A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Közlés napja: 2026. 11. 03.
Az ajánlati kötöttség megtételére nyitva álló 30. napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 02.
Érv. 2026. 11. 02.

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Lezárás napja: 2026. 12. 03.
Elektronikus aláírással megerősítve

Amely létrejött egyrészről:

**Kulcsár Szilvia** (születési családi és utóneve: I [redacted] született: [redacted] anyja neve: [redacted], lakik: 1171 Budapest, Kozsaszál utca 42., személyi azonosító jele: 2 [redacted] 0153, adóazonosító jele: 8 [redacted] 2884, magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: az **Eladó**),

másrészről:

**Javornitzky Éva** (születési családi és utóneve: [redacted] született: [redacted] anyja neve: [redacted], lakik: 1171 Budapest, Tanár utca 108., személyi azonosító jele: 2- [redacted] 673, adóazonosító jele: 8 [redacted] 01, magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: a **Vevő**)

az Eladó és a Vevő együttes említése esetén a **Felek** között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

## I. AZ INGATLAN JOGI HELYZETE

1. Felek együttesen rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgya a Pest Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Ecser külterület 036/1** helyrajzi számon nyilvántartott, a) 3 ha 7869 m² alapterületű, 3. minőségi osztályba tartozó, 105,28 kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező, b) 1 ha alapterületű, 5. minőségi osztályba tartozó, 15,6 kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező, mindösszesen 4 ha 7869 m² alapterületű, 120,88 kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező „szántó" művelési ágú, mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő ingatlan (a továbbiakban: az **Ingatlan**) egészéhez viszonyított **3000/143607-ed arányú** tulajdoni hányadának adásvétele. Az Eladó tulajdonjogát a Pest Vármegyei Kormányhivatal által 2026. szeptember 17. napján kibocsátott e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja, mely alapján a szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad tulajdonjoga a II./103. sorszám alatt adásvétel jogcímén a 297901/2022.08.29 számú határozattal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

   Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan egymás közötti használatára vonatkozóan nincs írásbeli használati megállapodás. Az Eladó rögzíti, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel átruházott, az Eladó tulajdonában álló tulajdoni hányad a kialakult használati rend szerint a **„17-es" terület** kizárólagos használati jogát testesíti meg.

2. A Felek megállapítják, hogy az Ingatlan 2026. szeptember 17. napján kelt tulajdoni lapjának III. része a szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad, valamint az egész Ingatlan vonatkozásában 1 db önálló szöveges bejegyzésen túl egyéb bejegyzést (terhet) nem tartalmaz.

3. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának széljegyzékén 1 db kérelem került feltüntetésre, amely kérelem vonatkozásában a széljegy tartalma alapján megállapítható, hogy nem a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadára irányul, amelyért az Eladó külön szavatol.

4. Az Eladó teljes körű szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezhető, vagy be nem jegyzett teher nem terheli. Az Eladó külön szavatol azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését, valamint birtokba lepését akadályozza vagy korlátozza. Az Eladó szavatosságot vállal azért is, hogy az Ingatlan házastársi közös tulajdonnak tárgyát

Hajdan Ügyvédi Iroda
dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvéd
1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100
Tel.: +36-30-[redacted]

| | | |
|---|---|---|
| **Kulcsár Szilvia**<br>Eladó | **Javornitzky Éva**<br>Vevő | **dr. Hajdan Teofil Miklós**<br>ügyvéd<br>Hajdan Ügyvédi Iroda<br>1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.<br>KASZ: 36061100 |

nem képezi, így az Ptk. 4:45. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincs szükség.

5. A szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a **2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: a **Földforgalmi törvény**) **21. § (1) bekezdése** alapján Eladó köteles a jelen szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a jelen szerződést a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött adásvételi szerződés először érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából megvizsgálja és ellenőrzi, és végzésében megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, egyúttal hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint a **Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése** alapján a közzététel elrendelésével egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntést közli az Eladóval és a Vevővel, valamint a szerződés megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a **Földforgalmi törvény 21. § (2) bekezdése** szerint az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: a kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. A **Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése** alapján az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére **személyesen** adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés kormányzati portálon történő közzétételét követő napjától számított 30 (harminc) napon belül nem nyilatkozik.

6. Eljáró jogi képviselő tájékoztatja a Feleket a 2025. július 1. napján hatályba lépett, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényről, amely alapján a települési – fővárosban kerületi – önkormányzatok – saját döntésük alapján – helyi rendelet alapján elővásárlási jogot írhatnak elő az önkormányzat területén fekvő ingatlanok vonatkozásában. Felek megállapítják, hogy a Ecser Nagyközség Önkormányzata jelen adásvételi szerződés aláírásának napjáig nem alkotott önkormányzati rendeletet a helyi önazonosság tekintetében esetlegesen alkalmazandó jogvédelmi eszközökről, így az ingatlan vonatkozásában a helyi önazonosság védelme alapján nem áll fenn elővásárlási jog.

7. Az Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az e-hiteles tulajdoni lap másolat adatai jelen szerződés megkötése napján megfelelnek a valóságnak és az Eladó tulajdonjogát érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú széljegy/feljegyzés tulajdoni lapokra történő felvezetésére irányuló eljárást sem az Eladó, sem – az Eladó legjobb tudomása szerint – más nem kezdeményezett, illetve nem tett folyamatba. Az Eladó – büntetőjogi felelőssége tudatában – ugyancsak kijelenti, hogy tulajdonjoga bejegyzésére érvényes jogügylet és törvényes eljárás keretei között került sor, így nem tud semmilyen olyan körülményről, amely az általa kötött előzményi jogügyletek megtámadását eredményezhetné, és/vagy amely a lefolytatott eljárásokkal szemben bármely személy részéről jogorvoslatra adhatna alapot.

Hajdan Ügyvédi Iroda
dr. Hajdan Miklós ügyvéd
1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100 adószám: 18278172-2-41
Tel.: +3670-381-... email: ...@drhajdan.hu

**Kulcsár Szilvia**
Eladó

**Javorn... Éva**
Vevő

**dr. Hajdan Miklós**
ügyvéd
Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100

8. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapját megismerte, az azon lévő bejegyzések tartalmát tudomásul vette, ezen tények ismeretében kéri jelen adásvételi szerződés megszerkesztését és ellenjegyzését.

## II. AZ ADÁSVÉTEL

9. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan – az Ecser külterület 036/1 hrsz. **3000/143607-ed** arányú tulajdoni hányad – per-, teher és igénymentes tulajdonjogát, a megtekintett és ismert állapotban a kölcsönösen kialkudott **8.000.000,- Ft** (azaz nyolcmillió forint) vételárért. Az Ingatlan tulajdonjog átruházásának jogcíme: **adásvétel**.

## III. A VÉTELÁR ÉS MEGFIZETÉSE

10. A Felek az Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialkudott **8.000.000,- Ft-ban** (azaz nyolcmillió forintban) állapítják meg. A Felek a jelen pontban rögzített vételárat kölcsönösen értékarányosnak tekintik, így a jelen szerződés keretei között a Felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

11. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik biztosítása érdekében **800.000,- Ft-ot** (azaz nyolcszázezer forintot) **foglalóként** kötnek ki. Felek rögzítik, hogy a foglaló összege a szerződés teljesülése esetén a vételárba beleszámít. A Felek egybehangzóan és kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, azaz tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az Eladó hibájából nem megy teljesedésbe a jelen adásvételi szerződés, akkor a foglaló kétszerese jár vissza, míg, ha a Vevő hibájából nem megy teljesedésbe a jelen adásvételi szerződés, akkor a foglalót elveszti. Amennyiben az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, úgy a foglaló összege a Vevőnek visszajár.

12. A Felek az Ingatlan vételárának megfizetése vonatkozásában az alábbiak szerint állapodnak meg:

    12.1. A Vevő az első vételár részletként **1.000.000,- Ft-ot** (azaz egymillió forintot) – amely tartalmazza a 11. pontban rögzített foglaló összegét – jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kezdeményezett azonnali banki átutalással fizeti meg az Eladó részére, az Eladó ERSTE BANK HUNGARY Zrt.-nél vezetett **11600006-00000000-66101167** számú bankszámlájára, mely az Eladó bankszámláján történő jóváírásnak napján számít megfizetettnek. Az Eladó ezen összeg bankszámláján történt hiánytalan jóváírását jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul elismeri és nyugtázza.

    12.2. A Vevő a második vételár részletet, **3.000.000,- Ft-ot** (azaz hárommillió forintot) azt követően fizeti meg az Eladó részére, az Eladó ERSTE BANK HUNGARY Zrt.-nél vezetett **11600006-00000000-66101167** számú bankszámlájára történő banki átutalással, miután a jelen szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételének lejártát követően megállapítást nyer, hogy elővásárlásra jogosult nem tett elfogadó nyilatkozatot az Ingatlanra vonatkozóan, és erről az illetékes jegyző tájékoztatja a Feleket. A Felek rögzítik, hogy ezen vételár részlet teljesítésének, a vételár részletnek az Eladó bankszámláján történő jóváírásának az időpontját tekintik.

    12.3. A Vevő a fennmaradó – egyben utolsó – vételár részletet – **4.000.000,- Ft-ot** (azaz négymillió forintot) – a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 (öt) napon belül fizeti meg az Eladó részére, az Eladó ERSTE BANK HUNGARY Zrt.-nél vezetett **11600006-00000000-66101167** számú bankszámlájára történő banki átutalással. A Felek rögzítik, hogy a fennmaradó

Hajdan Ügyvédi Iroda
dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvéd
1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100
Tel.: [illegible]

| | | |
|---|---|---|
| **Kulcsár Szilvia** | **Vornitzky Éva** | **dr. Hajdan Teofil Miklós** |
| Eladó | Vevő | ügyvéd |
| | | Hajdan Ügyvédi Iroda |
| | | 1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5. |
| | | KASZ: 36061100 |

vételár részlet teljesítésének, a fennmaradó vételárnak az Eladó bankszámláján történő jóváírásának az időpontját tekintik.

13. A Felek együttesen rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult jelen szerződésben a Vevő helyébe lép, úgy a Vevő által a jelen szerződés 12.1 pontja szerint már megfizetett foglaló összegét az Eladó köteles legkésőbb a jelen adásvételi szerződés elővásárlásra jogosulttal történő létrejöttének hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 5 (öt) napon belül a Vevőnek visszafizetni.

## IV. A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

14. **Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 79. § (1) bekezdése, valamint a 80. § (1) és (2) bekezdései alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az Ecser külterület 036/1 hrsz.-ú ingatlan egészéhez viszonyított 3000/143607-ed arányú (a II./103. sorszám alatt bejegyzett) tulajdoni hányadára vonatkozóan bejegyezni szíveskedjen.**

15. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó, valamint a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző Hajdan Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvéd (1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.) között megkötésre kerülő Letéti szerződés alapján az Eladó 5 (öt) eredeti – melyből 1 (egy) biztonsági okmányra szerkesztett – példányban – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – ügyvédi letétbe helyezi azon jognyilatkozatát, melyben az Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul a Vevő az ingatlan egészéhez viszonyított 3000/143607-ed arányú tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, valamint feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul az Ingatlanon fennálló, az ingatlan egészéhez viszonyított 3000/143607-ed arányú (a II./103. sorszám alatt bejegyzett) tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez (a továbbiakban: a **Bejegyzési engedély**).

16. Letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyt a Letéti szerződésben is részletezettek szerint akkor jogosult a Vevőnek kiadni, illetve az illetékes ingatlanügyi hatóságnak benyújtani, ha a Felek a 12.3. pontban meghatározott fennmaradó vételár rész Eladó bankszámláján történt jóváírását, azaz az Ingatlan teljes vételárának Eladó részére történt maradéktalan megfizetését az Eladó írásban (elektronikus úton a **sylvy06@gmail.com** e-mail-címről a **teofil@drhajdan.hu** email-címre küldött elektronikus levélben) a részére visszaigazolta. Amennyiben ezen visszaigazolásra az átutalás követő 3 (három) napon belül sem kerül sor, a Letéteményes az átutalás teljesítését igazoló eredeti, cégszerűen kiállított banki bizonylat részére történő átadását követően is jogosult a Bejegyzési engedélyek kiadására. A Letéteményes kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket a fenti feltételek egyikének teljesülése esetén 5 (öt) napon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.

## V. BIRTOKBA ADÁS

17. A Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetését követő napon bocsátja a Vevő minden tehertől mentes birtokába. Az Eladó ezzel egyidejűleg a részére átadja azon igazolásokat, miszerint a birtokbaadás napjáig az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi számla és költség (adó, stb.) az Eladó részéről kifizetésre került. A Vevő a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlan terheit és a kárveszélyt, illetve húzza az Ingatlan hasznait. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlannak minden, a birtokbaadás előtt keletkezett – és addig ismertté nem vált – terhe és költsége az Eladót terheli, még abban az esetben is, ha az később kerül kézbesítésre. A birtokbaadással egyidejűleg az Eladó köteles a Vevő részére átadni az Ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcskészletet. A Felek rögzítik, hogy a birtokba bocsátásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, mely rögzíti az esetleges közüzemi

Hajdan Ügyvédi Iroda
dr. Hajdan Miklós ügyvéd
1055 Budapest, István körút 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100
Tel.: + 3670-381-83-
számla: 182
mail: teofil@drhajdan.hu

**Kurcsar Szilvia**
Eladó

**Javorniczky Éva**
Vevő

**dr. Hajdan Teofil Miklós**
ügyvéd
Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100

mérőórák gyári számát, és azok állását. A Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanhoz kapcsolódó közüzemi mérőórákat – amennyiben van – a birtokba adást követő 15 (tizenöt) napon belül a saját nevére átíratja.

## VI. TERMŐFÖLDRE VONATKOZÓ SPECIÁLIS RENDELKEZÉSEK

18. A Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: a **Földforgalmi tv.**) 10. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy belföldi természetes személy és magyar állampolgár.

19. Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek, törvényen vagy szerződésen alapuló elővásárlási joggal nem rendelkezik.

20. Vevő kijelenti, hogy Eladóval nem áll közeli hozzátartozói viszonyban.

21. A Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

22. A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésének való megfelelés érdekében a 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 (öt) évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

23. A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésében rögzített tulajdonszerződési jogosultság feltételének való megfelelés érdekében akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozása).

24. Vevő akként nyilatkozik – hivatkozással a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésében rögzített tulajdonszerzési jogosultság feltételére –, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

25. Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ának figyelembevételével –, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

## VII. A FELEK TOVÁBBI JOGNYILATKOZATAI

26. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés hatálya alatt az Ingatlant másnak nem idegeníti el és nem terheli meg, az Ingatlannal kapcsolatban semmilyen jognyilatkozatot nem tesz. A Felek rögzítik, hogy a fenti kötelezettség megszegése esetén az Eladó teljes kártérítési felelősséggel tartozik.

27. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő ügyvéd mind szóban, mind írásban tájékoztatta őket a személyi jövedelemadó törvény vonatkozó rendelkezéseiről, valamint az ingatlan-nyilvántartási- és illetékhivatali eljárásról.

## VIII. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

Hajdan Ü[illegible] vé[illegible] da
dr. Hajdan T[illegible] ügyvéd
1055 Budapest, Sz[illegible] körút 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100. [illegible]am:18278172-2-41
Tel.: +3670-381-83-32. mail: teofil@drhaj[illegible]

**Kulcsár Szilvia**
Eladó

**Javornitzky Éva**
Vevő

**dr. Hajdan Teofil Miklós**
ügyvéd
Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100

28. Jelen szerződés a vételár szerződésszerű megfizetésével, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásával, továbbá a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével és az Ingatlan szerződésszerű birtokba bocsátásával teljesedésbe megy, ezt követően a Felek csak szavatossági igényt támaszthatnak egymással szemben.

## IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

29. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes devizabelföldi magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet megkötésére vonatkozó képességüket jelen szerződés 5. pontjában rögzítetteken felül más jogszabály, hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki.

30. A Felek a jelen szerződés teljesítése során jóhiszeműen együttműködve kötelesek eljárni és ennek keretében haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni minden olyan körülményről, mely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges.

31. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan megszerzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat, vagyonszerzési illetéket és ügyvédi munkadíjat a Vevő viseli.

32. A Felek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján megbízzák és meghatalmazzák a Hajdan Ügyvédi Irodát, dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvédet (1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.), hogy jelen adásvételi szerződést szövegezze meg és jegyezze ellen, valamint képviseletüket a szerződés jóváhagyása során az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (megyei kormányhivatal földhivatala) előtt teljes körűen (ideértve a helyi földbizottság előtti képviseletet is), az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt az adásvételi szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes körűen – ideértve a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényének bejegyzése, valamint a tulajdonjog bejegyzése során – lássa el. Vevő egyúttal meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy helyette és nevében a B400E adatlapot elektronikusan benyújtsa a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé. Az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja. **A Felek kifejezetten kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során hozott döntést számukra közvetlenül kézbesíteni szíveskedjen!**

33. A Felek jelen szerződés aláírásával is kijelentik, hogy az általuk e szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba.

34. A Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a Felek között létrejött ügyvédi megbízás elemeit teljeskörűen tartalmazza, így a Felek külön ügyvédi tényvázlat felvételét a 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése alapján nem kérik, a jelen ingatlan adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják.

35. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: a Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A Felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. A Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzésről számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányairól másolatot

Hajdan Ügyvédi Iroda
dr. Hajdan
1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100
Tel.: +3670-381-83-
számla: 182781[illegible]-2-41
mail: teofil@drhajdan.hu

**Kulcsár** [illegible]
Eladó

**Javorniczky Éva**
Vevő

**dr. Hajdan Teofil Miklós**
ügyvéd
Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100

készítsen és adataikat kezelje. A Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése során kezelheti.

36. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) rendelkezései az irányadók.

A jelen Szerződés 7 (hét) számozott oldalból áll, és 9 (kilenc) darab eredeti példányban készült, melyből 1 (egy) példány biztonsági okmányra szerkesztett. Minden szerződő fél birtokában tart 1 (egy) eredeti példányt. A Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. szeptember 17.

.....

**Kulcsár Szilvia**
Eladó

.....

**Lavornitzky Éva**
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. szeptember 17. napján:

Hajdan Ügyvédi Iroda
dr. Hajdán Teofil Miklós ügyvéd
1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100, adószám: 1827[illegible]-2-41
Tel.: + 3670-381-83-32, email: teofil@drhajdan.hu

**dr. Hajdan Teofil Miklós**
ügyvéd
Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.
Kamarai Azonosító Szám: 36061100