



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

– Pálfi Gabriella (születési név: Pálfi Gabriella, születési hely, idő: .., anyja születési neve: G .., személyi azonosító jele: .., adóazonosító jele: .. lakóhelye: 2060 Bicske, Ioszeg utca 5., magyar állampolgár) – képviselőként a Bicskén, 2026. szeptember 10. napján kelt képviselői meghatalmazás alapján aláír testvére, Pálfi László (adatai alább) meghatalmazott.

– Pálfi László (születési név: .., születési hely, idő: .., anyja születési neve: .., személyi azonosító jele: .., adóazonosító jele: .. lakóhelye: 2060 Bicske, Hársfa utca 13., magyar állampolgár),

– Véghegy-Gróf Zsannett (születési név: .., születési hely, idő: .., anyja születési neve: .., személyi azonosító jele: .., adóazonosító jele: .. lakóhelye: 1094 Budapest, Páva u. 5. 3. em. 16., magyar állampolgár), mint eladók

(fent nevezettek a továbbiakban együttesen: Eladók), és

– Pálfi László Dezső (születési név: .., születési hely, idő: .., anyja születési neve: .., személyi azonosító jele: .., adóazonosító jele: .. lakóhelye: 2060 Bicske, Ioszeg utca 5., magyar állampolgár), mint özvegyi jogosult eladó, (a továbbiakban: Özvegyi jog jogosultja),

valamint másrésről

– Hegedűsné Kun Zsuzsanna (születési név: .., születési hely, idő: I .., anyja születési neve: .., személyi azonosító jele: .., adóazonosító jele: .. lakóhelye: 2072 Zsámbék, Józsefváros u. 18/A, magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

együttesen, mint Szerződő felek/Felek (a továbbiakban: Szerződő felek/Felek) között, az alábbiak szerint.

1.) Pálfi Gabriella Eladó 1/8, Pálfi László Eladó 1/8 és Véghegy-Gróf Zsannett Eladó 6/8 arányú tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Bicske zártkert 6031/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Bicske, zártkert 6031/3 hrsz. alatt található 1373 m² alapterületű, 2. minőségi osztályba sorolt, és 3.69 (AK) kataszteri tiszta jövedelem értékű kert és gazdasági épület besorolású ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Felek rögzítik, hogy az ingatlan adásvétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik.

2.) Eladók tulajdonjogát az eljáró ügyvéd által a szerződéskötés napján lekért hiteles tulajdoni lap másolat igazolja, amelyet Vevő megtekintett és megismert. A tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz, teherként az alábbiakat tünteti fel (a továbbiakban: bejegyzett terhek):

- III/1. szám alatt 30406/2009.01.14 – özvegyi jog Pálfi László javára az ingatlan 2/8 részére
- III/3. szám alatt 36548/2012.07.23 – vezetékjog az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára
- III/4. szám alatt 36383/2013.06.25 – vezetékjog az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára

Fentieket meghaladóan az Ingatlan a mai napon per-, teher-, és igénymentes, azon elintézetlen széljegyzés, feljegyzés, egyéb bejegyzés nem található, amely a Vevő kizárólagos és korlátozásmentes tulajdonszerzésének jogi akadályát képezi.

Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlant kifejezetten a tulajdoni lap III/3. és III/4. szám alatt bejegyzett vezetékjogokkal (mint terhekként) együtt szerzi meg, így a fentiekben azonosított terhek törlesztése az Eladók nem kötelesek. Vevő kijelenti, hogy a vezetékjog jogi háttérével és természetével, valamint e bejegyzések

Kelt: Érden, 2026. szeptember 11. napján

.....
Pálfi Gabriella Eladó
képviselőként
Pálfi László meghatalmazott

.....
Pálfi László
Eladó

.....
Véghegy-Gróf Zsannett
Eladó

.....
Pálfi László Dezső
özvegyi jog
jogosultja

.....
Hegedűsné Kun Zsuzsanna
Vevő

jogkövetkezményeivel teljes mértékben tisztában van, és az ezzel összefüggő jogkövetkezményeket kifejezetten elfogadta.

Az ingatlan természetbeni elhelyezkedését az eljáró ügyvéd által a szerződéskötés napján lekért hiteles térképmásolat igazolja, amelyet Vevő megtekintett és megismert. Eladók az ingatlanra földhasználati szerződést nem kötöttek.

3.) Szerződő felek jelen megállapodásukban adásvételi szerződést kötnek egymással. Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1.) pontban megjelölt ingatlant, megtekintett, jelenlegi állapotában, törvényes tartozékaival a közösen kialakított 12.000.000,- Ft, azaz tizenkétfélmillió forint vételár (a továbbiakban: vételár) ellenében.

Pálfi László Dezső, mint az özvegyi jog jogosultja az özvegyi jogáról ellenérték nélkül lemond, a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.

Felek rögzítik, hogy - Vevő által ismert módon - az ingatlanon található 1 db 30 m² alapterületű, vegyes falazatú, „gazdasági épület” rendeltetésű felépítmény, amely emberi (és tartós, különösen életvitelszerű) lakhatásra nem alkalmas, a valóságban raktárhelyiség funkciót tölt be, fűtési rendszer, víz-, gáz-, és csatornarendszerre nincs kötve, ahhoz 1 db villanyóra tartozik, de össz-közművesítve nincsen (a továbbiakban: felépítmény/gazdasági épület), az ingatlan (telek) nincs össz-közművesítve, a felépítmény külön értéket nem képvisel.

Fentiekre tekintettel Felek a vételárból 100.000.-Ft, azaz százezer forint a felépítmény, és 11.900.000.-Ft, azaz tizenegymillió-kilencszázezer forint a termőföld vételára. Az ingatlanon ültetvény, illetve agrotechnikai létesítmény nincsen.

4.) A vételár megfizetése banki átutalással történik, az alábbiak szerint:

- Vevő köteles Pálfi Gabriella és Pálfi László részére - a foglaló összegét is beleértve - mindösszesen 3.000.000.- Ft, azaz hárommillió forint vételár megfizetésére, mely mindkettőjük javára kifejezetten Pálfi László 1 számú bankszámlaszámára kerül átutalásra;
- Vevő köteles Véghely-Gróf Zsanett részére - a foglaló összegét is beleértve - 9.000.000.- Ft, azaz kilencmillió forint vételár megfizetésére, mely Véghely-Gróf Zsanett 1 számú bankszámlaszámára kerül átutalásra.

A a) pont alatti vételárrészlet Pálfi Gabriella és Pálfi László Eladót 1/2 - 1/2 arányban illeti. Pálfi Gabriella Elad az utalást kifejezetten Pálfi László Eladó jelen szerződésben meghatározott bankszámlaszámára kéri teljesíteni és azt saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

5.) Vevő a vételárból kifejezetten foglaló jogcímén a jelen szerződéskötéssel egyidejűleg banki átutalással kötele megfizetni mindösszesen 1.200.000.- Ft-ot, azaz egymillió-kétszázezer forintot (a továbbiakban: foglaló) a Eladók részére, mely Eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti, azaz Pálfi Gabriellát és Pálfi László fejenként 150.000.- Ft és Véghely-Gróf Zsanettet 900.000.- Ft. A foglaló megfizetését Vevő az Eladók részére megosztva, külön utalásokban köteles teljesíteni. Pálfi Gabriella és Pálfi László részére összesen 300.000.-Ft-ot a Pálfi László Eladó nevében vezetett 1 számú bankszámlaszámra, míg Véghely-Gróf Zsanett Eladó részére 900.000.-Ft-ot a Véghely-Gróf Zsanett nevében vezetett 1 számú bankszámlaszámra.

6.) Felek az 5.) pontban meghatározott összeget teljes egészében, kifejezetten foglalónak tekintik.

Szerződő felek a foglaló jogi jellegével tisztában vannak, mely szerint amennyiben a teljesítés megghiúsulásáért Vevő felelős, úgy az adott foglalót elveszíti, amennyiben a teljesítés megghiúsulásáért az Eladók felelősek, úgy

Kelt: Érden, 2026. szeptember 11. napján

Pálfi Gabriella Eladó
képviseletében
Pálfi László meghatalmazott

Pálfi László
Eladó

Véghely-Gróf Zsanett
Eladó

Pálfi László Dezső
özvegyi jog
jogosultja

Hegedűsné Kun Zsuzs
Vevő

kapott foglalt kétszeresen (de egyetemlegesen) kötelesek visszatéríteni. A már esetlegesen teljesített vételárrelőleg, illetve vételárresztlet(ek) összege a szerződés megszűnése esetén egyszeres összegben visszajár a Vevőnek. Ha a Vevő az ingatlan tulajdonának megszerzéséhez előírt törvényi szerzési feltételeinek nem felel meg, vagy ha az adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja, akkor a jelen szerződés érvénytelen, és az adásvételt olyan okból meghiúsultnak kell tekinteni, amelyért a Vevő felelős, mely esetben a foglalt jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Kivétel ezalól, ha az adásvétel jóváhagyása megtagadásának oka a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése alapján a vételár túlzottan alacsony, vagy magas volta, mely esetre a Felek úgy állapodnak meg, hogy ebben az esetben az Eladók (egyetemlegesen) a foglalt 50%-ának megfelelő, azaz 600.000.-Ft meghiúsulási kötbérre jogosultak (a továbbiakban: meghiúsulási kötbér). tulajdoni hányaduk arányában. A meghiúsulási kötbér megfizetése kifejezetten beszámítással történik akként, hogy az Eladók a meghiúsulási kötbér összegét jogosultak a meghiúsulás esetén a Vevőnek visszajáró foglalt összegéből (levonással) megtartani.

7.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés szerinti ingatlan adásvétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik, ezért az eladás esetén a Földforgalmi törvényben felsorolt személyeket elővásárlási jog illeti meg. Eladók – eljáró ügyvéd útján – 8 napon belül megküldik a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jelen adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlése érdekében.

Vevő nyilatkozik, hogy a Budakörnyéki Járási Földhivatal 510161/2/2014.09.18. számú határozatának tanúsága szerint földművesnek minősül. Előbbi határozat a jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

Vevő az ingatlan tekintetében a Földforgalmi törvény 18. § (1) e) pont alapján elővásárlásra jogosult: 18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg: c) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy 1989. óta életvitelszerűen 2072 Zsámbék, Józsefváros u. 18/A szám alatt lakik, Zsámbék és Bicske távolsága közúton 11,1 km.

8.) Vevő további nyilatkozatai:

- Vevő nyilatkozik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező termőföld megszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésébe, azaz a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum).
- Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésébe, mely szerint földműves a föld birtokát a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhetheti meg (birtokmaximum).
- Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő nyilatkozik arról is, hogy

Kelt: Érden, 2026. szeptember 11. napján

Pálfi Gabriella Eladó
képviselőként
Pálfi László meghatalmazott

Pálfi László
Eladó

Véghely-Gróf Zsanett
Eladó

Pálfi László Déző
özvegyi jog
jogosultja

Ilegedűsné Kun Zsuzsanna
Vevő

– 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 – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki;

– jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn;

– a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki vele szemben.

f) Vevő a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának rendezéséről, egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény szerinti kiadatlan részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

g) Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 19. ában rögzített kizárási okok nem állnak fenn.

9.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés akkor kerül benyújtásra az illeték, földhivatal részére, ha az alábbi feltételek *együttesen teljesültek*:

- a) az adásvételi szerződés kifüggesztése megtörtént és elővásárlásra jogosult nem jelentkezett ÉS
- b) a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételt jóváhagyta.

10.) Az ingatlan vételárába a foglaló összege beszámít. Vevő a vételár fennmaradó részét, azaz 10.800.000,- Ft-ot, azaz tízmillió-nyolcszázezer forintot (a továbbiakban: fennmaradó vételár) azt követő 8 (nyolc) napon belül köteles banki átutalással megfizetni, hogy

a) az adásvételi szerződés kifüggesztése megtörtént és elővásárlásra jogosult nem jelentkezett ÉS

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételt jóváhagyta, tervezetten a jelen szerződés aláírása napját követő 4 (négy) hónapon belül, de legkésőbb a jelen szerződés aláírása napját követő 8 (nyolc) hónapon belül

A fennmaradó vételárat Vevő az Eladók részére akként köteles megfizetni, hogy abból 2.700.000,- Ft-ot Pálfi László Eladó bankszámlájára átutal, míg 8.100.000,- Ft-ot Véghegy-Gróf Zsanett Eladó bankszámlájára átutal.

Okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd köteles az Eladóknak a zsanett.grof@gmail.com, Vevőnek hegeduspatrik94@gmail.com email címre a jegyzői megkeresés teljes iratanyagát (és a benyújtás tényét igazoló okiratokat, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát megküldeni.

Felek megállapodnak, hogy ha a Vevő a fennmaradó vételár megfizetésével 5 (öt) napnál hosszabb késedelem esik, abban az esetben az Eladók jogosultak a jelen szerződéstől – a Vevő szerződésszegésére hivatkozással foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – elállni.

11.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan adásvételi szerződés kifüggesztése és 10.) pont szerinti jóváhagyása 4 (négy) hónaponál hosszabb időt is igénybe vehet.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés aláírása napjától számított 4 (négy) hónapon belül elővásárlásra jogosult nem jelentkezett, de a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását a Vevő a jelen szerződés aláírása napjától számított 8 (nyolc) hónapon belül sem tudja bemutatni, abban az esetben Eladók – érdekmúlás bizonyítása nélkül – jogosultak a jelen szerződéstől elállni, viszont ebben az esetben Vevő szemben a szerződésszegés és a foglaló jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni. Vevő ugyanakkor köteles ebben az esetben az Eladóknak (egyetemlegesen) Ft-ot, azaz hatszázezer forintot megvásárlási költ. címén megfizetni azzal, hogy a megvásárlási kötbér megfizetése tekintetében a Felek között beszámításnak helye. Eladók az elállási jogukat kizárólag egyetemlegesen gyakorolhatják.

Vevő a jelen szerződéstől való elállásra semmilyen jogcímen nem jogosult, ugyanakkor tudomásul veszi, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. alapján elővásárlásra jogosult jelentkezik, úgy az adásvétel az elővásárlás

Kelt: Érden. 2026. szeptember 11. nánán

.....
Pálfi Gabriella Eladó
képviselésében
Pálfi László meghatalmazott

.....
Pálfi László
Eladó

.....
Véghegy-Gróf Zsanett
Eladó

.....
Pálfi László Dezső
özvegyi jog
jogosultja

.....
Hegedűsne Kun Zsuzsa
Vevő

jogosult és az Eladók között jön létre, amellyel együtt járó -- vevőre hátrányos -- jogkövetkezményekért az Eladók felelőssége kizárt. A Földforgalmi törvény szerinti eljárások lefolytatása, és annak eredménye ide értve a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megtagadását is -- a Vevő kizárólagos kockázata.

12.) Eladók ezennel szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlan a jelen szerződésben meghatározott „bejegyzett terheken” kívül per-, teher-, és igénymentes, valamint azért, hogy az ingatlannal kapcsolatban semminemű (adó, illeték, közüzemi díj, stb.) tartozásuk nincsen, illetőleg a birtokátruházás napján nem lesz. Az Eladók szavatolják, hogy nem áll fenn olyan házassági vagy egyéb vagyonszövetség, amelyből, illetve amely felbontásából származóan az ingatlannak rajtuk kívül bármely más tulajdonosa vagy egyéb jogosultja lenne. Az Eladóknak az ingatlannal kapcsolatosan rejtett hibákról nincs tudomásuk, az ingatlan állapotával kapcsolatosan minden szükséges tájékoztatást megadtak a Vevő részére. Felek ugyanakkor kifejezetten úgy állapodnak meg, hogy az Eladók kellekszavatossági felelősségét az Ingatlan (és a felépítmény vonatkozásában is), kifejezetten a rejtett hibákra is kiterjedően, teljes mértékben kizárják.

Eladók a Ptk. 5:81.§ (1) bekezdése alapján őket megillető elővásárlási jog vonatkozásában az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- Pálfi Gabriella Eladó kijelenti, hogy tulajdonostársai: Pálfi László és Véghely-Gróf Zsanett tulajdoni hányadának jelen szerződéssel a Vevő részére, adásvétel jogcímén történő átruházásával összefüggésben a jelen szerződés aláírásával a Ptk. szerint biztosított elővásárlási jogával élni nem kíván, arról a jelen szerződés aláírásával véglegesen és feltétel nélkül, kifejezetten lemond.
- Pálfi László Eladó kijelenti, hogy tulajdonostársai: Pálfi Gabriella és Véghely-Gróf Zsanett tulajdoni hányadának jelen szerződéssel Vevő részére, adásvétel jogcímén történő átruházásával összefüggésben a jelen szerződés aláírásával a Ptk. szerint biztosított elővásárlási jogával élni nem kíván, arról a jelen szerződés aláírásával véglegesen és feltétel nélkül, kifejezetten lemond.
- Véghely-Gróf Zsanett Eladó kijelenti, hogy tulajdonostársai: Pálfi Gabriella és Pálfi László tulajdoni hányadának jelen szerződéssel Vevő részére, adásvétel jogcímén történő átruházásával összefüggésben a jelen szerződés aláírásával a Ptk. szerint biztosított elővásárlási jogával élni nem kíván, arról a jelen szerződés aláírásával véglegesen és feltétel nélkül, kifejezetten lemond.

13.) Eladók a szerződéskötést megelőzően tájékoztatták a Vevőt (aki arról személyesen is meggyőződött a megtekintések alkalmával), hogy az ingatlanon egy cca. 1970-es években épült 30 m² alapterületű felépítmény áll. Eladók az ingatlan, és az azon található „gazdasági épület” megnevezésű felépítmény vonatkozásában a szavatossági felelősségüket teljes mértékben kizárják, a rejtett hibákra nézve is. Eladók ismételt tájékoztatták Vevőt, hogy a gazdasági épület emberi, és különösen életvitelszerű lakhatásra nem alkalmas, az ingatlan (és ez épület) nincsen össz-közművesítve, az épület kiviteli-használatba vételi terveivel és engedélyeivel Eladók nem rendelkeznek, ezért ezzel összefüggésben semmilyen felelősséget nem vállalnak (ide értve az egyéb épület falazatát, műszaki-statikai állapotát, emberi tartózkodásra vagy használatra alkalmasságát, villamosági és egyéb paramétereit, a kiviteli-használatba vételi engedélyeztetési eljárás folyamatát, és esetleges hiányát is). Az ingatlanon található kút működőképességéért, valamint az abból származó víz minőségéért az Eladók felelősséget nem vállalnak, szavatossági felelősségüket e tekintetben is, kifejezetten kizárják.

14.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, teljes cselekvőképességgel rendelkező, magyar állampolgárok, ingatlan-elidegenítési és -szerzési képességük hibátlan, korlátozás alatt nem áll.

15.) Eladók az ingatlant a vételár maradéktalan megfizetését követő 5 (öt) munkanapon belül, a Felek által előre egyeztetett időpontban bocsátják a Vevő birtokába. Vevőt a birtokba lépés napjától illetik az ingatlan hasznai, és ugyanezen naptól kezdve viseli annak terheit, költségeit, valamint a kárveszélyt. Felek rögzítik, hogy átrándó közmű, illetve mérőóra egyedül a villanyóra.

elt: Érden, 2026. szeptember 11. napján

Pálfi Gabriella Eladó
képviselőtében
Pálfi László meghatalmazott

Pálfi László
Eladó

Véghely-Gróf Zsanett
Eladó

Pálfi László Dezső
özvegyi jog

Hegedűsné Kun Zsuzsanna
Vevő

16.) A vételár – és annak bármely részlete – akkor minősül megfizetettnek, ha az Eladók jelen szerződés meghatározott bankszámláján, az adott Eladót jelen szerződés alapján megillető, adott összegű vételár (vételár-rész) ténylegesen jóváírásra került. Eladók kötelesek az eljáró ügyvédet a maria.nedwed@drnedwed email címen, Vevőt a hegeduspatrik94@gmail.com email címen 2 (kettő) napon belül írásban (elektronikailag) értesíteni arról, ha bármely vételár-részlet a jelen szerződésben meghatározott eladói bankszámlájára került.

Eladók tulajdonjogukat a vételár maradéktalan megfizetéséig fenntartják.

Eladók a vételár maradéktalan megfizetésétől függő hatállyal, és azt követően külön okiratba foglalt nyilatkozatukkal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az 1.) pontban rögzített ingatlanon fennálló tulajdonjoguk joguk törlesztéséhez, továbbá Özvegyi jog jogosultja úgyszintén a vételár maradéktalan megfizetését követően, külön okiratba foglalt nyilatkozatával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az özvegyi jog törlesztéséhez, valamint a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez.

Eladók, valamint az Özvegyi jog jogosultja, az előbbi nyilatkozatukat jelen adásvételi szerződés aláírása napján aláírják és eljáró ügyvédnél – mint letéteményesnél – 5 (öt) eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik, aki a teljesítési letétként köteles kezelni (a továbbiakban: letét). A letétet a letéteményes ügyvéd azt követően jogosult és köteles felszabadítani, és Vevő tulajdonszerzése érdekében az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, ha adásvételi szerződés kifüggesztése megtörtént és a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult ne jelentkezett, mely igazolások a letéteményes rendelkezésére állnak, valamint, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételt jóváhagyta, mely jóváhagyó határozat a letéteményes rendelkezésére áll, és:

- a) elsődlegesen: ha az Eladók a letéteményes részére teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt eredeti okirattal bemutatásával (átadásával) igazolták, hogy részükre az ingatlan teljes vételára az adásvételi szerződésben foglaltak szerint maradéktalanul megtörtént;
- b) másodlagosan: vagyis ha a letéteményes ügyvéd az Eladók a) pont szerinti nyilatkozatát nem kapja meg, abban az esetben, ha a Vevő a letéteményes számára hitelt érdemlő módon igazolta, hogy a teljes vételár megfizetése az adásvételi szerződésben foglaltak szerint, maradéktalanul megtörtént.

Letéteményes ügyvéd a b) pont tekintetében Vevő részéről hitelt érdemlő igazolásnak azt jogosult és köteles elfogadni, ha a Vevő eredetiben bemutatta részére a jelen szerződés szerinti összes vételár résznek az Eladók részére jelen szerződés szerinti banki átutalását igazoló, a Vevő bankja által kiállított visszavonhatatlan banki átutalási megbízásokat és ahhoz tartozó fedezeti igazolásokat, amelyek együttesen kétséget kizáróan bizonyítják, hogy a Vevő mindösszesen 12.000.000.-Ft-ot megfizetett akként, hogy azt Eladók részére a jelen adásvételi szerződésben meghatározott bankszámlaszámokra, a jelen szerződésben meghatározott határidőben átutalta.

Letéteményes ügyvéd a letétek valamennyi eredeti példányát köteles az Eladóknak (mint letevőknek) 5 (öt) munkanapon belül visszaadni abban az esetben, ha Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását nem szerzi meg, továbbá, ha elővásárlásra jogosult jelentkezett, illetőleg, ha a Felek között az adásvétel bármely egyébként megghiúsult vagy megszűnt, avagy ellehetetlenült. Letéteményes ügyvéd a letétek valamennyi eredeti példányát köteles 5 (öt) munkanapon belül bírói letétbe helyezni akkor, ha a Felek között az adásvétellel vagy letéttel kapcsolatban jogvita merül fel.

A letétkezelés díját a Vevő viseli.

17.) A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségeket, valamint a vagyonátruházási illetéket, Földtörvény szerinti eljárással felmerülő valamennyi költséget, továbbá az eljáró ügyvéd megbízási díját és valamennyi költségét a Vevő viseli.

Vevő, mint földműves illetékmentességre jogosult az Illetéktörvény 26. § (1) p) pont alapján:

Kelt: Érden 2024. szeptember 11. napján

.....
Pálfi Gabriella Eladó
képviselőként
Pálfi László meghatalmazott

.....
Pálfi László
Eladó

.....
Véghely-Gróf Zsanett
Eladó

.....
Pálfi László Dezső
özvegyi jog

.....
Hegedűs Anna Zsuzsanna
Vevő

- p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig
- pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
- pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;
- Jelen adásvételi szerződés mellékletét képezi a B400-as NAV-adatlap.

18.) Eladók kijelentik, hogy az adózásra vonatkozó rendelkezéseket ismerik.

19.) Felek rögzítik, hogy az ingatlanra a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet szerinti energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges, mivel az ingatlanon található felépítmény fűtési rendszerrel nem rendelkezik. Felek rögzítik, hogy tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől a 40/2017. (XII.4.) NGM rendeletről, különösen annak 2.§ 29. pontjáról és ezen rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. és 1.13.3. pontjairól, melyek szerint a lakóingatlan üzemeltetője - az ingatlanal rendelkező jogosult személy, jelen esetben Eladók, mint tulajdonosok - a tulajdonosváltáskor gondoskodnak az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről, amely nem kötelező, ha a lakás ingatlanban fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységu áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

20.) Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd személyi igazolványukról, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolványukról a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) rendelkezései alapján fénymásolatot készítsen és adataikat e megbízás keretében a vonatkozó jogszabályok szerint kezelje. Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a Feleket megfelelő módon azonosította.

21.) Szerződő felek jelen ingatlan adásvételi szerződés, illetve esetleges későbbi módosításának elkészítésére, ellenjegyzésére és földhivatali benyújtására, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jogi képviselőjük ellátására ezúton megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Nedwed Ügyvédi Irodát (1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 64., ügyintéző: Dr. Nedwed Mária ügyvéd, KASZ36066108), aki részletesen tájékoztatta a feleket a fenti ügyletre vonatkozó anyagi és eljárásjogi szabályokról, adó- és illeték jogszabályokról, amely tájékoztatást a felek megértették és elfogadták, és jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a B400-as NAV adatlap Vevő nevében történő benyújtására, továbbá az illetékes jegyző és mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásra is.

Eladók továbbá, a jelen szerződés aláírásával közösen meghatalmazzák a Dr. Nedwed Ügyvédi Irodát (1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 64.), hogy a 2013. CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) szerint alkalmazandó (az elővásárlásra jogosultak megkeresésére irányuló) kifüggesztési eljárásban, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban jogi képviselőket az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVII. törvény (Üttv.) rendelkezései szerint teljes jogkörrel ellássa. Eljáró ügyvéd ezen ügyvédi meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja. Az eljárással összefüggő ügyvédi megbízási díjat és költségeket a Vevő viseli.

22.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy a Pmt. 73. § (1) b) pont alapján ún. ügyfél-azonosítási kötelezettsége van, továbbá Felek kötelesek a szerződés időtartama alatt bekövetkezett adatváltozásaikról egymást és eljáró ügyvédet haladéktalanul értesíteni. Felek nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el, és nem kiemelt közszereplők, vagy azok közeli hozzátartozói.

23.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) rendelkezései az irányadók.

Kelt: Erdőn, 2026. szeptember 11. napján

Pálfi Gabriella Eladó
képviseletében
Pálfi László meghatalmazott

Pálfi László
Eladó

Veghely-Gröf-Zsanett
Eladó

Pálfi László Dezső
özvegyi jog
jogosultja

Hegedűsne Kun Zsuzsanna
Vevő

Felek a fenti okiratba foglalt szerződésük minden oldalát elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírták.

Kelt Érden, 2026. szeptember 11. napján

.....
Pálfi Gabriella Eladó
képviselésében Pálfi László
meghatalmazott

.....
Pálfi László Eladó

.....
Veghety-Grof Zsanett Eladó

.....
Pálfi László Dezső Özvegyi jog jogosultja

Érden, 2026. szeptember 11. napján
 készítettem és ellenjegyzem:

.....
Hegedűsné Kun Zsuzsanna Vevő

Név: Dr. Nedwed Mária ügyvéd
 (1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 64.)
 kamarai azonosító száma: KASZ 36066108

Kelt: Érden, 2026. szeptember 11. napján

Pálfi Gabriella Eladó
képviselésében
Pálfi László meghatalmazott

Pálfi László
Eladó

Veghety-Grof Zsanett
Eladó

Pálfi László Dezső
özvegyi jog
jogosultja

Hegedűsné Kun Zsuzsanna
Vevő