

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ERKEZETI DÁTUM	2026 OKT. 20
IRK NYITÁSI	ELŐADÓ
IRK SZÁM	502901
MELLEKLET	



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött
egyrésről:

Fülöp-Tóth Henrietta

Születési családi, utónév:

Anyja születési neve:

Szül. hely, idő:

Lakcím: H-8795 Zalaszentgrót, Külső-Csáfordi u. 117

Sz. ig. sz.:

Sz. sz.:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: Magyar,

mint *Eladó,*

valamint

Tóthné Csuka Katalin

Születési családi, utónév:

Anyja születési neve:

Szül. hely, idő:

Lakcím: H-4002 Debrecen, Fenyő u. 17.

Sz. ig. sz.:

Sz. sz.:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: Magyar,

mint *Haszonélvezeti jog jogosultja 1.,*

illetőleg

Tóth László

Születési családi, utónév:

Anyja születési neve:

Szül. hely, idő:

Lakcím: H-4002 Debrecen, Fenyő u. 17.

Sz. ig. sz.:

Sz. sz.:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: Magyar,

mint *Haszonélvezeti jog jogosultja 2., együttesen,*

mint *Haszonélvezeti jog jogosultjai,*

másrészről pedig

Keresztes Andrea

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc

ügyvéd

H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.

Adószám: 14103655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

Születési családi, utónév:

Anyja születési neve:

Szül. hely, idő:

Lakcím: H-2118 Dánv. Kandó Kálmán u. 36.

Sz. ig. sz.:

Sz. sz.:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: Magyar,

mint **Vevő 1.**,

valamint

Tóth András

Születési családi, utónév:

Anyja születési neve:

Szül. hely, idő:

Lakcím: H-2118 Dány, Kandó Kálmán u. 36.

Sz. ig. sz.:

Sz. sz.:

Adóazonosító jel:

Állampolgársága: Magyar,

mint **Vevő 2., együttesen, mint Vevők,**

együttesen, mint **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

- 1./ A **Szerződő Felek** egybehangzóan rögzítik, hogy az **Eladó 1/1** arányú, **kizárólagos**, a **Haszonélvezeti jog jogosultjai** javára bejegyzett haszonélvezeti jogokkal terhelt tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály által Zalaszentgrót zártkert, **21251/2** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, mindösszesen **3058 m²** alapterületű, 7,93 AK értékkel bíró, „**kert, gyümölcsös, szőlő, kivett / udvar, gazdasági épület, lakóépület, fásított terület**” megnevezésű Ingatlan, mely alrészleteiben **a)** sorszám alatt 711 m² alapterületnyi 1,98 AK értékkel bíró, 6 minőségi osztályba tartozó „**kert**” megnevezésű, **b)** sorszám alatt 566 m² alapterületnyi 2,26 AK értékkel bíró, 2 minőségi osztályba tartozó „**gyümölcsös**” megnevezésű, **c)** sorszám alatt 793 m² alapterületnyi 3,44 AK értékkel bíró, 4 minőségi osztályba tartozó „**szőlő**” megnevezésű, **d)** sorszám alatt 515 m² alapterületnyi 0 AK értékkel bíró, 0 minőségi osztályba tartozó „**kivett / udvar, gazdasági épület, lakóépület**” megnevezésű, illetőleg **f)** sorszám alatt 473 m² alapterületnyi 0,25 AK értékkel bíró, 4 minőségi osztályba tartozó „**fásított terület**” megnevezésű Ingatlanrészekből áll (a továbbiakban együtt: **Ingatlan 1.**). Az Ingatlan 1. természetben a **H-8795 Zalaszentgrót, Külső-Csáfordi u. 117.** szám alatt található.

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc

ügyvéd

H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.

Adószám: 5-03655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

Úgyszintén egybehangzóan rögzítik a **Szerződő Felek**, miszerint hogy az **Eladó 1/1** arányú, **kizárólagos**, a **Haszonélvezeti jog jogosultjai** javára bejegyzett haszonélvezeti jogokkal terhelt tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály által Zalaszentgrót zártkert, **21251/3** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, mindösszesen **1631 m²** alapterületű, **5,94 AK** értékkel bíró, „szőlő, rét / és gazdasági épület” megnevezésű Ingatlan, mely alrészleteiben **a)** sorszám alatt **1007 m²** alapterületnyi **4,37 AK** értékkel bíró, **4** minőségi osztályba tartozó „szőlő” megnevezésű, valamint **b)** sorszám alatt **624 m²** alapterületnyi **1,57 AK** értékkel bíró, **4** minőségi osztályba tartozó „rét / és gazdasági épület” megnevezésű Ingatlanrészekből áll (a továbbiakban együtt: **Ingatlan 2.**). Az Ingatlan **2.** természetben a **H-8795 Zalaszentgrót, Külső-Csáfordi u. 115.** szám alatt található (**Ingatlan 1. és Ingatlan 2.** a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**).

- 2./ Az **Eladó** az Ingatlanokon fennálló tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által **2026. október 09.** napján lekért e-hiteles tulajdoni lapokkal igazolja. A **Szerződő Felek** kijelentik, miszerint a tulajdoni lapokat megtekintették, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételük nincsen.

2.1./ A Szerződő Felek rögzítik, miszerint a tulajdoni lapmásolat tanúsága szerint az **Eladó** tulajdonjoga az Ingatlan 1-en az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdoni lap **II.** részén **2.** sorszám alatt a **31375/2018.05.29.** számú bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az Ingatlan 1. vonatkozásában a tulajdoni lap **III.** része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

- **2.** sorszám alatt a **34701/2007.10.10.** számú bejegyzéssel: „*Önálló szöveges bejegyzés; Közigazgatási határ módosítás során a hrsz a(z) CSAFORD zártkert 1251/2 hrsz-ból keletkezett*”;
- **3.** sorszám alatt a **34640/2007.10.03.** számú bejegyzéssel: „*Holtig tartó haszonélvezeti jog; az ingatlan 3/4 részére Eredeti bejegyző határozatszámok: 33050/2006 és 33377/2/2006; Eredeti határozat: 34701/2007.10.10; Név: Tóth László, Születési év: Anyja neve: Jogosult címe: 8795 ZALASZENTGRÓT, Külső-Csáfordi utca 117.*”;
- **4.** sorszám alatt a **34640/2007.10.03.** számú bejegyzéssel: „*Önálló szöveges bejegyzés; Az ingatlan területe 1568 m²-rel növekedett, azonos tulajdoni állapot miatt, telekegyesítés folytán a 21251/1. hrsz-ú ingatlan területe beleolvadt*”;
- **5.** sorszám alatt a **33450/2013.05.17.** számú bejegyzéssel: „*Vezetékjog; a 312/2012. záradékszámú változási vázrajzon és területkimutatáson feltüntetett biztonsági övezet által érintett területre; Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG; Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.*”

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc

ügyvéd

H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 54/013655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

- 6. sorszám alatt a **31375/2018.05.29.** számú bejegyzéssel: „*Haszonélvezeti jog; 2038.05.20-ig; Név: Tóthné Csuka Katalin, Születési név: , Születési év: , Anyja neve: ; Jogosult címe: 8795 ZALASZENTGRÓT, Külső-Csáfordi u. 117.*”
- 7. sorszám alatt az **INyer/2026/54042/5 2026.01.15. 11:09:01** számú bejegyzéssel: „*Épület feltüntetése/bontása; Bejegyzés tartalma: -*”

2.2./ A Szerződő Felek rögzítik, miszerint a tulajdoni lapmásolat tanúsága szerint az **Eladó** tulajdonjoga az Ingatlan 2-őn az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdoni lap **II.** részén **3.** sorszám alatt a **32681/2018.10.30.** számú bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az Ingatlan 2. vonatkozásában a tulajdoni lap **III.** része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

- 1. sorszám alatt a **34701/2007.10.10.** számú bejegyzéssel: „*Önálló szöveges bejegyzés; Közigazgatási határ módosítás során a hrsz a(z) CSÁFORD zártkert 1251/3 hrsz-ból keletkezett*”;
- 2. sorszám alatt a **33449/2013.05.17.** számú bejegyzéssel: „*Vezetékg; a 312/2012. záradékszámú változási vázrajzon és területkimutatáson feltüntetett biztonsági övezet által érintett területre; Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG; Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.*”;
- 3. sorszám alatt a **32681/2/2018.10.30.** számú bejegyzéssel: „*Haszonélvezeti jog; 2038.05.20-ig; Név: Tóth László, Születési év: , Anyja neve: ; Jogosult címe: 8795 ZALASZENTGRÓT, Külső-Csáfordi u. 117.*”;
- 4. sorszám alatt a **32681/2/2018.10.30.** számú bejegyzéssel: „*Haszonélvezeti jog; 2038.05.20-ig; Név: Tóthné Csuka Katalin, Születési név: , Születési év: , Anyja neve: ; Jogosult címe: 8795 ZALASZENTGRÓT, Külső-Csáfordi u. 117.*”.

2.3./ Rögzítik a **Szerződő Felek**, hogy a tulajdoni lapok tanúsága szerint az Ingatlanokat a fentiekben hivatkozottn túl egyéb terhek nem terhelik.

3./ A **Szerződő Felek** egyezően állapítják meg, hogy jelen Szerződés tárgyai **mezőgazdasági hasznosítású földeknek** minősülnek, így a jelen jogügylet kapcsán alkalmazni kell a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXII. törvény** (a továbbiakban: **Földforgalmi Törvény**) rendelkezéseit is. A **Vevők** kijelentik és nyilatkoznak arról, hogy a jelen Szerződéssel érintett tulajdonszerzésük nem ütközik a Földforgalmi Törvényben, vagy más jogszabályban megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdése** szerint jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén a **Vevők** megszerezhetik,

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc

H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 133655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

tekintve, hogy a Vevők birtokában álló földek területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A Vevők utalással a Földforgalmi Törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltakra akként nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.

A Vevők utalással továbbá a Földforgalmi Törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltakra is akként nyilatkoznak, hogy a jelen Szerzés megkötését megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.

A Vevők akként is nyilatkoznak, miszerint amennyiben az érintett Ingatlanok harmadik személy használatában vannak, úgy a Földforgalmi Törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállalnak arra nézve, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyok időtartamát nem hosszabbítják meg.

A Vevők kijelentik és nyilatkoznak arról is, hogy a Földforgalmi Törvény 10. § (1) bekezdése szerinti belföldi természetes személyek, akik nem minősülnek földművesnek, továbbá a Földforgalmi Törvény 15. §-ában foglaltakra tekintettel nem minősülnek pályakezdő gazdálkodóknak sem.

A Vevők továbbá akként nyilatkoznak, hogy az Ingatlanok megszerzésével nem lépik túl a Földforgalmi Törvény 16. §-ában rögzített földszerzési maximumot és – az amúgy csak földműves és mezőgazdasági termelőszövetkezet esetében alkalmazandó – birtokmaximumot sem. A Vevők fentieknek megfelelően kijelentik és nyilatkoznak arról is, hogy a tulajdonukban és használatukban álló valamennyi föld területnagysága a jelen Szerződéssel megszerezni kívánt Ingatlanok területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 (háromszáz) hektár földszerzési maximumot, továbbá a birtokukban álló föld területnagysága a jelen Szerződéssel megszerezni kívánt Ingatlanok területnagyságával együtt sem haladja meg az 1200 (ezerkettőszáz) hektár birtokmaximumot.

A Vevők az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján kijelentik és nyilatkoznak, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal, és a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és hasznélvezetük alatt álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett térmértékének együttes összege sem több mint 300 (háromszáz) hektár.

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 510/3655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

A **Szerződő Felek** rögzítik továbbá, hogy mivel az átruházás módja adásvétel, így a **Földforgalmi Törvény 18. § (1) bekezdése** szerinti elővásárlási jog érvényesül, továbbá szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása is a tulajdonjog átruházásához.

A **Szerződő Felek a Földforgalmi Törvény 15/A.§-a** kapcsán kijelentik, és úgy nyilatkoznak, hogy jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében földhasználóként a földhasználati nyilvántartásba nincs bejegyzett személy, az Ingatlan a földhasználati nyilvántartásban nem kereshető. Mindezek mellett az **Eladó** kijelenti és szavatolja, hogy saját tulajdon jogcímén fennálló földhasználatát, ide nem értve az Ingatlant hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, ezért a jelen Szerződésnek nem kell tartalmazni a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.

A **Vevők** akként nyilatkoznak, miszerint a **Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdése** szerinti tulajdonszerzési jogosultságuk kapcsán vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségeiknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a **13. § (3) bekezdésben** meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

A **Szerződő Felek** közösen rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan, mint föld eladására a **Földforgalmi Törvény 18-19. §-ai** szerinti elővásárlási jog érvényesül, így az ott meghatározott jogosultaknak az ott meghatározott rangsor szerinti elővásárlási joga van.

A **Földforgalmi Törvény 21. § (1) bekezdése** szerint a jelen adásvételi szerződést az **Eladónak**, mint tulajdonosnak – a **Szerződő Felek** aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – közölni kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződést – a **Földforgalmi Törvény** végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően az Ingatlan fekvése szerinti település jegyzője útján kell közölni azzal, hogy a tulajdonosoknak az adásvételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

E körben a **Szerződő Felek** egyezően állapítják meg, hogy az Ingatlan a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földnek minősül, így a hegyközségekről szóló **2012. évi CCXIX. törvény** (a továbbiakban: **Hktv.**) **20/A. § (1) bekezdése** értelmében elővásárlási jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban – a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben, vagy azzal szomszédos hegyközségben – folyamatos hegyközségi tagsággal

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 240/3655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

rendelkezett. A hegyközségi tagot az elővásárlási jog a Földforgalmi Törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében a) az államot, illetve – közös tulajdonban álló föld tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében – a földműves tulajdonostársat követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg, ha az elővásárlással érintett föld nem szőlő művelési ágban nyilvántartott és a szerzés célja szőlőültetvény létesítése; b) az a) pont alá nem tartozó esetben a földet használó földművest követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg.

A **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult a megszabott határidőn belül, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően élne jogával, úgy az elővásárlásra jogosult a jelen szerződés szerinti **Vevők** helyébe lép be.

A **Szerződő Felek** egyezően állapítják meg továbbá, hogy a **Földforgalmi Törvény 7. § (1) bekezdésére** tekintettel a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóvá kell hagynia. A **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a **jelen szerződés közöttük történő hatályosulásának előfeltétele, hogy az elővásárlási jog gyakorlása szabályszerűen ne történjen meg, a mezőgazdasági igazgatási szerv pedig a szerződést jóváhagyja.**

A **Szerződő Felek** megállapodnak egymással, hogy abban az esetben, ha akár az elővásárlási jog kapcsán, akár azért, mert a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem hagyja jóvá, úgy a jelen szerződést egymást közti viszonylatukban megghiúsultnak tekintik és haladéktalanul elszámolnak egymással. A **Vevők** kötelezettséget vállalnak arra, hogy ez esetben a megghiúsulás bekövetkeztének tudomásra jutásától számítottan haladéktalanul, de legkésőbb **15** (tizenöt) napon belül átadják az **Eladó** részére azt a szabályszerű nyilatkozatot, amelyben feltétlenül, kifejezetten, végérvényesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, miszerint az Ingatlanügyi Hatóság a szerződés benyújtásával kapcsolatos széljegyet, illetve a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét törölje, míg ugyanezen határidőn belül az **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az addig megfizetett valamennyi vételárreszt teljes egészében – hiánytalanul – visszafizeti a **Vevők** részére.

Mindezekre tekintettel a **Szerződő Felek** a jelen szerződés aláírásával feltétlen, kifejezett, végérvényes és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják ahhoz, egyben pedig kérik az Ingatlanügyi Hatóságot, hogy az Ingatlanügyi Hatóság a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét minden további megkeresésük és megkérdésük nélkül az átruházott Ingatlan 1. és Ingatlan 2. tekintetében a **Vevők**, mint jogosultak javára, mind az Ingatlan 1. egymás közötti 1/2 – 1/2 arányú eszmei tulajdoni illetősége vonatkozásában, mind pedig az Ingatlan 2. egymás közötti 1/2 – 1/2 arányú eszmei tulajdoni illetősége vonatkozásában, egyaránt **adásvétel jogcímén feljegyezze.**

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc

ügyvéd

H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 15403655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

- 4./ A Haszonélvezeti jog jogosultja 1. a *Mezőgazdasági igazgatási szerv* jelen jogügyletet jóváhagyó határozatával hatályosulva az Ingatlan 1. egészen fennálló, a tulajdoni lapmásolat tanúsága szerint a III. rész 6. sorszám alatt, a 31375/2018.05.29. számú bejegyző határozattal rögzített Haszonélvezeti jogáról, továbbá az Ingatlan 2. egészen fennálló, a tulajdoni lapmásolat tanúsága szerint a III. rész 4. sorszám alatt, a 32681/2/2018.10.30. számú bejegyző határozattal rögzített Haszonélvezeti jogáról jelen okirat aláírásával ingyenesen lemond, egyben a Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen, kifejezett, végérvényes és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a Haszonélvezeti jog jogosultja 1.-nek az Ingatlan 1. egészen fennálló, a tulajdoni lapmásolat tanúsága szerint a III. rész 6. sorszám alatt, a 31375/2018.05.29. számú bejegyző határozattal rögzített Haszonélvezeti joga, valamint az Ingatlan 2. egészen fennálló, a tulajdoni lapmásolat tanúsága szerint a III. rész 4. sorszám alatt, a 32681/2/2018.10.30. számú bejegyző határozattal rögzített Haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból egyaránt törlésre kerüljön.

A Haszonélvezeti jog jogosultja 2. a *Mezőgazdasági igazgatási szerv* jelen jogügyletet jóváhagyó határozatával hatályosulva az Ingatlan 1. 3/4 arányú tulajdoni illetőségén fennálló, a tulajdoni lapmásolat tanúsága szerint a III. rész 3. sorszám alatt, a 34640/2007.10.03. számú bejegyző határozattal (eredeti határozat: 34701/2007.10.10.) rögzített Haszonélvezeti jogáról, továbbá az Ingatlan 2. egészen fennálló, a tulajdoni lapmásolat tanúsága szerint a III. rész 3. sorszám alatt, a 32681/2/2018.10.30. számú bejegyző határozattal rögzített Haszonélvezeti jogáról jelen okirat aláírásával ingyenesen lemond, egyben a Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen, kifejezett, végérvényes és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a Haszonélvezeti jog jogosultja 2.-nek az Ingatlan 1. 3/4 arányú tulajdoni illetőségén fennálló, a tulajdoni lapmásolat tanúsága szerint a III. rész 3. sorszám alatt, a 34640/2007.10.03. számú bejegyző határozattal (eredeti határozat: 34701/2007.10.10.) rögzített Haszonélvezeti joga, valamint az Ingatlan 2. egészen fennálló, a tulajdoni lapmásolat tanúsága szerint a III. rész 3. sorszám alatt, a 32681/2/2018.10.30. számú bejegyző határozattal rögzített Haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból egyaránt törlésre kerüljön.

- 5./ Az Eladó eladja az Ingatlan 1-en fennálló kizárólagos, 1/1 arányú eszmei tulajdoni illetőségét, a Vevők pedig *adásvétel* jogcímén, egymás közötti 1/2 – 1/2 arányban megvásárolják az Ingatlan 1. kizárólagos, 1/1 arányú eszmei tulajdoni illetőségét.

Az Eladó eladja az Ingatlan 2-ön fennálló kizárólagos, 1/1 arányú eszmei tulajdoni illetőségét, a Vevők pedig *adásvétel* jogcímén, egymás közötti 1/2 – 1/2 arányban megvásárolják az Ingatlan 2. kizárólagos, 1/1 arányú eszmei tulajdoni illetőségét.

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 1603655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

E körben a **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Vevők** az Ingatlanok tulajdonjogát **dologösszességként** kívánják megvásárolni, míg az **Eladó** kijelenti, hogy az **1./ pontban** megjelölt Ingatlanok tulajdonjogait kizárólag együtt kívánja értékesíteni. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a jelen szerződéssel az **1. pontban** meghatározott Ingatlanok együttes – dologösszességként történő – értékesítését, illetve megszerzését a fentiek szerint **oszthatatlan szolgáltatásnak tekintik**. A **Szerződő Felek** ezzel kapcsolatosan kijelentik, hogy az Ingatlanok egymással szomszédosak, így az egybefoglalt vételáron történő értékesítésnek törvényi akadálya nincs utalással a **Földforgalmi Törvény 19. § 5. bekezdésében** foglaltakra. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban is, hogy amennyiben valamelyik Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog átruházására nem kerül sor, úgy a **Vevők** jogosultak a jelen adásvételi szerződéstől az **Eladóval** közölt egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül.

- 6./ A **Szerződő Felek** az Ingatlanok tehermentes vételárát közösen és kölcsönösen kialakulva **mindösszesen 38.500.000.-Ft**, azaz **harmincnyolcmillió-ötszázezer forint** összegben állapítják meg azzal, hogy az **Ingatlan 1.** értéke **36.000.000.-Ft**, azaz **harminchatmillió forint** összeget, míg az **Ingatlan 2.** értéke **2.500.000.-Ft**, azaz **kettőmillió-ötszázezer forint** összeget tesz ki. Figyelemmel továbbá a **Földforgalmi Törvény 8/A. § (3) és (4) bekezdéseiben** foglaltakra a **Szerződő Felek** az **Ingatlan 1.** vételárán belül az azon található **kert** vételáron belüli értékét **350.000.-Ft.**, azaz **háromszázötvenezer forint** összegben, a **gyümölcsös** vételáron belüli értékét **350.000.-Ft.**, azaz **háromszázötvenezer forint** összegben, a **szőlő** vételáron belüli értékét **450.000.-Ft.**, azaz **négyszázötvenezer forint** összegben, a **fásított terület** vételáron belüli értékét **250.000.-Ft.**, azaz **kettőszázötvenezer forint** összegben, míg a **kivett / udvar, gazdasági épület, lakóépület** vételáron belüli értékét összesen **34.600.000.-Ft.**, azaz **harmincnégy millió-hatszázezer forint** összegben határozzák meg. E körben a **Szerződő Felek** a **kivett / udvar, gazdasági épület, lakóépület** vételárreszen belüli értékét továbbá akként határozzák meg, hogy az **udvar** vételárreszen belüli értéke **100.000.-Ft.**, azaz **egyszázezer forint** összeget, a **gazdasági épület** vételárreszen belüli értéke **500.000.-Ft.**, azaz **ötszázezer forint** összeget, míg a **lakóépület** vételárreszen belüli értéke **34.000.000.-Ft.**, azaz **harmincnégy millió forint** összeget tesz ki. A **Szerződő Felek** az **Ingatlan 2.** vételárán belül az azon található **szőlő** vételáron belüli értékét **1.000.000.-Ft.**, azaz **egymillió forint** összegben, a **rét / és gazdasági épület** vételáron belüli értékét pedig **1.500.000.-Ft.**, azaz **egymillió-ötszázezer forint** összegben határozzák meg, melyből a **rét** vételárreszen belüli értéke **200.000.-Ft.**, azaz **kettőszázezer forint** összeget, míg a **gazdasági épület** vételárreszen belüli értéke **1.300.000.-Ft.**, azaz **egymillió-háromszázezer forint** összeget tesz ki.

E körben a **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a vételárban történt megállapodásnál figyelembe vették az Ingatlan fekvését és természeti adottságait, és kölcsönösen kijelentik, hogy erre figyelemmel a vételárát a piaci viszonyokat figyelembe véve reális összegben állapították meg, és azt kölcsönösen értékarányosnak ismerik el. Fentiekre tekintettel a **Szerződő Felek** a

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc

ügyvéd

H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 5103655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

Polgári Törvénykönyvről szóló **2013. évi V. törvény** (a továbbiakban: **Ptk.**) **6:98. § (2) bekezdése** alapján kizárják a feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadás jogát.

6.1./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírásával egyidejűleg a **Vevők** egyenlő arányban, *banki átutalás útján* megfizetnek az **Eladó** részére **mindösszesen 3.850.000.-Ft**, azaz **hárommillió-nyolcszázötvenezer forint** összeget **foglaló** jogcímén az **Eladó OTP Bank Nyrt-nél** vezetett **11773384-04187785-00000000** számú bankszámlaszámára, melynek maradéktalan bankszámlán történő jóváírását jelen okirat aláírásával az **Eladó** megerősíti, elismeri és nyugtázza, figyelemmel a tranzakció azonnali teljesülésére.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **foglaló** jogintézményét ismerik, annak jogi természetével és jogkövetkezményeivel tisztában vannak, így különösen azzal, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott **foglalót** elveszti, a kapott **foglalót** pedig kétszeresen köteles visszatéríteni. Kijelentik továbbá a **Szerződő Felek**, hogy a **foglaló** mértékének kialakítása során gondosan mérlegelték a jelen Ingatlan adásvételi szerződés körében általuk lényegesnek tartott összes körülményt és ennek alapján a **foglaló** mértékét egyik fél sem tartja túlzott mértékűnek, avagy aránytalannak. A **Szerződő Felek** egybehangzóan rögzítik, miszerint a szerződés teljesülése esetén a **foglaló** összege az Ingatlanok vételárába számít be, abban az esetben pedig, amennyiben bármely elővásárlásra jogosult a jelen szerződésbe jogszerűen belépne, úgy a foglalóra a Földforgalmi Törvény **21/A. §-ában** meghatározott rendelkezések az irányadók.

Az **Eladó** jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a **foglaló** fenti módon történő megfizetését szerződésszerű teljesítésnek tekinti, az szerződéses akaratának mindenben megfelel, így azt a vételár kiegyenlítésére fordított összegnek kell tekinteni.

6.2./ A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **Vevők** az Ingatlanok vételárából **mindösszesen 34.650.000.-Ft**, azaz **harmincnégymillió-hatszázötvenezer forint** összeget **utolsó vételárrész** jogcímén a jelen szerződés **Mezőgazdasági igazgatási szerv** általi jóváhagyását, továbbá az ezt követő **kifüggesztési eljárás** – elővásárlási szempontból – eredményes eltétéről szóló értesítés kézbesítését követő **5 (öt)** munkanapon belül, legkésőbb azonban **2027. április 30. napjáig (teljesítési véghatáridő)** fizetik meg egyenlő arányban, *banki átutalás útján* az **Eladó OTP Bank Nyrt-nél** vezetett **11773384-04187785-00000000** számú bankszámlaszámára.

6.3./ A Szerződő Felek egybehangzóan akként nyilatkoznak, hogy a vételár fentiekben részletezett megfizetési módjával egyetértenek, azt kifejezetten elfogadják, az szerződéses akaratuknak mindenben megfelel.

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 54603655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

- 7./ A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok tulajdonjoga a teljes vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg száll át az **Eladóról** a **Vevőkre**, az **Eladó** az Ingatlanokon fennálló tulajdonjogait a vételár maradéktalan megfizetéséig fenntartja.

7.1./ Fentiekre tekintettel a **Szerződő Felek** rögzítik, miszerint az **Eladó kifejezett, feltétlen, végérvényes és visszavonhatatlan** hozzájárulását és beleegyezését adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1. 1/2 arányú eszmei tulajdoni illetőségének, továbbá az Ingatlan 2. 1/2 arányú eszmei tulajdoni illetőségének elidegenítésére vonatkozó, **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az Ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre** kerüljön a Vevő 1. javára, továbbá az Ingatlan 1. 1/2 arányú eszmei tulajdoni illetőségének, továbbá az Ingatlan 2. 1/2 arányú eszmei tulajdoni illetőségének elidegenítésére vonatkozó, **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az Ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre** kerüljön a Vevő 2. javára, utalással az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 45. §-ában, illetőleg az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. §-ában foglaltakra.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban is, hogy tulajdonjog fenntartására jelen okiratban kikötött vevői jogot **határozott időre, a benyújtástól számított 7 (hét) hónapra** alapítják. A **Szerződő Felek** kijelentik, miszerint megértették és tudomásul veszik a **Rendelet 45. § (3) bekezdésében** foglaltakat, amely alapján a határozatlan időre kikötött vevői jogot az illetékes ingatlanügyi hatóság a bejegyzéstől számítottan a megjelölt időpont elteltével, de maximálisan 5 (öt) év elteltével hivatalból törli.

7.2./ A **Szerződő Felek** egybehangzóan megállapodnak abban, hogy az **Eladó** köteles a **Vevőknek** az Ingatlanok tulajdonára vonatkozó vevői tulajdonszerzéshez visszavonhatatlan és feltétlen hozzájárulását tartalmazó, teljes bizonyító erejű (ügyvédileg ellenjegyzett) magánokiratba foglalt nyilatkozatait (tulajdonjog bejegyzési engedély) 4 (négy) eredeti példányban jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvédnél, mint Letéteményesnél ügyvédi okirati letétbe helyezni, mely okirati letét elhelyezéséről a **Szerződő Felek** és a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd kötelesek ügyvédi okirati letéti szerződést kötni egymással.

A **Szerződő Felek** és a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd egybehangzóan rögzítik, hogy a **Vevők** a tulajdonjog bejegyzési engedélyek átvételére akkor válnak jogosulttá, amikor a jelen Szerződés 6.2./ **pontjában** meghatározott utolsó vételárrész az **Eladó** részére maradéktalanul megfizetésre került. A vételárrészlet maradéktalan megfizetéséről az **Eladó** a Letéteményest írásban, e-mail útján kötelesek tájékoztatni, egyben utasítani a letétnek a **Vevők** részére történő kiadására. E körben rögzítik a **Szerződő Felek**, miszerint egymás és az okiratszerkesztő ügyvéd e-mail címét ismerik.

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 1603655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

Amennyiben az **Eladó** ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy már most kifejezetten és visszavonhatatlanul akként nyilatkozik, hogy a Letéteményes/ügyvéd az utolsó vételár rész megfizetéséről szóló, a **Szerződő Felek** által felvett jegyzőkönyv birtokában – mely hitelt érdemlően bizonyítja, hogy a **6.2./ pontban** meghatározott utolsó vételár rész az **Eladó** részére a teljesítési határidőn belül megfizetésre került – a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket a **Vevőknek** kiadja, tekintettel arra, hogy a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyek kiadása ezen esetben nem tagadható meg. A fentiekben meghatározottakon túl az **Eladó** kifejezetten hozzájárul ahhoz is, hogy a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló **2013. évi CCXXXVII. törvény 161. § (1) bekezdés a) pontja** alapján pénzügyi intézmények a Letéteményes/ügyvéd javára írásban felvilágosítást adjanak arról, hogy az általa megjelölt bankszámlára a **6.2./ pontban** meghatározott utolsó vételár rész átutalásra került-e.

Az eljáró ügyvéd e körben kijelenti, miszerint a hivatkozott tájékoztatást követően a bejegyzési engedélyt az Ingatlanügyi Hatósághoz a vételár maradéktalan megfizetését követő 5 (öt) munkanapon belül benyújtja.

- 8./ Az **Eladó** kijelenti, miszerint szavatol az Ingatlanok – jelen szerződésben rögzítetteken felüli – per-, teher- és igénymentes mivoltáért, valamint azért, hogy azokon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a **Vevők** tulajdonszerzését korlátozná vagy akadályozná, továbbá e jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének sem tartalmi, sem formai akadályja nincs.

Az **Eladó** kifejezetten kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonközösség részét nem képezik és nincs olyan harmadik személy, aki az Ingatlanokkal kapcsolatban bármiféle igényt támaszthatna. Kijelenti továbbá az **Eladó**, hogy nincs olyan harmadik személy, akit – a jelen szerződésben részletezettekén túl – az Ingatlanokra, vagy azok bármely tulajdoni illetőségére vonatkozóan akár jogszabályon, akár szerződésen alapuló elővásárlási jog illetve meg, illetőleg, hogy az Ingatlanok házastársi, illetve élettársi közös vagyon részét nem képezik, és erre tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló **2013. évi V. törvény** – Negyedik Könyvének – a házassági vagyoni jogra irányadó szakaszai szerint sincs olyan személy, aki az Ingatlanokkal kapcsolatban bármiféle igényt támaszthatna.

Az **Eladó** szavatol azért, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban nem kezdeményezett olyan eljárást az Ingatlanügyi Hatóság előtt, amely az Ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre, vagy bejegyzésre, továbbá szavatol azért is, hogy az Ingatlanok jelen szerződéssel létrejött jogviszonyon túlmenően nem állnak elidegenítés alatt. Az **Eladó** kifejezetten akként nyilatkozik továbbá, hogy a jelen szerződés szerinti jogügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló **2013. évi V. törvény** (a továbbiakban: **Ptk.**) **6:120. §-ában** meghatározott fedezetelvonó szerződésnek.

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc

ügyvéd

H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.

Adószám: 15303655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

Az **Eladó** szavatol azért is, hogy jelen szerződés szerinti jogügylet teljesítése nem sért semmilyen olyan szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást, vagy határozatot, amelyben az **Eladó** félként, vagy egyéb érdekeltként szerepel, illetve amelyben érintett.

Az **Eladó** szavatol azért is, hogy az Ingatlanok nem minősülnek az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény 102. § (1a) bekezdés a) pontja** szerinti belterületbe vont ingatlanoknak.

Amennyiben az **Eladó** bármely szavatossági nyilatkozata bármely okból valótlanul bizonyul, úgy a **Vevők** jogosultak az általuk megállapított megfelelő határidő kitűzésével felhívni az **Eladót** a tehermentesítésre, illetve a szavatossági igény alapjául szolgáló oknak az **Eladó** költségén történő megszüntetésére. Amennyiben e határidő eredménytelenül telik el, úgy a **Vevők** jogosultak a jelen szerződés egészétől elállni. A **Szerződő Felek** az elállás közlésével egyidejűleg kötelesek a szerződéskötés előtti állapotot helyreállítani.

A **Vevők** kijelentik, hogy az Ingatlanokat megtekintették, ismerik és azokat a jelenlegi megtekintett állapotukban vásárolják meg. Az **Eladó** kijelenti, hogy az Ingatlanoknak nincs olyan általa ismert rejtett hibája, amelyről a **Vevőket** a jelen szerződés aláírása előtt ne tájékoztatta volna teljes körűen. Az **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy a **Vevők** birtokba lépéséig gondoskodik az Ingatlanok szerződéskötés kori állapotának megőrzéséről.

A **Szerződő Felek** és az okiratszerkesztő ügyvéd rögzítik, miszerint **Zalaszentgrót Város Önkormányzata**, mint az Ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat, a helyi önkormányzatok jogköreiről szóló **2025. évi XLVIII. törvény** és a helyi önkormányzatok jogköreiről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló **240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet** alapján a részére biztosított jogosultságát a jelen szerződés megkötésének időpontjáig **nem gyakorolta** és ez alapján olyan helyi rendeletet nem alkotott és nem tett közzé, amely a **Vevők** jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését, birtoklását bármilyen módon érintené, befolyásolná, vagy feltétel teljesítéséhez kötne.

- 9./ A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok birtokba adására a jelen szerződés szerinti vételár maradéktalan megfizetését követő **5 (öt) napon** belül kerül sor. A birtokba lépésről a **Szerződő Felek** közösen átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a közüzemi mérőberendezések mérőóráinak állását is.

A **Szerződő Felek** rögzítik továbbá, hogy a birtokba lépést követően a **Vevők** szedik az Ingatlanok hasznait, továbbá viselik azok közterheit – ideértve az esetleges helyi adókat is –, illetve másra át nem hárítható kárait.

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 15303655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

Az **Eladó** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlannak a **Vevők** részére történő birtokba adás napjáig felmerülő valamennyi, azzal kapcsolatos fizetési kötelezettségnek eleget tesz még abban az esetben is, ha az csak később válik esedékessé. Az **Eladó** tudomásul veszi, hogy ennek elmaradásából a **Vevőkre** háruló károkért fokozottan helytállni tartozik.

- 10./ A jelen szerződés aláírásával a **Szerződő Feleknek** a jelen megállapodás tárgyában keletkezett minden esetleges korábbi szóbeli vagy írásbeli szerződése vagy más megállapodása, a **Szerződő Felek** bármelyike által tett ajánlat, észrevétel vagy javaslat hatályát veszti, arra a továbbiakban egyik fél sem hivatkozhat kellő alappal.
- 11./ A **Szerződő Felek** a jelen Szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akarattal a kötelező írásbeliséget kötik ki, a jelen Szerződés minden módosítása, értelmezése vagy kiegészítése csak ügyvédileg ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva, valamennyi fél által aláírva érvényes, illetve azzal kapcsolatosan bármely jognyilatkozat érvényesen csak írásban tehető meg. A szóban vagy ráutaló magatartással tett módosítás, illetve ilyen módon tett jognyilatkozat érvénytelen. A **Szerződő Felek** jognyilatkozataikat a szerződésben meghatározott lakóhelyre címzett legalább ajánlott levél útján tehetik meg érvényesen. Lakóhely-változás esetén a **Szerződő Felek** egymást értesíteni kötelesek. Ennek elmaradása esetén a jelen szerződésben meghatározott lakóhelyre küldött értesítés – az átvétel tényétől függetlenül – joghatályosnak tekintendő.
- 12./ A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, akik sem elidegenítési, sem szerzési, sem pedig jognyilatkozat-tételi képességükben korlátozva nincsenek.

Egyebekben kijelentik a **Szerződő Felek**, hogy az Ingatlan adásvételre, így a Földforgalmi Törvény hatálya alá tartozó speciális vonatkozó rendelkezéseket ismerik. A **Szerződő Felek** rögzítik azt is, miszerint az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokról. A **Szerződő Felek** kijelentik, miszerint a kimerítő tájékoztatást megértették és az okiratszerkesztő ügyvéd megbízása nem terjed ki az esetlegesen fizetendő adó-, valamint az illeték összegszerű meghatározására. A **Szerződő Felek** kijelentik továbbá, hogy – figyelemmel a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Pmt.**) rendelkezéseire – jelen jogügylet megkötése során saját nevükben és saját érdekében, mint tényleges tulajdonosok járnak el.

- 13./ A **Szerződő Felek** egybehangzóan rögzítik, miszerint az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének 1.13.2. fb) pontja alapján

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 1603655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

a lakóépületekben lévő villamos berendezéseken kötelező felülvizsgálatot elvégezni tulajdonosváltáskor. A villamos biztonsági felülvizsgálat akkor hagyható el, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. A **Szerződő Felek** jelen Szerződés aláírásával kijelentik, miszerint az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megértették és tudomásul vették.

- 14./ A **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy **2012. január 01.** napjától az energetikai tanúsítvány megszerzése kötelező a meglévő épület vagy lakás eladásakor, átírásakor, illetve egy évnél hosszabb bérbeadásakor az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló **176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet** szabályai szerint, melyre tekintettel az **Eladó** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a **Vevők** részére az adásvétel Szerződés tárgyát képező Ingatlan 1-re vonatkozóan elkészített **HET-1021-7950** számon kiállított energetikai tanúsítványt. E körben a **Szerződő Felek** rögzítik azt is, miszerint az Ingatlan 2-ön található felépítmény nem tartozik a fenti kormányrendelet hatálya alá.

A **Szerződő Felek** tudomásul veszik az okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló **8/2018. (VI. 29.) AM rendelet 33. §-ának** rendelkezései szerint az Ingatlan tulajdoni lapjának tartalmaznia kell az Ingatlan hasznos alapterületét, melyet a jelen Ingatlanok tulajdoni lapmásolatai nem tartalmaznak. Mindazonáltal tudomásul veszik, hogy az adóhatóság e körben pontosításokat végezhet az Ingatlanok vonatkozásában, mely adott esetben jelen Szerződés **Szerződő Feleken** kívül álló okból történő módosításához vezethet. Fentiek okán a **Szerződő Felek** külön is rögzítik, miszerint az Ingatlan 1-en található lakóépület hasznos alapterülete **70,37 m²-t** tesz ki.

- 15./ A **Szerződő Felek** jelen szerződésből fakadó esetleges jogvitáikat az Ingatlanok fekvése szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező bíróság előtt kezdeményezik. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló **2013. évi V. törvény** és más hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
- 16./ A **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával kifejezetten meghatalmazzák **Dr. Nagy Viktor Ferenc ügyvédet** – H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.; Kamarai azonosító száma: 36066034 – jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az Ingatlanügyi Hatóság és a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtti eljárásban történő képviseletre, az Adóhatóság előtti eljárásban történő képviseletre, illetve az Ingatlanügyi Hatóság előtt a tulajdonjogbejegyzési eljárás során történő képviseletre, továbbá a Földforgalmi törvény szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv által történő hatósági jóváhagyási eljárásra, illetőleg a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási joggal összefüggő jegyzői kifüggesztéssel kapcsolatos teljes körű eljárásra

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 3603655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
ügyvéd
KASZ: 36066034

és képviselőre is, ahogy az egyéb törvények alapján esetlegesen fennálló elővásárlási jogok jogosultjainak a felhívására is, aki a meghatalmazást elfogadja.

A **Szerződő Felek** kölcsönösen kijelentik továbbá, hogy jelen okirat üzleti akaratukat helyesen tartalmazza és egyben az Ingatlan adásvételi szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják.

Jelen okirat aláírásával egyidejűleg a **Szerződő Felek** hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a szerződéskötés érdekében a személyi adataikat megismerje és rögzítse, igazolványairól, okmányairól fénymásolatot készítsen, valamint azokat az adásvételi szerződés megkötését követően az Ingatlan fekvése szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Kormányhivatal Földhivatali Osztálya, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé továbbítsa. Jelen Szerződés aláírásával a **Szerződő Felek** hozzájárulnak ahhoz is, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a **Szerződő Felek** személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készítsen, a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályi rendelkezések keretei között megőrizze.

A **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény 33. §-ában**, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara által kiadott, az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló **11/2017. (XI.20.)** számú szabályzatban írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. A **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés a **2017. évi LXXVIII. törvény 33. § (3) bekezdésében** foglaltakra terjedhet ki.

- 17./ A jelen Szerződés megkötésével felmerülő vagyonszerzési illeték és egyéb költségek, ideértve az esetleges ügyvédi munkadíjak is a **Vevőket** terheli. A vevői költségviselés természetesen nem terjed ki az **Eladót** jelen Szerződés alapján esetlegesen terhelő bármiféle adófizetési kötelezettségre. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és a visszatérítendő vagyónáruháztási illeték bevallási- és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére, valamint a forgalmi értéknek az állami adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint azok alapján jogaira és kötelezettségeikre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul veszik. A **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy adóügyben az ellenjegyző ügyvéd semminemű eljárást nem végez, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki, így e tekintetben felelősséget nem vállal.

Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
Ügyvéd
H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 154603655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
Ügyvéd
KASZ: 36066034

Jelen szerződés 17 (tizenhét) darab számozott oldalból, 17 (tizenhét) számozott szerződési pontból áll, és 9 (kilenc) eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) példány olyan papír alapú okmányon készült, amely a Földforgalmi Törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik, és melyekből 1 (egy) példány az **Eladót, 1-1 (egy-egy) a Haszonélvezeti jog jogosultjait, 1-1 (egy-egy) példány a Vevőket,** míg 4 (négy) példány, köztük a biztonsági kellékekkel ellátott példány az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédet illeti meg a hatóságok és szervek előtti eljárásban való felhasználás céljából.

A jelen Ingatlan adásvételi szerződést a **Szerződő Felek** elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, megértették, azokat magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a **Szerződő Felek** továbbá, hogy az szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, a megkötésére irányadó jogszabályok rendelkezéseivel, az abban foglaltakat ezért indokoltnak tartják és annak – mint akaratukkal mindenben megegyezőnek – minden oldalát jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026. október 09.

Záradék:

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 10. 30.

A közlés kezdő napja: 2026. 10. 31.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 11. 30.

Ez a határidő jogvesztő!

Az elektronikus közzététel megtörtént!

Levétel napja:



Fülöp-Tóth Henrietta
Eladó

Tóthné Csuka Katalin
Haszonélvezeti jog jogosultja 1.

Tóth László
Haszonélvezeti jog jogosultja 2.

ELLENJEGYZEM:
Budapest, 2026. október 09.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
Ügyvéd
H-1025 Budapest, Szeréna út 5/3.
Adószám: 54603655-1-41

Keresztes Andrea
Vevő 1.

Tóth András
Vevő 2.

Dr. Nagy Viktor Ferenc
Ügyvéd
KASZ: 36066034

