzák/meghatalmazzák** dr. Harai Melinda ügyvédet (2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.) a fenti tartalmú Ingatlan adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével – *és az ahhoz kapcsolódó és annak megfelelő dokumentumok, ideértve a **B400E adatlap kitöltése és NAV részére való továbbítása*** -, továbbá és az ***ingatlan-nyilvántartásban, Pécsely Község Önkormányzata és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, továbbá a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a Nemzeti Földügyi Központ előtt történő képviselettel.*** Az ügyvéd a **megbízást/meghatalmazást elfogadja.**

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a *Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján (továbbiakban: Pmt.)* és *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint* **azonosítási és ügyfél átvilágítási kötelezettség** terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.
A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje (azonosítás), továbbá *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben* foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze (ügyfél-átvilágítás). A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, az általuk bemutatott, személyazonosításra alkalmas okirat bemutatása, valamint az ügyvéd által a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elvégzett elektronikus ügyfél-átvilágítás eredménye alapján. Az ügyvéd a Pmt. rendelkezései alapján a Szerződő Felek vonatkozásában fennálló elektronikus ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett.
A Felek kijelentik, hogy az ellenőrzött adatigényléshez képest személyes adataikban változás nem történt. A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 naptári napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Fót, 2026. október 8. **Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2026. október 8. napján:**

Szabó Lilla
Eladó

Kalmár Zoltán László
Vevő

Kun Éva
Vevő

Dr. Harai Melinda ügyvéd KASZ: 36061236 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.

dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Pest Megyei Ügyvédi Kamara

A jelen szerződés az Ingatlan vonatkozásában egyben tényvázlatként is szolgál. A Felek jelen okirat aláírásával egyben azt is kijelentik és elismerik, hogy részükre a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta, a Feleket és az adásvétel tárgyát képező Ingatlant azonosította.

A Felek a jelen Ingatlan adásvételi szerződést, amely **hét** oldalon **tizennégy** pontból áll, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Fót, 2026. október 8.

.....

Szabó Lilla
Eladó

.....

Kalmár Zoltán László
Vevő

.....

Kun Éva
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2026. október 8. napján:

dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811 – Pest Megyei Ügyvédi Kamara

A közzététel napja a Kormányzati portálon:
2026. 10. 26.
Aközlés kezdő napja a Kormányzati portálon:
2026. 10. 27.
A levétel napja:.....
Az elővásárlási jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:
2026. 11. 25.
E határidő jogvesztő
Pécsely, 2026. 08. 19.

dr. Támoki Richárd címzetes főjegyző nevében és megbízásából:

Szarvas Zsolt
aljegyző