

A kifüggesztés bájékontraháló jellegű, joghatás nem fűződik hozzá.
Kormányzati portálon közzétéve.



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- **Imrédy Zsuzsanna** (szül. név: Imrédy Zsuzsanna;

állandó lakcím: 2473 Vál, Szent Mihály major 1. A ép.;

állampolgárság: magyar, a vételár teljesítésére nyitva álló bankszámlaszám
, mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről

- **Novák András István** (szül. név: Novák András István;

állandó lakcím: 1031 Budapest, Saroglya u. 46/4.;

; állampolgárság: magyar), mint vevő, (a továbbiakban: Vevő)

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

1. Eladó kijelenti, hogy az alábbi kizárólagos ingatlantulajdonnal rendelkezik:

1.1. Eladó a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Magyarország 1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.) nyilvántartásában vezetett mindösszesen 2/2 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Piliscsaba, Külterület, 020/26 helyrajzi szám alatt nyilvántartott**, természetben a Piliscsaba, Külterület, 020/26 hrsz. alatt található, Szántó megnevezésű, 4017 m² alapterületű, 6 min. osztályú, 4,18 AK értékű termőföld ingatlan (Ingatlan1);

1.2. Eladó a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Magyarország 1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.) nyilvántartásában vezetett mindösszesen 2/2 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Piliscsaba Külterület, 020/27 helyrajzi szám alatt nyilvántartott**, természetben a Piliscsaba Külterület, 020/27 hrsz. alatt található, Szántó megnevezésű, 4074 m² alapterületű, 6 min. osztályú, 4,24 AK értékű termőföld ingatlan (Ingatlan2).

Az Ingatlan1 és Ingatlan2 együttesen a továbbiakban: Ingatlanok.

A Felek szerződéses akarata az Ingatlanok egyidejű, dologösszességben történő átruházására irányul, amely tekintetében Felek nyilatkoznak, miszerint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 19.§ (5) bekezdésnek a) pontjának megfelelő akaratuk, tekintettel arra, hogy olyan több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására kerül sor, amelyek egymással szomszédosak.

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok a Földforgalmi törvény 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve, így a Földforgalmi törvény 6.§ (2) bek. alapján jelen adásvételre a Földforgalmi törvény hatálya kiterjed, továbbá a Földforgalmi törvény 7.§ szerint jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá (jelen szerződés aláírásakor az illetékes vármegyei kormányhivatal).

A Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 8/A.§ (3) bek. szerint a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is, amelyre tekintettel kijelentik, hogy az Ingatlanokon sem ültetvény, felépítmény, sem az Ingatlanok hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

2. Eladó kijelenti, hogy tulajdonjoga az Ingatlanok vonatkozásában 43276/2009.07.10 sz. határozattal ½ illetőség tekintetében házastársi közös vagyon megállapítása, míg ½ illetőség vonatkozásában házastársi vagyonközösség megszüntetése jogcímen földhivatali bejegyző határozattal, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Eladó kijelenti, hogy nyilvántartáson kívüli házassági közös tulajdona harmadik személynek az Ingatlanok vonatkozásában nincs.

Imrédy Zsuzsanna
Eladó

Novák András István
Vevő

Dr. Szentirmai Endre LL.M.
ügyvéd



3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján széljegy nem szerepel, és az Ingatlanok tulajdoni lapjainak III. része ingatlanmegosztásra vonatkozó bejegyzést tartalmaz.

Eladó jelen szerződés aláírásával az ingatlanokra az E- 3/1997.sz. alatt záradékolt megosztási vázrajzot Vevőnek átadni nem tudja, mert azzal nem rendelkezik, ugyanakkor kijelenti, hogy a megosztással kapcsolatban harmadik személy javára semmilyen elszámolási kötelezettség nem terheli az Ingatlanok mindenkori tulajdonosát, továbbá az Ingatlanokat földhasználati, vagy szolgalmi kötelezettség, avagy földet terhelő egyéb dologi jogi kötelezettség nem terheli. Kijelenti Eladó továbbá, hogy az Ingatlanok egymással szomszédos ingatlanok, amelyet Vevő részére e-hiteles térképszelvénnel igazol.

Eladó kifejezetten kijelenti és jótáll azért, hogy nincsen és nem is lesz olyan személy, aki a Ptk. 4:94. § alapján az Ingatlan osztott vagy kizárólagos használatára fel van jogosítva.

4. Felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlanok kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát a lenti 9. pont szerinti vételáron. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Szentirmai Ügyvédi Irodánál ügyvédi letétbe helyezte azt a megfelelően aláírt és ellenjegyzett jognyilatkozatát 8 (nyolc) eredeti példányban, amely tartalmazza feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő kizárólagos 1/1 tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, az Ingatlanok Eladó által tulajdonolt 2/2 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, adásvétel jogcímén bejegyezzék (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**), az erre vonatkozó letéti szerződésben foglaltak szerint. Az ellenjegyző ügyvéd a Bejegyzési Engedélyt abban az esetben adhatja ki a letétből és nyújthatja be az illetékes földhivatal részére, amennyiben a jelen szerződést a Földforgalmi törvény 7. § szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta és a lenti 9. pontban foglalt Ingatlanok teljes kumulált vételár összege az Eladó jelen szerződés szerint meghatározott bankszámláin jóváírásra került és a Hatóság által záradékolt adásvételi szerződések kézbesítésre kerülnek a részére.

Eladó és Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, egyúttal közösen kéri Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlanok tulajdoni lapjára az ingatlanügyi hatósági benyújtását követő tizenkilenc hónapon belül. Felek tudomásul veszik, hogy közös kérelmük alapján a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtását követően tizenkilenc hónapon belül az Ingatlanokra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az Inyvtv. 48. § (1) bek a.) pontjában rögzítettek szerint fel kell függeszteni (tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem), lévén, hogy a bejegyzési engedélyt jelen adásvételi szerződés nem tartalmazza.

5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokról teljes körű tájékoztatást nyújtott, azoknak legjobb tudomása szerint rejtett hibája nincs. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat jelen adásvételi szerződés tartalmának megfelelően, az általa megismert állapotban veszi meg, továbbá az Ingatlanok fekvését, elhelyezkedését, megközelíthetőségét, művelési ágát, valamint azt a tényt, hogy az Ingatlanok a Földforgalmi törvény szerinti termőföldnek minősülnek és erre való tekintettel az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.), és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (továbbiakban: Előkr.) szerinti feltételeknek kell teljesülnie, ismeri. Az Ingatlanok alapterülete kapcsán az Eladó akként nyilatkozik, hogy azok megegyeznek a tulajdoni lapon feltüntetettel és nyilatkozik továbbá, hogy legjobb tudomása szerint az Ingatlanokon és azokban szennyező anyag nem került elhelyezésre, magasfeszültség a föld alatt nem fut. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon felépítmény nem található.

6. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával szavatosságot vállal arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanok – a jelen szerződés 3. pontjában foglaltakkal összhangban az abban rögzítetteken túl – per-, teher- és igénymentes, azt adó és adók módjára behajtható köztartozások, helyi adók nem terhelik. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a termőföld jellegből fakadó 7. pontban körülírt elővásárlási jogon kívül harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely annak birtoklását, használatát, vagy a vele való rendelkezést korlátozná, vagy kizárná.

Imrédy Zsuzsanna
Eladó

Novák András István
Vevő

Dr. Szentirmai Endre LL.M.
ügyvéd

7. A Felek rögzítik, miszerint a Földforgalmi törvény 21. § (1) alapján föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított **8 napon belül** - **mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából**. 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 – Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A felek rögzítik, miszerint a Földforgalmi törvény 18. § rögzíti az elővásárlási jog jogosultjainak körét. A Felek rögzítik, hogy a Fétv. 30.§ (1) bek. alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának ügyintézési határideje főszabály szerint 70 nap.

Felek kölcsönösen tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike él az elővásárlási jogával, abban az esetben az adásvételi szerződés az Eladó, valamint az elővásárlásra jogosult fél (mint vevő) között jön létre. A felek erre tekintettel megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike él az elővásárlási jogával, abban az esetben ez a körülmény a jelen adásvételi szerződés szempontjából a Ptk. 6:116. § (2) bekezdése szerinti bontó feltételnek tekintik. Ennek megfelelően megállapodnak abban, hogy ebben az esetben a jelen szerződés hatálya abban az időpontban szűnik meg (minden további feltétel vagy nyilatkozat nélkül, automatikusan), amikor az elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat hatályosan a vonatkozó jogszabályi előírások szerint megtörténik. A bontó feltétel bekövetkezte esetén a felek a jelen szerződés megkötését megelőzően fennállt (eredeti) állapotot vállalják helyreállítani.

8. **Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzésének akadálya nincs, belföldi természetes személy. Eladó és Vevő ezzel egyidejűleg kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel bíró, nagykorú magyar állampolgárok,** akiknek belátási-, valamint cselekvő- és szerződéskötési képessége sem jogszabály, sem hatósági határozat, sem egészségi állapotuk alapján nincs korlátozva, vagy kizárva, továbbá írás és olvasási képességükben sem korlátozott, írni-olvasni tudnak, valamint jelen szerződés aláírásakor nincs tudomásuk a Ptk. 6. könyv 6. címében foglalt érvénytelenségi ok fennállásáról. A szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a szerződésnek a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt tekintettel a dologösszességben vásárlásra kerülő Ingatlanokkal meghaladja az 1 hektárt, de Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja szerinti földművesnek minősül.

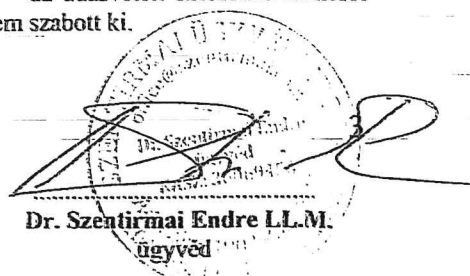
Vevő ennek megfelelően kijelenti, hogy a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartás részletes szabályairól szóló 38/2014. (II. 24.) Korm. rendelet alapján létrehozott földműves nyilvántartásban szerepel és **aranvkalászos gazda földműves szakképzettsége van** (igazoló okirat száma: _____), amely a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztálya a _____ sz. határozatával került elbírálásra. Vevő kijelenti továbbá, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának és a tagsági azonosító száma _____

Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlanok mint föld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a Földforgalmi törvény . 13.§ (3) bek. szerinti eseteket.

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.

Imrédy Zsuzsanna
Eladó

Novák András István
Vevő


Dr. Szentirmai Endre L.L.M.
ügyvéd

Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jogra nem jogosult a törvény alapján, tekintettel arra, hogy Földforgalmi törvény . 18. § feltételeknek személyben nem felel meg.

A Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti továbbá, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételek teljesülnek, hiszen tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba, mert jelen ingatlan megvásárlásával együtt sem képezi a tulajdonát 300 ha termőföld, továbbá a jelen okirattal a tulajdonába kerülő terület nagyságával együttesen sem birtokol több mint 1200 hektár területet, azaz a birtokmaximumként meghatározott 1200 hektár terület nagyságú korlátozást nem lépte túl.

Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen jogügylet tekintetében az Ingatlanok vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok nincsenek haszonbérbe vagy más jogcímen harmadik személy részére használatba adva, így a 2013. évi CXXII. tv. 15/A. §-ára is tekintettel tehát a földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

A Felek kijelentik, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel kapcsolatban, miszerint legjobb tudomásuk szerint nincs olyan jogvédelmi eszköz (helyi önkormányzati rendelet), amely alkalmazására irányuló hatósági eljárást alapozna meg, így az önkormányzat ilyen rendelet híján a jelen szerződésben érintett jogügylettel kapcsolatban döntésre ezen jogszabály alapján nem jogosult.

A Felek kijelentik, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127.§ alapján a magyar államot elővásárlási jog nem illeti meg az Ingatlanok tekintetében.

9. Felek az Ingatlanok mint dologösszesség kumulált egybefoglalt vételárát mindösszesen 72 500 000,- Ft összegben határozzák meg, azaz hetvenkétmillió-ötszázezer forint azzal, hogy az Eladó által tulajdonolt Ingatlanok kialakított vételárát az alábbiak szerint határozzák meg tekintettel a Földforgalmi törvény . 8/A. § (4) bekezdésére is:

- 9.1. Az Ingatlan1 vételárát 36 250 000,- Ft, azaz harminchatmillió-kétszázötvenezer forint összegben határozzák meg, amely a tehermentes állapot szerint kalkulált vételár;
- 9.2. Az Ingatlan2 vételárát 36 250 000,- Ft, azaz harminchatmillió-kétszázötvenezer forint összegben határozzák meg, amely a tehermentes állapot szerint kalkulált vételár.

A Felek a Földforgalmi törvény . 8/A. § (3) bekezdésben is foglaltakra tekintettel is kifejezetten nyilatkoznak, miszerint a vételáron belül külön nem kell meghatározni értéket az Ingatlanok egyiknek esetében sem, mert azokon nem található sem ültetvény, sem felépítmény, sem a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a fentiek szerinti vételárát a helyben szokásos értéknek megfelelőnek tekintik, azt mindannyian elfogadják, nem tartják értékaránytalannak.

A teljes egybefoglalt vételár és az egyes vételárrészletek abban az esetben minősülnek megfizetettnek, amennyiben azok az Eladónak jelen szerződés elején a személyes adatok között meghatározott bankszámláján jóváírásra került.

A vételár kiegyenlítésére öt részletben kerül sor az alábbiak szerint

- A Vevő a szerződéses kötelezettségvállalása megerősítéseként a jelen szerződés aláírásával foglaló jogcímen, fizetési kérelem (más néven Qvik-kérelem) szolgáltatással teljesített banki átutalással – amely fizetési mód a Földforgalmi törvény 8. § alapján banki átutalással történő kifizetésnek minősül – megfizet az Eladó részére első vételárrészletként 7.250.000,- Ft, azaz hétmillió-kétszázötvenezer forint összeget. A Vevő által megfizetett összeget az Ingatlanok tekintetében a Felek a Ptk. 6:185. §

Imrédy Zsuzsanna
Eladó

Novák András István
Vevő

Dr. Szentirmai Endre LL.M.
ügyvéd

szerinti foglalomnak tekintik. A jelen alponthan írt összeg maradéktalan megfizetését Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, azt szerződösszerű teljesítésnek fogadja el.

- A Vevő második vételárreszsként, de szintén jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **előleg jogcímen,** fizetési kérelem (más néven Qvik-kérelem) szolgáltatáson keresztül a Földforgalmi törvény 8. § szerinti banki átutalással megfizet az Eladó részére további 14.500.000,- Ft, azaz tizennégy millió-ötszáz ezer forint összeget. A jelen alponthan írt összeg maradéktalan megfizetését Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, azt szerződösszerű teljesítésnek fogadja el.
- A Felek megállapodnak, hogy a Vevő fizetési kérelem (más néven Qvik-kérelem) szolgáltatással teljesített banki átutalással – amely fizetési mód a Földforgalmi törvény 8. § alapján banki átutalással történő kifizetésnek minősül – megfizet az Eladó részére harmadik vételárreszletként 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint összeget a végleges adásvételi szerződésre vonatkozó Földügyi hatósági jóváhagyó határozatának [Földforgalmi törvény 30.§ (2) bek. szerinti jóváhagyó határozat] kézhezvételét követő 8 munkanapon belül.
- A Felek megállapodnak, hogy a Vevő fizetési kérelem (más néven Qvik-kérelem) szolgáltatással teljesített banki átutalással – amely fizetési mód a Földforgalmi törvény 8. § alapján banki átutalással történő kifizetésnek minősül – megfizet az Eladó részére negyedik vételárreszletként 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint összeget a végleges adásvételi szerződésre vonatkozó Földügyi hatósági jóváhagyó határozatának [Földforgalmi törvény 30.§ (2) bek. szerinti jóváhagyó határozat] kézhezvételét követő 8 munkanapon belül.
- A Felek megállapodnak, hogy a Vevő fizetési kérelem (más néven Qvik-kérelem) szolgáltatással teljesített banki átutalással – amely fizetési mód a Földforgalmi törvény 8. § alapján banki átutalással történő kifizetésnek minősül – megfizet az Eladó részére ötödik vételárreszletként 10.750.000,- Ft, azaz tízmillió-hétszázötvenezer forint összeget a végleges adásvételi szerződésre vonatkozó Földügyi hatósági jóváhagyó határozatának [Földforgalmi törvény 30.§ (2) bek. szerinti jóváhagyó határozat] kézhezvételét követő 8 munkanapon belül.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a 11. pontban rögzített fizetési kötelezettségének a vonatkozó vételárreszlet kifizetésére meghatározott 8 (nyolc) naptári napon belül sem tesz eleget, úgy az Eladó jogosult napi 10.000,- Ft késedelmi kötbérre a vevői késedelem okán a vonatkozó vételárfizetési kötelezettség teljesítésének napjáig terjedő időtartamra. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó jogosult jelen szerződéstől elállni, ha a fizetési kötelezettségének a Vevő 38 (harmincnyolc) napon belül sem tesz eleget.

10. Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló engedélyt a Vételár kiegyenlítését követően a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követően a teljes vételár megfizetéséig nem adja meg. Tekintettel arra, hogy az Ingyhr. 106. §-a szerint az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nem adja meg az Inyvtv. 32. § (2) bekezdése szerint a tulajdonjog bejegyzéséhez a hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt), a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg azt az Eladó dr. Szentirmai Endre LL.M. ügyvédnél (Szentirmai Ügyvédi Iroda; 1046 Budapest, Kiss Ernő utca 3/A.) ügyvédi letétbe helyezi, külön okiratba foglalt letéti szerződés alapján 8 (nyolc) eredeti példányban, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában. A letétbehelyezéssel kapcsolatban a felek hivatkoznak az 2021. évi CXLVI. törvény (Átmeneti tv.) 3/A. § (2) bekezdésére, amely az elektronikus okirati forma kötelező alkalmazása alóli mentesítést biztosítja a letétkezeléssel kapcsolatban is jelen szerződés aláírásakor.
11. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vevő termőföld vásárlását elbíráló határozat kézhezvételéről a lehető legrövidebb időn belül az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatja, amely e-mail üzenetben is történhet a szentirmai@szentirmai.com mail címre küldött üzenet formájában.
12. Felek rögzítik, hogy Vevő a Vételár megfizetésének napját követő 10 (tíz) napon belül előre egyeztetett időpontban jogosult birtokba lépni (Ptk. 5:3.§ alapján birtokátvétel). Vevő a birtokba lépéstől kezdve szedi az Ingatlanok hasznait, és viseli azok terheit, továbbá a kárveszélyt. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokba nincs bejelentve természetes személy, illetve az Ingatlanokat semmilyen jogcímen nem használja jogi személy, az Ingatlanok a cégjegyzékben székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként bejegyezve nincsenek.

Imrédy Zsuzsanna
Eladó

Novák András István
Vevő

Dr. Szentirmai Endre LL.M.
ügyvéd



13. Felek rögzítik, hogy a Vevő részére történő birtokbaadaskor – leghamarabb a Vételár megfizetésével egyidejűleg – jogyzöknyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a birtokátruházás megtörténtét.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó a birtokátruházást a 12. pontban rögzített határidőt követő 8 (nyolc) naptári napon belül, az abban meghatározott feltételekkel neki felróható okból nem teljesíti a Vevő részére, úgy a Vevő jogosult jelen szerződéstől további 30 (harminc) nap eredménytelen elteltét követően elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett. A Vevő ha nem áll el jelen szerződéstől, úgy az Eladó általi 12. pont szerinti birtokátruházás teljes megvalósításának napjáig Vevő jogosult a 9. naptári naptól napi 10.000,- Ft késedelmi kötbérre az eladói késedelem okán.

14. Eladó vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követően az Ingatlanokra vonatkozó egyéb kötelezettséget nem vállal, szerződést nem köt, az Ingatlanokat semmilyen módon nem terheli meg, fedezetként nem ajánlja fel.
15. Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos minden jognyilatkozat a másik féllel érvényesen csak írásban közölhető. Az írásban megtett nyilatkozatokat személyesen, átvételi elismervény ellenében átadva, avagy postán, tértivevényes ajánlott küldeményként elküldve kell a címzettel közölni. A közlés időpontja az átvételi elismervényen vagy a tértivevényen megjelölt időpont. Közöltnak tekintendő a nyilatkozat akkor is, ha a postai küldeményt a címzett nem veszi át, nem keresi, az átvételt megtagadja, vagy e szerződésben rögzített értesítési címéről – a másik fél előzetes írásbeli értesítése nélkül - elköltözik.
16. Jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba. Felek között korábban létrejött tárgybeli szóbeli és írásbeli megállapodások – így különösen az előszerződések – a hatályukat veszítik.
17. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződés vonatkozásában teljes körű jogi felvilágosítást adott. Kijelentik továbbá, hogy az egyes szerződéses rendelkezéseket az eljáró ügyvéd tájékoztatását követően értelmezték, valamint a felmerülő kérdéseikre az eljáró ügyvéd kimerítő tájékoztatást adott. Felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuk valós, az nem irányul leplezett célra. Felek egyúttal tudomásul veszik, hogy sem az eljáró dr. Szentirmai Endre LL.M. ügyvéd, sem a Szentirmai Ügyvédi Iroda nem vállal felelősséget azért, ha a Felek nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik kötelezettségeiket. Felek kijelentik és egyúttal tudomásul veszik, hogy az adásvétellel kapcsolatban felmerülő adatokat az eljáró ügyvédnek a felek maguk szolgáltatták, így az adatok valódiságáért az eljáró ügyvéd semmiféle felelősséget nem vállal, megbízása kizárólag az okírszerkesztésre korlátozódik. **Jelen okíratot a Felek ügyvédi tényvázlatnak is elismerik. A Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy az eljáró ügyvéddel folytatott megelőző elektronikus levelezés a tényvázlat részét képezi.** Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés és kapcsolódó dokumentumok megszerkesztésével, valamint a Vevő tulajdonjogának földhivatal előtti eljárásával kapcsolatos ügyvédi költségeket, a letétkezeléssel, valamint a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges igazgatási-szolgáltatási díj összegét a Vevő viseli, míg az Eladó saját jogi képviselője költségeit, maga viseli.
18. Felek egybehangzóan meghatalmazzák dr. Szentirmai Endre LL.M. ügyvédet (Szentirmai Ügyvédi Iroda, 1046 Budapest, Kiss Ernő utca 3/A.), hogy a szerződés elkészítése, valamint a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő benyújtása során, valamint a közzétételi szakban a települési önkormányzat jegyzője előtt, továbbá jóváhagyás esetén a Földhivatal részére történő benyújtása során őket teljes jogkörrel képviselje.

Felek egyúttal kijelentik, hogy dr. Szentirmai Endre LL.M. ügyvéd az általa **2026. október 9. napján** a Lechner Nonprofit Kft. on-line rendszeréből saját ügyvédi elérésével beszerzett e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján teljes körűen tájékoztatta őket az Ingatlanok jogi helyzetéről, valamint a Polgári Törvénykönyv és az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. Törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet és ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény (Átmeneti tv.) rendelkezéseiről. A Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásakor az Átmeneti tv. 3/A. § (2) bekezdése még hatályos és így alkalmazandó, amely kimondja, hogy Inyvtv. 35. § (3) bekezdését abban az esetben kell alkalmazni, ha a beadvány benyújtására az

Imrédy Zsuzsanna
Eladó

Novák András István
Vevő

Dr. Szentirmai Endre LL.M.
ügyvéd

Kormányzati portálon történő közzététel

napja: 2026. 10. 26.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 27.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő utolsó napja (jogvesztő határidő):

2026. 11. 25.

Levétel napja: 2026. 11. 26.

ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor. Jelen szerződés aláírásakor és a szerződés alapján történő kérelem szerinti beadvány ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásakor az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer nem elérhető az eljáró ügyvéd számára, így a papíralapú köz- és magánokirat elfogadható az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául anélkül is, hogy azt az okiratszerkesztő ügyvéd elektronikus okirattá alakította volna.

19. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az Eladó az adásvételből származó jövedelme tekintetében adó megfizetésére, a Vevő pedig illeték megfizetésére köteles, kivéve ha a törvény vonatkozó rendelkezései szerint ezen kötelezettségük alól mentesülnek. A Vevő kijelenti, hogy illetékkedvezményre, illetékmentességre való jogosultságot jelen adásvételi szerződés aláírásakor nem kíván bejelenteni, az Itv. 26. § (1) p) pontja és alpontjai szerinti feltételekről tájékoztatást kapott.
20. Eladó kijelenti, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet 1. § (1) pontjába foglaltak értelmében – tekintettel arra, hogy az Ingatlanokon felépítmény nem található - energetikai tanúsítvány elkészítése nem szükséges.
21. Felek jelen szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve járnak el. A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő vitákat Felek elsődlegesen békés úton próbálják meg rendezni, ennek eredménytelensége esetén Felek alávetik magukat az Ingatlanok fekvése szerint illetékes bíróság illetékességének.
22. Ha a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen, vagy bírói úton nem érvényesíthető, úgy az a többi rendelkezés érvényességét, illetőleg érvényesíthetőségét nem érinti. Ebben az esetben az aggályos rendelkezés olyan érvényes és kikényszeríthető rendelkezéssel helyettesítődik, amely az eredeti rendelkezéssel a leginkább összhangban áll.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és különösen a Földforgalmi törvény és Fétv., az Elökr., az új Inyvtv. és az új Inyvhr., valamint Magyarország mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályi rendelkezései irányadóak.

Jelen, magyar nyelven, **8 (nyolc)** eredeti példányban készült ingatlan adásvételi szerződés tartalmát Felek elolvasás és értelmezés után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írják alá, és aláírásukkal igazolják, hogy a szerződés egy példányát átvették.

Az adás-vételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében meghatározott módon történő közlése során a szerződést **négy eredeti példányban kell benyújtani** a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek, amelyek közül **egy példánynak** a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet (Biztonsági okmányokról szóló kormányrendelet) meghatározottak szerint biztonsági kellékekkel rendelkező **biztonsági okmányon** kell kiállítottak lennie. Biztonsági okmányokról szóló kormányrendelet 1.§ (5) és (6) bek. alapján jelen szerződés biztonsági okmányon készített példánya mivel **több különálló lapból álló okirat, így** az okirat minden oldala folyamatos sorszámozással van ellátva és a lapok olyan módon vannak összefűzve, hogy az okirat sérelme nélkül az nem megbontható, az ellenjegyző ügyvéd a lapokat zsinórral összefűzi és a zsinórt matricával leragasztja, továbbá az okiratot, a matricát és a papírt érintő módon aláírja.

Budapest, 2026. október 9.

A mai napon, **2026. október 9. napján, Budapesten** ellenjegyzem:

Dr. Szentirmai Endre LL.M: ügyvéd (**laajstromszám: 16479. KASZ: 36069456**)

Szentirmai Ügyvédi Iroda (1046 Budapest, Kiss Ernő utca 3/A.)

Imrédy Zsuzsanna
Eladó

Novák András István
Vevő

Dr. Szentirmai Endre LL.M.
ügyvéd