Farmosi Polgármesteri Hivatal
FARMOS

Időpontja: 2026.11.02
Közlés kezdő napja: 2026.11.03.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.02
Figyelem! Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.12.03.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely az alulírott szerződő felek között az alulírott helyen és időpontban, a következő feltételek mellett jött létre:

egyrészről
Dr. Kő Artúr (s

lakcím: 1156 Budapest, Páskomliget utca 65. 1 em. 4 a.,

mint **eladó** (a továbbiakban: „**Eladó1**"),
másrészről
Kőőné Pázmándy Anita

lakcím: 1156 Budapest, Páskomliget utca 65. 1 em. 4 a.,

mint **eladó** (a továbbiakban: „**Eladó2**")
másrészt
Badenszki Ferenc

lakcím: 2765 Farmos, Bem utca 9., adóazonosító jel: 8351463736, szig.sz: , mint **vevő** (továbbiakban: „**Vevő**")

(Eladó 1. és Eladó 2. a továbbiakban együttesen úgy is, mint „Eladók")
(Eladók és Vevő a továbbiakban úgy is, mint „Felek" vagy „Szerződő felek")

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1 Jelen szerződés tárgya az Eladók **1/2-1/2 arányú osztatlan közös, azaz mindösszesen 1/1 arányú kizárólagos** tulajdonát képező, a *Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8. (2760 Nagykáta, Dózsa György út 9.* továbbiakban: „Földhivatal") által a **Farmos, Zártkert, 1417 hrsz.** alatt felvett, természetben a **2765 Farmos, Öregszőlő 63/A.** szám alatt található, **összesen 2946 m²** nagyságú területű, 3 minőségi osztályú, **10,25 AK** értékű **„szőlő és gazdasági épület"** megnevezésű ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**"). *Eladók nyilatkozata szerint az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában.*

2. SZERZŐDÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ TÉNYEK

2.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az Eladók felé a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: „***Földforgalmi törvény***") szabályainak figyelembevételével tett ajánlatot az Ingatlan megvásárlására, tekintve, hogy az Ingatlan „szőlő és gazdasági épület" művelési ágakban áll. Eladók nyilatkozzák, hogy a Vevő ajánlatát elfogadták. A Földtörvény 21§ (1) bekezdése alapján a tulajdonosok által elfogadott Vevő vételi ajánlatát a Felek egységes okiratba szerződésbe, azaz jelen adásvételi szerződésbe foglalták.

2.2 Az Ingatlan tulajdoni lapjának II. része szerint az Ingatlan Eladók 1/1 arányú kizárólagos tulajdonukat képezi az alábbiak szerint:

2.2.1 II/14. sorszám alatt 334249/2/2023.12.13 számú bejegyzéssel Eladó 1. javára adásvétel jogcímén 1/2-ed arányú tulajdonjog került bejegyzésre,

2.2.2 II/15. sorszám alatt 334249/2/2023.12.13. számú bejegyzéssel Eladó 2. javára adásvétel jogcímén 1/2-ed arányú tulajdonjog került bejegyzésre.

2.3 Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része bejegyzéseket, terheket nem tartalmaz.

2.4 Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan 2026. 09. 23. napján INYER/TULLAP/20260923/5678 2026.09.23 számon lehívott e- hiteles tulajdoni lap másolat és 2026.09.16. napján 89352/6/2026 szám alatt lehívott e-hiteles térképmásolat tanúsága szerint a jelen szerződés 1.1, 2.2 és 2.3 pontjaiban rögzített adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdoni lap másolaton elintézetlen széljegy nincs. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lap és térkép tartalmát megismerték és megértették, melynek tényét a jelen szerződés aláírásával igazolják.

3. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZAT

3.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglalt feltételekkel **Eladók** mindösszesen 1/1 arányú kizárólagos – egymás között egyenlő 1/2 – 1/2 arányú osztatlan közös - tulajdonjogukat **eladják**, míg a **Vevő** adásvétel jogcímén 1/1 arányú kizárólagos tulajdoni arányban megtekintett állapotban **megvásárolja** a jelen szerződés 1.1 pontjában részletesen meghatározott Ingatlant.

Dr. Kő Artúr
Eladó1

Kőőné Pázmándy Anita
Eladó2

Badenszki Ferenc
Vevő

dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor utca 33. 1/1.
Adószám: 59314051-1-43
KASZ: 36076146

Ellenjegyzem: Budapesten, 2026. 09. 23. napján
dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor u. 33. 1/1.
KASZ: 36076146

3.2. Az Eladók és a Vevő a jelen szerződést, mint egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést hirdetményi út történő közlése iránti beadványnak is tekintik.

4. VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

4.1 A Felek a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialkudott **8.000.000 Ft** (azaz Nyolcmillió forint; továbbiakban: „**Vételár**") összegben határozták meg, Felek a vételárat az ingatlan műszaki állapotával, és jogi helyzetével mindenben arányban állónak tartják. A Vételár összegéből Dr. Kőó Artúr Eladó1 4.000.000 Ft erejéig részesül, míg Köőné Pázmándy Anita szintén 4.000.000 Ft erejéig részesül.

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan Vételárának meghatározásánál figyelemmel voltak az Ingatlano elhelyezkedő 44,53 m² alapterületű emberi tartózkodásra alkalmas felépítményre, amelyre tekintettel a **Földforgalmi törvény 8/A§ (3) bekezdés** rendelkezésének eleget téve a Felek külön- külön a föld, illetve az azon található felépítmény értékét kötelesek meghatározni.

Fenti rendelkezés értelmében a Szerződő felek rögzítik, hogy a „szőlő és gazdasági épület" alrészlet felépítménnyel együtt számított forgalmi értékét összesen **8.000.000 Ft**, azaz Nyolcmillió forint összegben határozták meg, amely ellenérékből a 44,53 m² alapterületű a gazdasági épület felépítmény ***5.000.000 Ft***, azaz Ötmillió forint, míg a forgalmi értéket testesít meg, továbbá a 2901,47 m² „szőlő" alrészlet forgalmi értékét ***3.000.000 Ft***, azaz Hárommillió forint összegben határozták meg.

4.2 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Vételárat az alábbi részletekben köteles megfizetni Eladóknak:

4.2.1 Felek rögzítik, miszerint a Vevő az első vételár részletet ***2026. 09. 27. napjáig*** mindösszesen **800.000 Ft, azaz Nyolcszázezer forint**; (továbbiakban: „**Vételár részlet 1.**") összeget foglaló jogcímén a Vevő saját megtakarításából banki utalás útján köteles megfizetni az Eladók rendelkezése alá tartozó, Eladó1 Dr. Kőó Artúr nevén az UniCredit Bank Zrt.által vezetett **10918001-00000123-64150004** sz. bankszámlára történt banki utalás útján, azzal, hogy a Vételár részlet 1. összegének megfizetése az Eladók rendelkezése alá tartozó, Eladó1 Dr. Kőó Artúr nevén az UniCredit Bank Zrt.által vezetett **10918001-00000123-64150004** sz. bankszámlán történő jóváírással minősül teljesítettként, mely bankszámlára történt banki utalást Eladók saját részére történt teljesítésként elismerik és elfogadják.

Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglalónak a Ptk.-ban foglalt szabályaival, arról eljáró ügyvédtől tájékoztatásban részesültek. Ennek ismeretében a **800.000 Ft, azaz Nyolcszázezer forint** összeg kifejezetten foglalóként került átadásra. Amennyiben a szerződés a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, úgy Vevő az adott foglalót elveszti, amennyiben pedig Eladók érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, a kapott foglalót kétszeresen kötelesek visszafizetni Vevő részére. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amely egyik fél érdekkörébe sem tartozik, vagy mindkét fél érdekkörébe tartozik, úgy a foglaló visszajár. A foglaló a vételárba beleszámít.

Felek megállapodnak abban, hogy azon nemvárt esetben, ha a 7.1 pontban foglalt hatósági jóváhagyást a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság bármely okból nem adja meg, úgy ezen estet a szerződő felek kifejezetten a szerződés egyik félnek sem felróható okból történő meghiúsulásnak tekintetnek, mely esetben az Eladók részére megfizetett foglaló egyszeres összegben jár vissza a Vevő részére.

4.2.2 Felek megállapodnak, miszerint a Vevő a második vételár részletet **a jelen szerződés 7.1 pontjában részletezett mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásról szóló határozat kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül** mindösszesen **7.200.000 Ft, azaz Hétmillió-kettőszázezer forint** összeget; (továbbiakban: „**Vételár részlet 2.**") vételár hátralék jogcímén saját megtakarításból Eladók részére Eladók rendelkezése alá tartozó, Eladó1 Dr. Kőó Artúr nevén az UniCredit Bank Zrt.által vezetett **10918001-00000123-64150004** sz. bankszámlaszámára banki átutalás útján fizeti meg, azzal, hogy a Vételár részlet 2. összegének megfizetése az Eladók rendelkezése alá tartozó, Eladó1 Dr. Kőó Artúr nevén az UniCredit Bank Zrt.által vezetett **10918001-00000123-64150004** sz. bankszámlán történő jóváírással minősül teljesítettként, mely bankszámlára történt banki utalást Eladók saját részére történt teljesítésként elismerik és elfogadják.

Eladók a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vételár részlet 2. összegének hiánytalan átvételét – annak Eladók fentiekben megadott bankszámlaszámain

Dr. Kőó Artúr
Eladó1

Köőné Pázmándy Anita
Eladó2

Badenszki Ferenc
Vevő

dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor utca 33. 1/1.
Adószám: 59314051-1-43
KASZ: 36076146

Ellenjegyzem: Budapesten, 2026. 09. 23. napján:
dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor u. 33. 1/1.
KASZ: 36076146

történő jóváírását – eljáró ügyvéd felé jelen szerződés 5.3.1 pontja szerint annak jóváírását követő 3 napon belül igazolják.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár helyben szokásos értéknek megfelel és azt mindannyian elfogadják. Eladók kijelentik, hogy a Vételár kiegyenlítésén túl Vevő irányába a továbbiakban semmilyen követelésük nincs.

A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS – INGATLAN- NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

Eladók és a Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladók tulajdonjogukat csak a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásról szóló határozat kézhezvételét és a teljes vételár megfizetését követően ruházzák át Vevőre, azaz Eladók tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják.

5.1.1. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, valamint Felek feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukkal közösen kérik, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott **Farmos, Zártkert, 1417 hrsz.** alatt felvett, természetben a **2765 Farmos, Öregszőlő 63/A.** szám alatt található, **összesen 2946 m²** nagyságú területű, 3 minőségi osztályú, **10,25 AK** értékű **„szőlő és gazdasági épület"** megnevezésű Ingatlan tekintetében a Ptk. 6:216 § (1) bekezdése szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot adásvétel jogcímén Badenszki Ferenc Vevő javára az Ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdoni hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónap időtartamra jegyezze be.

5.1.2. Felek tudomásul veszik, hogy a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról (továbbiakban: Inytv. Vhr.) 45. § (3) bekezdése alapján a Felek megállapodásában a tulajdonjogjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

5.1.3. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megkötésre kerülő letéti szerződésben foglaltak szerint Eladók aláírják és a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző dr. Tóth G. Ágnes ügyvédnél (KASZ: 36076146, székhely: 1122 Budapest, Városmajor u. 33. 1/1.) letétbe helyezik 6 (hat) példányban, mint egymással mindenben megegyező ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas tulajdonjog bejegyzésére és tulajdonjog törlésre vonatkozó nyilatkozatukat, amely nyilatkozatban az Eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Vevő nevére és javára adásvétel jogcímén Vevő 1/1 kizárólagos tulajdoni arányban Eladók jogán minden tehertől mentesen bejegyzésre kerüljön, azaz a
Farmos, Zártkert, 1417 hrsz. alatt felvett, természetben a **2765 Farmos, Öregszőlő 63/A.** szám alatt található, **összesen 2946 m²** nagyságú területű, 3 minőségi osztályú, **10,25 AK** értékű **„szőlő és gazdasági épület"** megnevezésű Ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányú kizárólagos tulajdoni arányban Badenszki Ferenc Vevő javára minden tehertől mentesen adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, az Eladók egymás között egyenlő, 1/2 -1/2 osztatlan közös tulajdoni arányú, azaz mindösszesen 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
(továbbiakban: „Bejegyzési Engedély").

5.1.4. A külön okiratba foglalt letéti szerződés szerint Letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt azt követő 5 (öt) munkanapon belül a Földhivatalba benyújtani, ha:
az Eladók a teljes Vételár megfizetését követően hitelt érdemlő módon haladéktalanul, de legkésőbb annak az Eladók bankszámláján történő jóváírást követő 3 (három) munkanapon belül igazolják eljáró ügyvéd felé – hitelt érdemlőnek minősül különösen, ha az Eladók koo.artur@gmail.com email címéről a letéteményes által megjelölt drtoth@drtoth-legal.hu elektronikus levél címére banki jóváírási bizonylatot is magában foglaló értesítés, vagy nyilatkozat kerül megküldésre a Teljes Vételár Eladók részére történt megfizetéséről.

5.1.5. Az Eladók továbbá kötelezettséget vállalnak arra nézve, hogy amennyiben szükséges, úgy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolják a vételárrészletek megfizetését és amennyiben a Vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban hozzájárulnak a tulajdonjog Vevő részére történő bejegyzéséhez.
Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár –vételár részletek - megfizetését hitelt érdemlő módon – az átutalással teljesítendő vételárrészek átutalását teljesítő pénzintézete által kiállított, olyan teljes bizonyító erejű magánokirattal, amely szerint a pénzintézet arról nyilatkozik, hogy

Dr. Kő Artúr
Eladó1

Kőőné Pázmándy Anita
Eladó2

Badenszki Ferenc
Vevő

dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor utca 33. 1/1.

Ellenjegyzem: Budapesten, 2026. 09. 23. napján. Aláírásszám: 59314051-1-43
dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd KASZ: 36076146
1122 Budapest, Városmajor u. 33. 1/1.

az átutalással teljesítendő vételárrészletek teljes összegével Vevő bankszámlaszáma, vagy a nev ő tudomás teljesítő Hitelintézet (Bank) bankszámlaszáma visszavonhatatlanul megterhelésre került az Eladók ál eles viselni adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlaszámok javára - igazolni eljáró ügyvéd felé. elezni.

Amennyiben a teljes vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint maradéktalanul megfizetésre és el ügyvéd felé igazolásra került, úgy a letétbe helyezett bejegyzési engedély kiadása és annak V ladók az ir tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes földhivatalhoz történő benyújtása nem tagadható meher- szolg eljáró ügyvéd a letétbe vett bejegyzési engedélyeket köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.

5.1.6. Szerződő felek kifejezetten kérik a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti szerződő fe rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulás letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén használatát igazolást adjon ki. Felek és az eljáró ügyvéd jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként Eladók kö fogadják el, a letéttel kapcsolatos további megállapodásokat a Letéti szerződés tartalmazza. vételüket tö

5.1.7. Vevő köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását Eladók követő 5 (öt) munkanapon belül igazolni a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem harmad másolati példányával. szerző Vevőt

5.1.8. A Felek a jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd pedig a jelen szerződés ellenjegyzésével az 5.1.1.-5.1.10 pontokban rögzített letéti szabályokat elfogadják, a letéttel kapcsolatos további megállapodásokat a Letéti szerződés tartalmazza. Az El illetve

5.2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 21§ (1) bekezdés 43. pontja értelmében az ingatlan-nyilvántartásban a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye, mint jogilag jelentős tény bejegyezhető. Az a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:166. § bekezdése rendelkezik arról, hogy a tények bejegyzésének elmaradása az egyébként azokhoz fűződő joghatásokat nem érinti. A Felek jelen tájékoztatást követően nem kérik a jelen adásvételi szerződés benyújtását az illetékes földhivatalba a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ténye feljegyzése érdekében.

5.3. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a földhivatali határozat szerződő feleket megillető példányainak ***felek részére közvetlenül történő megküldését*** és kézbesítését kérik, figyelemmel a 2016. évi CL. törvény 13§ (6) bekezdésben foglalt rendelkezésre.

6. BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS SZAVATOSSÁG

6.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlan birtokába a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását és a Vételár teljes összegének megfizetését követően 8 naptári napon belül lép. Ezen időpontig az Eladók, a birtokba adás napjától kezdve pedig a Vevő húzza a szerződés tárgyát képező Ingatlan hasznait és viseli terheit.

6.2 Szerződő Felek az Ingatlan birtokának átruházásáról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. A birtok átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítésre kerülnek az Ingatlanhoz kapcsolódó közműórák állása és gyári száma. Eladók vállalják, hogy a tényleges birtokátruházás időpontjában Vevőnek igazolják – 15 (tizenöt) napnál nem régebbi nullás igazolással vagy szolgáltatói számlakivonattal -, hogy az Ingatlanhoz kapcsolódóan a birtokátruházást megelőzően keletkezett közműtartozás nem áll fent. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetlegesen a birtokátruházást követően kézbesített, de a birtokátruházást megelőző időszakra vonatkozó közüzemi díjakat saját pénzeszközeik felhasználásával kiegyenlítik.

6.3 A Vevő vállalja, hogy a tényleges birtokba adás időpontját követő 15 (tizenöt) naptári napon belül kezdeményezi az Ingatlan közüzemi mérőóráinak a Vevő nevére történő átírását, és megteszi a szükséges bejelentéseket annak érdekében, hogy a közüzemi szolgáltatási szerződések a Vevővel megkötésre kerülhessenek. Eladók kötelesek szükség esetében együttműködni a Vevővel a mérőórák átírása tekintetében.

6.4 Az Eladók kötelesek az ingatlanból a birtokbaadástól számított 8 (nyolc) munkanapon belül kijelentkezni, illetve intézkedni minden olyan harmadik személy (akár bérlő, akár cég) kijelentése iránt, aki az ingatlan címére esetlegesen be van jelentve.

Dr. Kő Artúr Eladó1	**Kőné Pázmándy Anita** Eladó3	**Badenszki Ferenc** Vevő

dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor utca 33. 1/1
Adószám: 59314051-1-43
KASZ: 36076146

Ellenjegyzem: Budapesten, 2026. 09. 23. napján.
dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor u. 33. 1/1.
KASZ: 36076146

vő tudomásul veszi, hogy a birtokbaadás napjától kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni és teles viselni az Ingatlan azon terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyek megtérítésére senkit nem lehet telezni.

Eladók az ingatlant megtekintett állapotban adják a Vevő birtokába akként, hogy szavatolnak az Ingatlan per-, teher- szolgalom - és igénymentességéért.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan a földhasználati adatok szerint Eladók használatában van, Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan harmadik személy használatában nem áll. *Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy* ***legkésőbb a birtokbaadás időpontjáig*** *a földhasználati nyilvántartásba vételüket töröltetik.*

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés 1.1 pontjában körülírt Ingatlant harmadik személyek részére nem idegenítették el, nem kötöttek ilyen eredményre vezető szerződést/előszerződést semmilyen formában, az ingatlanra nincs senkinek olyan joga vagy követelése, amely a Vevőt akadályozná a tulajdonjog megszerzésében és/vagy a szerződésszerű birtokba lépésében.

9 Az Eladók szavatolják, hogy fenti pontokban tett nyilatkozataiknak megfelelő állapotot a Vételár kifizetéséig, illetve az ingatlan birtokátruházásának napjáig fenntartják.

FÖLD TULAJDONJOGÁNAK MEGSZERZÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEK ÉS NYILATKOZATOK

1.1 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a jelen szerződés 1.1 pontjában megjelölt Ingatlan értékesítése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) hatálya alá tartozik. A ***Földforgalmi törvény 21§ (1)*** bekezdése alapján a jelen szerződés tárgyát képező földre vonatkozó, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést, azaz jelen adásvételi szerződést a Felek aláírásától számított 8 nyolc napon belül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, majd ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultjai 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot. Mindezek után a ***Földtörvény 23§- 23/A§*** rendelkezései értelmében a szerződés a helyi földbizottsági és mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyására szorul.

7.2 *Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés érvényesen akkor jön létre a Szerződő felek között, amennyiben elővásárlásra jogosult nem kíván élni elővásárlási jogával és a jelen ügyletet a Földforgalmi törvény 23§-a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta. Ezen kettős feltétel bármelyikének hiányában a jelen szerződés érvényesen nem jön létre a Felek között és a Feleket a már esetlegesen teljesített szolgáltatások tekintetében – különösen a Vételár részlet 1. tekintetében – 5 (öt) munkanapon belül elszámolási kötelezettség terheli.*

7.3 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 26§ (4) bekezdésének és a 32 § (6) bekezdésének rendelkezései szerint a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló és hatósági jóváhagyáshoz között szerződés bejegyzés alapjául kizárólag akkor szolgálhat, ha tartalmazza a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására szóló záradékot. Ez esetben az ingatlan-nyilvántartási kérelmet a hatósági jóváhagyástól számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

7.4 Vevő kijelenti és nyilatkozik, hogy a ***Földforgalmi törvény 5§ 7. pontjában*** foglalt feltételeknek nem felel meg, Vevő nem minősül földművesnek. Vevő kijelenti és nyilatkozik, hogy a ***Földforgalmi törvény 18§*** alapján nem minősül elővásárlási jogosultnak.

Dr. Kőó Artúr
Eladó1

Kőőné Pázmándy Anita
Eladó2

Badenszki Ferenc
Vevő

dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor utca 33. 1/1.
Adószám: 59314051-1-43
KASZ: 36076146

Ellenjegyzem: Budapesten, 2026. 09. 23. napján:
dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor u. 33. 1/1.

8.2 A Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, tulajdonszerzési, illetőleg a tulajdonnal való rendelkezési képességük korlátozva nincsen, cselekvőképességet kizáró vagy korlátozó gondnokság alatt nem állnak, illetve erre irányuló eljárás velük szemben nincs folyamatban.

8.3 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozataikhoz kötve vannak, a szerződéstől egyik fél sem jogosult elállni mindaddig, amíg a jelen szerződés 7.1 pontjában foglaltak alapján a jogügyletet jóváhagyó/jóváhagyást megtagadó jogerős hatósági határozat közlésre nem kerül.

8.4 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben más elővásárlásra jogosult nyeri el az 1. pontban jelölt Ingatlan megvételének jogát, úgy Eladók az átvett foglaló összegét –vételár részlet 1. összegét – kötelesek az új vevővel való szerződés megkötésével egyidejűleg, de legkésőbb 3 napon belül Vevő részére visszafizetni. A szerződésbe belépő új vevő köteles a jelen szerződés megkötésével felmerült igazolt költségeket és ügyvédi munkadíjat a Vevő részére egyösszegben megfizetni.

8.5 Felek kijelentik, hogy az ügyintéző ügyvéd a feleknek tájékoztatást adott a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatosan felmerülő mindennemű adó-, és illetékfizetési kötelezettségekről. Eladók ennek megfelelően tudomásul veszik, hogy személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségüknek adóbevallás útján kell eleget tenniük. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladókat, hogy a 1995. évi CXVII. törvény 62§ (4) bekezdése értelmében személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli, melynek adó alapja a számított összeg 60 %-a, figyelemmel arra, hogy Eladók tulajdonjogukat kevesebb mint 5 éve szerezték, azaz 2023. évben, melyre tekintettel személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség őket terheli.
A Vevő tudomásul veszi, hogy vagyonszerzési illeték-fizetési kötelezettségének bejelentését a vonatkozó B400-as NAV adatlapon teljesíti az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával egyidejűleg.

8.6 Felek megállapodnak abban, hogy minden értesítés, egyéb közlés, amit a jelen szerződés alapján meg kell vagy meg lehet tenni, írásban teendő meg és akkor tekintendő megtettnek, ha azt a szerződő felek állandó lakcímére személyesen, futárszolgálat útján, vagy ajánlott – tértivevényes postai küldeményként kézbesítették, a megfelelő címzéssel látták el, és a Fél vagy a Fél képviseletére jogosult személy aláírásával igazolta az átvételt. Az átvétel időpontja az átvételi elismervényen, futárszolgálat átvevő ívén, illetve a tértivevényen megjelölt időpont. Átvettnek tekintendő – a feladást követő 5. napon – a nyilatkozat akkor is, ha a címzettnek ténylegesen átadásra azért nem kerülhetett, mert a címzett a nyilatkozat átvételét megtagadta, vagy a számára postán megküldött iratot nem kereste, nem vette át, illetve a jelen megállapodásban rögzített értesítési címéről a másik fél előzetes értesítése nélkül elköltözött, továbbá ha a küldemény „meghalt" , „címzett ismeretlen" jelzéssel érkezik a feladóhoz vissza. Minden értesítés, egyéb közlés, amit a jelen szerződés alapján e-mailen is meg kell vagy meg lehet küldeni, akkor tekintendő megtettnek, ha az az alábbi e-mail címekre került megküldésre: Eladók esetében: **koo.artur@gmail.com**, Vevő esetében: **vehajni125@gmail.com** , eljáró ügyvéd: **drtoth@drtoth-legal.hu**. Az átvétel időpontja az e-mail visszaigazolásának napja. Átvettnek tekintendő –a feladást követő 5. napon – az e-mailen küldött nyilatkozat akkor is, ha a címzett a feladástól számított 5 napon belül az e-mailt nem igazolja vissza.

8.7 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt." - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek vonatkozásában, erre tekintettel eljáró ügyvéd a jelen okiratot azt követően láthatja el ellenjegyzéssel, hogy a Felek adatait az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint a központi nyilvántartásokban ellenőrizte. Mivel az azonosítás és az azzal járó adatkezelés nem az érintett hozzájárulásán alapul, hanem az ügyvédet terhelő jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges, így ahhoz az érintettek hozzájárulását nem kell kérni, azonban az érintettet a személyes adatok védelmével összefüggő, az információs jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben rögzített egyéb jogok értelemszerűen megilletik. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságáról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint, az ügyvédi tevékenység ellátása során, a megbízás teljesítése céljából és az ahhoz szükséges mértékben kezeli. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

8.8 Jelen termőföld adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra kifejezett közös akarattal módosítható.

Dr. Kő Artúr
Eladó1

Kőné Pázmándy Anita
Eladó2

Badenszki Ferenc
Vevő

Ellenjegyzem: Budapesten, 2026. 09. 23. napján:
dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor u. 33. 1/1.
KASZ: 36076146

dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor utca 33. 1/1.
Adószám: 59314051-1-43
KASZ: 36076146

8.9 Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény elővásárlására vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától függően lép hatályba.

8.10 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 8§-ra történt tájékoztatást, melynek értelmében a föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014 (II.26.) kormányrendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik. Ennek alkalmazásával jelen szerződés (8) nyolc egyező eredeti példányban kerül elkészítésre, melyből 1 (egy) példány a fent hivatkozott kormányrendeletben szabályozott biztonsági kellékekkel rendelkező papíron készült. Jelen szerződés 5.2 pontjában rögzített Bejegyzési Engedély 6 (hat) egyező eredeti példányban kerül elkészítésre, melyből 1 (egy) példány a fenti kormányrendelet értelmében biztonsági kellékekkel rendelkező papíron készült.

8.11 Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Földforgalmi törvény, valamint a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai, valamint más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

8.12A Felek kijelentik, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírását megelőzően teljes körűen tájékoztatta a Feleket a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos joghatásokra vonatkozóan. Eljáró ügyvéd ismertette a felekkel a tulajdoni lap tartalmát. Az eljáró ügyvéd tájékoztatását szerződő felek megértették, és tudomásul vették, amelyet a jelen okirat aláírásával elismernek és egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, ezért a jogügyletet a jelen szerződésben rögzített tartalommal kívánják egymással megkötni, amelyre tekintettel a jelen szerződést egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik.

8.13 Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben rögzített adataikat, bankszámlaszámot, stb. külön ellenőrizték és helyesnek találták. Eladók külön is kijelentik, hogy bankszámlaszámukat ellenőrizték és helyénvalónak találták, tudomásul veszik, hogy a téves bankszámlaszám megadásából eredő bárminemű kárért a vevőt, illetőleg az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

Alulírott dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd, miután meggyőződtem az ügyfelek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt tartalmát ismertettem és jogkövetkezményeit megmagyaráztam, akik kijelentették, hogy az okirat tartalma az ügyfelek valóságos ügyleti akaratának mindenben megfelel, ezért azt gondos elolvasás és értelmezés után előttem saját kezűleg jóváhagyólag 8 (nyolc) számozott oldalalt tartalmazóan helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2026. 09. 23.

Dr. Köő Artúr	**Kőőné Pázmándy Anita**	**Badenszki Ferenc**
Eladó1	Eladó2	Vevő

dr. Tóth G. Ágnes
1122 Budapest, Városmajor utca 33. 1/1.
Adószám: 59314051-1-43
KASZ: 36076146

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. 09. 23. napján:

dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor u. 33. 1/1.
KASZ: 36076146

dr. Tóth G. Ágnes ügyvéd
1122 Budapest, Városmajor utca 33. 1/1.
Adószám: 59314051-1-43
KASZ: 36076146