

4 levelel
napja:

2026.12.01.

4 közzét
szedő napja:

2026.10.30.

A szerző



A felhasználót a dokumentumhoz

rendelte:

Idomsoft Zrt.

Az előző napja 2026.10.30. napja.

Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő.

MAURER-MORVAI ÜGYVÉDI IRODA, 2026 OKT 29.

2626 Nagymaros, Millennium sor 2. I/4. Postacím: 2626 Nagymaros, Pf.: 35.

Tel.: 06-20-3261834; e-mail: iroda@maurermorvai.hu

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről

Zsebőkne Knapp Zilia (születési neve:

, született:

anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jele:

szig. sz:

magyar

állampolgár) 2890 Tata, Perényi utca 12. szám alatti lakos, mint **Első Eladó**

dr. Knapp Levente (születési neve:

született:

anyja neve

, személyi azonosító jel

adóazonosító jele:

szig. sz:

magyar

állampolgár) 6726 Szeged, Pillich Kálmán utca 24. A ép. Fsz. 1 ajtószám alatti lakos, mint **Második Eladó**

dr. Knapp Dániel (születési neve:

, született:

anyja neve:

, személyi azonosító jel:

adóazonosító jele:

szig. sz:

magyar

állampolgár) 3231 Gyöngyössolymos, Ady Endre út 12. szám alatti lakos, mint **Harmadik Eladó**

Knapp Anna Mária (születési neve:

született:

anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jele:

szig. sz:

magyar állampolgár) 2030 Érd, Kadarka utca 25. szám alatti lakos, mint **Negyedik Eladó (a továbbiakban: Eladók),**

másrészről

Rozsnyay Enikő (születési neve:

, született:

anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jele:

ig.sz:

1188

Budapest, Nagykőrösi út 41/B. szám alatti lakos, mint **Első Vevő**

Fazakas Géza Norbert (születési neve:

, született:

anyja neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jele:

, szig.sz:

2626

Nagymaros, Kóspallagi út 79. szám alatti lakos, mint **Második Vevő (a továbbiakban, mint Vevők) között az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint:**

A szerződés tárgyát képező Ingatlanok

1. A Szerződő felek megállapítják, hogy **Nagymaros zártkert 12523/17 helyrajzi szám alatt felvett, 1.37 AK értékű, 878 m2 alapterületű kert megjelölésű ingatlan tulajdonosa az Első Eladó II/7. sorszám alatt bejegyzett 1/4-ed, Második Eladó II/5. sorszám alatt bejegyzett 1/4-ed, Harmadik Eladó II/6. sorszám alatt bejegyzett 1/4-ed és Negyedek Eladó II/8. sorszám alatt bejegyzett 1/4-ed, összesen 1/1-ed tulajdoni hányadban. Az ingatlan természetben a 2626 Nagymaros területén található. (a továbbiakban: Ingatlan) Az ingatlan vízbekötéssel rendelkezik.**

A tulajdoni lap III. része per- igény- és tehermentes. A tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz.

2. Eladók tulajdonjogukat az országos földhivatali számítógépes adatbázisáról jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által 2026. szeptember 29. napján lekért elektronikusan megtekintett ún. „e-hiteles” okirattal igazolják.

Eladók kijelentik, hogy a tulajdoni lap – a lekérését követően is - változatlan tartalmú, az ingatlanon fennálló tulajdonukat a kiváltást követően semmilyen jogcímen nem terhelték meg, s azon senkinek, semmilyen jogcímen olyan jogot nem engedtek, amely a Vevők tulajdonszerzését akadályozná, és Vevők birtoklásához, használatához, valamint a hasznok szedéséhez való jogát korlátozná, annak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincsen, az nem képezi élettársi vagy házassági vagyonközösségi tárgyát, arra elővásárlási jog nem áll fenn, közös költség vagy közüzemi díjtartozás, adók vagy adók módjára behajtandó tartozás nem terheli. Az ingatlan adataiban az esetleges eltérések az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják.

Jelen szerződés szerinti megállapodás

3. A Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgya és célja, hogy az Eladók a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Nagymaros zártkert 12523/17 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan összesen 1/1-ed tulajdoni hányadának tulajdonjogát átruházzák, a Vevők pedig megvásárolják 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni hányadban a Vevők által megtekintett állapotában, per, igény és tehermentesen, annak valamennyi törvényes tartozékával és kellékével együtt.

A vételár és annak megfizetése

4. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Nagymaros zártkert 12523/17 helyrajzi szám alatt felvett, 1,37 AK értékű, 878 m² alapterületű kert megjelölésű ingatlan kölcsönösen kialakított vételára 4.500.000,-Ft, azaz Négy millió-ötszáz ezer forint. Az Ingatlan minden törvényes alkotórésze és tartozéka a Felek megállapodása értelmében a jelen szerződésben szabályozott jogügylet tárgyát, ill. a vételár részét képezi. A vételár az Eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti.
5. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Vevők a teljes vételárat az alábbi bontásban és határidőben fizetik meg az Eladók részére:
 - a) Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevők jelen szerződés aláírásával egy idejűleg megfizet az Eladók részére 500.000,-Ft azaz Ötszáz ezer forint vételárrészt foglalo jogcímén, akként, hogy a teljes összeget az **Első Eladó részére átutalással a Zsebőkné Knapp Zília nevéen lévő Unicredit Banknál vezetett 10918001-00000132-42220004** számú bankszámlájára, mely összegeknek a megadott számlán történő jóváírását az Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Az Eladók ezen számlára történő teljesítést saját kezűkhöz történő teljesítésként ismerik el. A foglalo az Eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti.
 - b) Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen összeget foglalonak tekintik és a foglalo jogintézményének tartalmát ismerik. Ennek megfelelően, amennyiben a jelen megállapodás szerinti szerződés teljesülése Eladóknak felróható okból hiúsul meg, úgy Eladók kötelesek a Vevők részére a kifizetett foglalo összegének kétszeresét visszafizetni, míg a Vevőknek felróható meghiúsulás esetén az Eladók a kifizetett foglalo összegét megtarthatják. Ez utóbbi esetre tekintettel Vevők kötelezettséget vállálnak arra, hogy amennyiben Szerződő Felek közti jogügylet meghiúsulására kerül sor, úgy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmüket visszavonja, illetve a jelen szerződés aláírásával felhatalmazza az Eladókat ennek egyoldalú megtételére.
 - c) Vevők kötelezettséget vállálnak arra, hogy a vételárból fennmaradó 4.000.000,-Ft-ot, azaz Négy millió forintot **vételárrész** jogcímén legkésőbb mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és végrehajtási rendeletében meghatározott rendelkezésének megfelelően a szerződés jóváhagyását követően, legkésőbb 2027. szeptember 30. napjáig fizetik meg, akként, hogy 1.000.000,-Ft azaz Egy millió forintot **az Első Eladó részére átutalással a Zsebőkné Knapp Zília nevéen lévő Unicredit Banknál vezetett 10918001-00000132-42220004** számú bankszámlájára, 1.000.000,-Ft azaz Egy millió forintot **a Második Eladó részére átutalással a dr. Knapp Levente nevéen lévő ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-84181196** számú bankszámlájára, 1.000.000,-Ft azaz Egy millió forintot **a Harmadik Eladó részére átutalással a dr. Knapp Dániel nevéen lévő OTP Banknál vezetett 11773030-12889327-00000000** számú bankszámlájára, és 1.000.000,-Ft azaz Egy millió forintot **a Nyegyedik Eladó részére átutalással a Knapp Anna Mária nevéen lévő Magnet Banknál vezetett 16200254-10155187** számú bankszámlájára. Az Eladók ezen számlákra történő teljesítést saját kezűkhöz történő teljesítésként ismerik el.
 - d) Az Eladók kötelesek a c.) pontban meghatározott vételár teljesítéséről az eljáró ügyvédet értesíteni és külön okiratban nyilatkozni, vagy e-mail értesítést küldeni az iroda@maurermorvai.hu e-mail címre a kifizetést követő 5 (öt) napon belül.
6. Felek egyezően adják elő, hogy az ingatlan vételárát az aktuális ingatlanok forgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel közösen határozták meg, és kijelentik, hogy ezzel kapcsolatosan egymással szemben sem most, sem a jövőre nézve semminemű kifogást nem támasztanak.
7. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a fentiekben rögzített vételárat az ingatlan értékével minden tekintetben arányban állónak tartják és kötelezik magukat, hogy azt a későbbiekben értékaránytalanság jogcímén nem támadják meg.

Birtokbaadás

8. A Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladók az ingatlant, teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adják a Vevők birtokába, melyet a Vevők a földhasználati nyilvántartásba bejelentenek.
9. Vevők a birtokba lépéstől kezdve jogosultak az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és kötelesek viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.
10. Az ingatlanok átadása és átvétele során a Felek a vízóra állását közösen írásban rögzítik. A tulajdonjog-változást, valamint az együttesen megállapított mérőóra-állást a Felek által felvett jegyzőkönyv alapján a Vevők kötelesek a szolgáltató felé a birtokbaadást követő tizenöt (15) napon belül bejelenteni. Az esetleges közüzemi

díjhátralékot az Eladók kötelesek rendezni, azaz az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy ha a Vevők birtokba lépését megelőző időszakra nézve, a fent részletezett tartozások bármelyike felmerülne, úgy azt maradéktalanul megfizeti.

Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevők a mérőórát a saját nevükre az ingatlan birtokba vételét követően átírassa. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanon közüzemi díjtartozás nincs.

Energetikai tanúsítvány

11. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi előszerződés tárgyát képező ingatlanokra az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. Rendelet hatálya jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanokra nem terjed ki.

A tulajdonjog átszállása, hozzájárulási kötelezettség a bejegyzéshez

12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartják. Az Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 példányban ügyvédi letétbe helyezik az ingatlanok a Vevők részére történő, tulajdonjog adásvétel címén történő bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot (Bejegyzési Engedély), amelyben az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan a Vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba vétel címén történő bejegyzéséhez.
13. Eladók a teljes vételár Vevők által történő hiánytalan megfizetésével egyidejűleg járulnak hozzá a tulajdonjog bejegyzéséhez.
14. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Dr. Morvai Ágnes (2626 Nagymaros, Millennium sor 2. I/4.) (a továbbiakban, mint Letéteményes) az adásvételi szerződésben meghatározott letéti őrzéssel kapcsolatos letéteményesi feladatok ellátásával, aki azt az adásvételi szerződés aláírásával elfogadja.
15. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladók a Letéteményesnek hat eredeti példányban átadták a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot. Letéteményes kizárólag a jelen szerződésben foglalt feltételeknek megfelelően a teljes vételár megfizetése után az Eladók külön magánokiratba foglalt nyilatkozata, vagy e-mail útján az eljáró ügyvéd iroda@maurermorvai.hu e-mail címre történő értesítés alapján jogosult, egyben köteles kiadni a Vevők részére a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat egy eredeti példányát. Az eljáró ügyvéd zilia.knapp@gmail.com e-mail címről érkező értesítést tekinti joghatályosnak. Jelen szerződés aláírásával a Vevők megbízzák az eljáró ügyvédet a bejegyzést engedélyező nyilatkozat Földhivatalhoz történő benyújtásával. Amennyiben az Eladók a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül nem nyilatkoznak, abban az esetben az eljáró ügyvéd a teljes vételár átutalásnak visszavonhatatlan megtörténtét igazoló banki nyilatkozatra is jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a fentiek szerint kiadni és az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.
16. Egyebekben a letett bejegyzési engedély a letétből nem vehető vissza. Amennyiben jelen ügylet megghiúsul, úgy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd, mint Letéteményes a letétbe vett hozzájáruló nyilatkozatokat a szerződő Felek egybehangzó értesítését követően haladéktalanul megsemmisíti, vagy az Eladók részére kiadja. Szerződő Felek rögzítik, hogy Letéteményes a letéti jogviszonyból fakadó letéteményesi feladatok ellátásáért külön díjazásra nem jogosult.
17. Szerződő felek közösen kérik a T. Földhivalt, és jelen okirat aláírásával Eladók, valamint Vevők **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy a T. Földhivatal a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja, a **35.§ (1) bekezdés g) pontja**, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvtv. Vhr.) 45. §-ában foglaltak alapján az Ingatlan tulajdoni lapjára az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára Vevők javára adásvétel jogcímén **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be**, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **tizenkét hónapos időtartamra**.
18. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Inyvtv. 48. § (1) bek. a) pontja értelmében a vevői jogon alapuló tulajdonjog bejegyzési kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a vevői jog bejegyzése iránti kérelem előterjesztésétől számított 12 (tizenkét) hónapig – vagy ha a vevői jogot ezeknél hamarabb törlik, akkor a törlés időpontjáig – a vevői jog bejegyzése iránti kérelem előterjesztését követően érkezett kérelmek, bírósági elrendelések és hatósági felhívások alapján lefolytatandó eljárásokat az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. Amennyiben a vevői jog az annak bejegyzése iránti kérelem előterjesztését követő 12 (tizenkét) hónap eltelte után is bejegyezve marad az Ingatlanok tulajdoni lapjain, e bejegyzés hatálya az Inyvtv. vhr. 45. § (2) bekezdése értelmében az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének hatályával azonos, azaz Eladók csak Vevők hozzájárulásával idegeníthetik el vagy terhelhetik meg az Ingatlanokat. Az ingatlanügyi hatóság a vevői jogot hivatalból törli az azon alapuló

tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg (az Inyvt. vhr. 154. § (4) bek. c) pontja alapján) vagy – ha ez korábbi – a tulajdonjog-fenntartásra fent meghatározott határidő elteltével (az Inyvt. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján). A vevői jogon alapuló tulajdonszerzést a vevői jog bejegyzésének ranghelyén jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba az Inyvt. vhr. 45. § (4) bekezdése alapján.

Szavatosság

19. Vevők kijelentik, hogy az ingatlant megtekintették, annak állapotát ismerték, annak állapotával kapcsolatosan az Eladókkal szemben semmiféle igényük nem volt és jelenleg sincsen, s az ingatlan jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.
20. Eladók szavatolnak az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Szavatolnak továbbá azért, hogy az Ingatlant adó, vagy adók módjára behajtható tartozás, az nem képezi egyéb végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt, valamint, hogy ilyen nem is várható. Eladók nyilatkoznak továbbá, hogy a Fftv-ben rögzített elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek nincsen olyan joga az Ingatlanok, amely Vevők tulajdonszerzését vagy birtoklását korlátozná, továbbá oda harmadik személy semmilyen címen bejelentve nincsen (sem lakcímként, sem székhelycímként nem használja az Ingatlan címét sem magánszemély, sem cég vagy egyéb társaság).

Nyilatkozatok

21. A Vevők büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződéssel történő tulajdonszerzésük nem esik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bekezdésében írt korlátozás alá, azaz:
 - a birtokukban álló föld a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
22. A Vevők 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 - Földforgalmi törvény 13.§. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.
23. Az Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában, ekként a Vevők a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésében a földhasználati jogviszonyról szóló kötelezettségvállalásra nem kötelesek az Ingatlan vonatkozásában.
24. A Vevők jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkoznak, 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), nyilatkoznak továbbá, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
25. A Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján akként nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal, erre tekintettel a jelen szerződésnek nem kell tartalmazni a szerződő 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 összege nem több mint 300.
26. A Vevők nyilatkoznak, hogy elővásárlásra nem jogosultak.
27. A Vevők kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy kötelesek a földhasználati nyilvántartásba bejelenteni.

Hatálybalépés

28. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szerv jogerős jóváhagyásának kézhezvételét követő napon lép hatályba.
29. A Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban a törvényben megjelölt elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, jelen adásvételi szerződés a vételi ajánlat elővásárlásra jogosult részéről történő elfogadásával az elővásárlásra jogosulttal lép hatályba.

Vegyes rendelkezések

30. A Szerződő Felek megállapítják, hogy az 1. pontjában megjelölt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 4. § alapján termőföldnek minősül. Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013 (XII. 12.) Korm. rendelet alapján a Felek kötelesek az adás-vételi szerződésbe foglalt ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal a jogszabály rendelkezéseinek

megfelelően közölni. A tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmet az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013 (XII. 12.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint lehet benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz.

A Szerződő Felek megállapítják, hogy jelen szerződés létrejöttéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

31. A Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban, különös tekintettel az elővásárlási jogosultakkal való közlésre vonatkozó eljárásban való képviselőre és a mezőgazdasági igazgatási szerv és az agrár kamara előtti eljárásokban való képviselőben. A Szerződő Felek kéri az eljáró hatóságokat, hogy valamennyi iratot a jelen szerződést készítő Ügyvéd részére küldjenek meg.
32. A Szerződő felek büntetőjogi és polgári jogi felelősségük tudatában kijelentik, mind az Eladók, mind a Vevők devizabelföldi, magyar állampolgár, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincsen. Szerződő Felek szavatolják, hogy adásvételi szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással rendelkeznek, illetve a szerződés érvényességéhez vagy hatálybalépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szervén kívül semmilyen 3. személy vagy szerv jóváhagyása vagy hozzájárulása nem szükséges.
33. Felek vállalják, hogy jelen szerződés teljesítése során együttműködnek, és minden olyan körülményről, és eseményről tájékoztatják egymást, amely a szerződés teljesítését befolyásolja. Így a Felek kötelesek írásban módosítani a szerződést, különösen, ha a földhivatal erre őket felhívja.
34. Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes Földhivatal előtti képviselővel és a B400e adatlap aláírására és benyújtására meghatalmazzák a **Maurer-Morvai Ügyvédi Irodát (2626 Nagymaros, Millennium sor 2. I/4.), személy szerint Dr. Morvai Ágnes ügyvédet (KASZ azonosító: 36065149), aki a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.** Felek elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd azon kifejezett figyelmeztetését tudomásul vették, miszerint a szerződés alapján felmerülő nézetkülönbségeket, jogvitákat a Feleknek maguknak – lehetőség szerint tárgyalásos úton, bírósági eljáráson kívül, illetőleg más jogi képviselő(k) igénybevételeivel – kell rendezniük.
35. A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál, melynek tartalmát, valamint az eljáró ügyvéd által nyújtott tájékoztatást a szerződő felek megértették és kijelentik, hogy a szerződés részletesebb szabályozását, valamint további biztosítékok kikötését nem kívánják.
36. A jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi költséget a Vevők viselik. A tulajdonos-változás kapcsán felmerülő földhivatali igazgatási szolgáltatási díj és vagyonszerzési illeték megfizetése is a Vevőket terhelő kötelezettségek.
Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletben eljáró ügyvédnek a tulajdonjog átszállására, az ingatlan-nyilvántartási szabályokra (költségekre), illeték- és adószabályokra vonatkozó tájékoztatását tudomásul vették.
37. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az adásvételi szerződéssel kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az illetékfizetéről és az adózással kapcsolatos kioktatást tudomásul veszik, és azt megértették. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a vonatkozó megfizetendő adókról és illetékekről, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségéről, az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről a megfelelő tájékoztatást az okiratszerkesztő ügyvédtől megkapták. A tájékoztatás nem terjed ki az adó és illeték mértékére, és a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre, illetve adóoptimalizációra.
A felek megállapodnak abban, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket és vagyonszerzési illetéket a vevők, az ingatlan elidegenítésével kapcsolatos esetlegesen az Eladót terhelő Szja adóterheket pedig – amennyiben Szja fizetési kötelezettség fennáll – az Eladók viseli. A vevők tudomásul veszik, hogy a vagyonszerzési illeték mértéke az ingatlan forgalmi értékének 4%-a.
38. Bármely értesítést, kérelmet, számlát, igényt, lemondást és egyéb közlést, amely jelen szerződés keretein belül szükséges vagy megengedett, írásbeli formában kell közölni, és akkor tekintendő megfelelően kézbesítettnek, ha (i) személyesen került átadásra, vagy ha (ii) azt futárszolgálat útján kézbesítették, vagy ha (iii) ajánlott tértivevényes levélként postai úton küldték meg a másik fél részére – a vonatkozó jogszabályt is figyelembe véve: A Felek kötelesek postacímük megváltozása esetén az új címükről egymást haladéktalanul értesíteni. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen szerződés előlapján megjelölt címre (avagy annak megváltozása esetén a megváltozott címre) elküldött értesítésük a második kézbesítési kísérletkor (a második kézbesítés

megkísérlésének napján) akkor is kézbesítettnek és hatályosnak minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elkölözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezett vissza.

39. A jelen ingatlan adásvételi szerződést készítő jogi képviselő teljeskörűen tájékoztatta a feleket az ingatlan-nyilvántartási eljárásról, a Polgári törvénykönyv vonatkozó szabályairól, az adóval és az illetékkel kapcsolatos jogszabályokról, továbbá a 176/2008. (VI.30.) az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló Kormányrendelet szabályairól, amely tájékoztatást a felek tudomásul vettek, a felek további tájékoztatást nem kértek, eljáró ügyvéd jogszabályai tájékoztatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, a felek jelen ingatlan adásvételi szerződésben rögzített feltételekkel és tartalommal kérték az ingatlan adásvételi szerződés megkötését.
40. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII tv. (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és Vevők adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Szerződő Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a törvény szabályai szerint. Szerződő Felek azonosítását Dr. Morvai Ágnes ügyvéd végzi. A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint.
41. A jogi képviselő a felek azonosítását – a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatnak megfelelően – elvégezte. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd személyazonosságukat a Jogügyletek Biztonságát erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben (JÜB) ellenőrizze az ügyvédekre kötelező ügyfél azonosítási követelményeknek megfelelően az Ügyvédi törvényben foglaltak szerint.
42. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje.
43. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy személyes adataikat az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kezeli (adatkezelés jogalapja: olyan szerződés teljesítésének szükségessége, amelyben az érintett az egyik fél). Az adatkezelésről szóló részletes tájékoztatót a felek az eljáró ügyvédtől kapták.
A felek tudomásul veszik, hogy az adataiban bekövetkezett változást a Pmt. 11 § és 12 § (1) –(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul kötelesek bejelenteni.
44. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződésben feltüntetett személyes adataik helyességéről mindenre kiterjedően személyesen meggyőződtek, azok a hivatalos nyilvántartásokban nyilvántartott és hivatalos irataikban szereplő adataikkal megegyeznek. Szerződő Felek kijelentik továbbá azt is, hogy a szerződés a Felek ügyleti akaratával, az általuk az okiratkészítő ügyvéddel közölt ügyleti akaratukkal a legteljesebb mértékig mindenben megegyezik.
45. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitákkal kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén az ingatlanok fekvése szerint illetékes, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.
46. Felek megállapodnak, hogy megbízott okiratszerkesztő ügyvéd jelen ügyvéd jelen üggyel kapcsolatos szerződésszegésért való felelőssége korlátozott: a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd – a szándékos bűncselekménnyel okozott károk kivételével – bármilyen jogcímen vele szemben támasztott anyagi igények tekintetében csak és kizárólag az ügyvédi felelősségbiztosítása által fedezett összeg erejéig, illetve azon belül is a Mübse által elfogadott összeghatárig vállal anyagi felelősséget, minden ezen felül jelentkező anyagi igény kizárt. A felek rögzítik, hogy az ügyvédi felelősségbiztosító bármely okból történő megsemmisülése esetén a Megbízott fizetési kötelezettség nem terheli, kártérítés, sérelemdíj stb. fizetésére nem köteles.
47. A felek jelen okiratot a tényvázlat tartalmaként ismerik el. A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen szám, név, illetve más elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges módosítást, kijavítást eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.
48. E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó hatályos rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) adásvételre vonatkozó szabályai, az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (Inytv.), valamint az egyéb, hivatkozott magyar jogszabályok az irányadók.

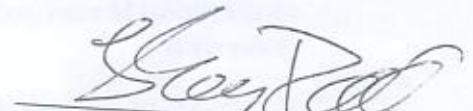
Szerződő Felek a jelen szerződés átvételével és aláírásával tanúsítják, hogy az átvett okiratok kívánalmainak és elvárásainak és üzleti akaratuknak mindenben megfelelnek, valamint azok az általuk szolgáltatott adatokat tartalmazzák.

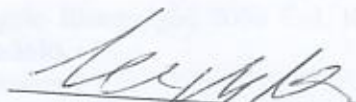
Felek kijelentik, hogy jelen 7 (hét) oldalból és 48 (negyvennyolc) pontból álló és 12 (tizenkét) teljesen megegyező példányban készülő szerződést elolvasták, közös értelmezést követően annak kijelentése mellett, hogy az abban foglaltak akaratukkal mindenben megegyeznek, kellő megfontolás után, jóváhagyólag írták alá.

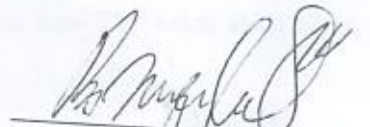
Nagymaros, 2026. szeptember 29.


Zsebőkne Knapp Zília
Első Eladó


dr. Knapp Levente
Második Eladó


dr. Knapp Dániel
Harmadik Eladó


Knapp Anna Mária
Negyedik Eladó


Rozsnyay Enikő
Első Vevő


Fazakas Géza Norbert
Második Vevő

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott **Dr. Morvai Ágnes** ügyvéd (2626 Nagymaros, Millennium sor 2. I/4. szám) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek üzleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos üzleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyel láttam el.

Készítettem és ellenjegyzem: Nagymaros, 2026. szeptember 29. napján:
Dr. Morvai Ágnes ügyvéd
(KASZ azonosító: 36065149)

