A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ERDEY PÉTER ÜGYVÉDI IRODA
Dr. ERDEY PÉTER ÜGYVÉD
2330 Dunaharaszti, Apponyi u. 5.
Telefon: 06-30-600 6334
Adószám: 18268537-2-13
[illegible] 36059601

SZV/1329/2026.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Kovács József *születési név:* [illegible] *(születési hely, idő:* [illegible] *napján; anyja neve:* [illegible] *lakóhelye:8477 Tüskevár, Ifjúság utca 12.; személyi azonosító jele:* [illegible] *adóazonosító jele:* [illegible] *magyar állampolgár), mint* ***Eladó*** *(a továbbiakban:* ***Eladó****)*
másrészről
Szalay Zsolt *születési név:* [illegible] *születési hely, idő:* [illegible] *anyja neve:* [illegible] *lakcíme: 2330 Dunaharaszti, Evezős utca 22., adóazonosító jel:* [illegible] *személyi azonosító.* [illegible] *magyar állampolgár) mint* ***Vevő,***

Eladó és Vevő (a továbbiakban: ***Felek****) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:*

I.
A szerződés tárgya – a továbbiakban Ingatlan

1./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (a továbbiakban: Földhivatal) által nyilvántartott **Somlóvásárhely, Zártkert, 1711/5** helyrajzi számú, **949** m2 alapterületű **Szőlő / és gazdasági épület** művelési ágú (*2 minőségi osztályú, 8.74 AK értékű)* ingatlan **1/1** tulajdoni hányada.
I/3 Bejegyző határozat, érkezési idő: 32097/1990.05.28 útszolgalmi jog **Illeti a(z) SOMLÓVÁSÁRHELY zártkert 1711/7 hrsz-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog**
I/4 Bejegyző határozat, érkezési idő: 3496/1969.11.13 átjárási és útszolgalmi jog **Illeti a(z) SOMLÓVÁSÁRHELY zártkert 1712 hrsz-ú ingatlant terhelő átjárási és útszolgalmi jog**
I/5 Bejegyző határozat, érkezési idő: 3130/1988.08.04 átjárási és útszolgalmi jog **Illeti a(z) SOMLÓVÁSÁRHELY zártkert 1711/4 hrsz-ú ingatlant terhelő átjárási és útszolgalmi jog**
I/6 Bejegyző határozat, érkezési idő: 32097/1990.05.28 útszolgalmi jog **Illeti a(z) SOMLÓVÁSÁRHELY zártkert 1711/6 hrsz-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog**

2./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan a 2026. 09. 07. napján INYER/TULLAP/20260907/15098 ügyazonosító számon lehívott E-hiteles tulajdoni lap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek, a tulajdoni lap széljegyén bejegyzésre váró kérelem nem található, III. rész teherre vonatkozó bejegyzést nem tartalmaz.

A Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap adatai szerint az I/2 31681/1993.03.19 számú határozat alapján az ingatlan jogi jellege: Somlói Tájvédelmi Körzet.
Felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról, hogy a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68.§ (6) bekezdés alapján a *„Védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg [...]"*
Az ingatlanok a Somlói Tájvédelmi Körzet részét képezik ezért az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban a Magyar Állam képviseletében Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság jár el.
Felek rögzítik, hogy az elővásárlási jog jogi jelentésével tisztában vannak, arról az eljáró ügyvédtől tájékoztatást kaptak. Felek megállapodnak, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatokat Vevő vállalja a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd útján beszerezni.

3./ A jelen szerződés aláírásával az Eladó eladja, a Vevő, a jelen szerződésben részletezett feltételek teljesítésével, a megtekintett és előzetesen megismert állapotban megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt, az Eladó tulajdonát képező a Somlóvásárhely, Zártkert, 1711/5 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

II.
2013. évi CXXII. törvény rendelkezései

4./ Felek rögzítik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan mező,- erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így annak átruházása a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései vonatkoznak, így a Pest Vármegye Kormányhivatala Földhivatali Főosztályának, mint mezőgazdasági szervnek jóvá kell hagynia.
A Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiak szerint nyilatkozik.

Kovács József
eladó

Szalay Zsolt
vevő

dr. Erdey Péter ügyvéd
(KASZ: 36059601)

ERDEY PÉTER ÜGYVÉDI IRODA
Dr. ERDEY PÉTER ÜGYVÉD
[illegible] Dunaharaszti, Apponyi u. 5.
Telefon: 06-30-600 6334
Adószám: 18268537-2-13
KASZ: 36059601

A föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a jogszabályban meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja *(Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés).*
Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a jogszabályban meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
A jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt – a már esetlegesen Vevő tulajdonában vagy a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a tulajdonában álló föld mértéke a 300 hektárt nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – a birtokában álló föld mértéke az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum).
Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy ezen nyilatkozata valótlan, akkor az büntetőjogi felelősségre vonást, valamint a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállása alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetésének kötelezettségét eredményezi.
A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ban foglaltakra tekintettel nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Továbbá nyilatkozik, hogy a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Vevő nyilatkozik, hogy **nem minősül földművesnek** és a 2013. évi CXXII. törvény 10.§(2) bekezdése alapján a föld tulajdonjogát – a birtokában álló föld területnagyságának beszámításával- 1 hektár mértékig szerezheti meg. Tekintettel arra, hogy Vevő nem rendelkezik földtulajdonjoggal és a földhasználati nyilvántartásban sem szerepel földhasználóként, így a tulajdonjog szerzése nem ütközik korlátozásba.

Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlásra nem jogosult.

Az elővásárlási joggal élő jogosult, a szerződés vevőjének helyébe lép, és Felek elszámolnak egymással.

Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, így nem vonatkozik rá a 2013. évi CXXII. törvény 15. §-ában foglaltak.

Tisztában van a termőföld tulajdonosokat terhelő mindazon kötelezettségekkel, amelyeket a hatályos jogszabályok – így különösen a Földforgalmi törvény, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény – meghatároznak.

Tudomással bír arról, hogy a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 30.§ (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmából közérdekből nyilvános adatnak minősül a vevő neve, lakcíme, az eljáró jogi képviselő neve és székhelye, a földrészlet fekvés szerinti település és a földrészlet helyrajzi száma, területnagysága, művelési ága, AK értéke, az ellenszolgáltatás összege, az ellenszolgáltatás teljesítési határideje, ütemezése.

III.
Vételár, fizetési ütemezés

5./ A Szerződő Felek az Ingatlan vételárát annak forgalmi értékével megegyezően ***26.000.000,- azaz huszonhatmillió forint*** összegben az alábbiak szerint állapítják meg.

Felek ingatlan vonatkozásában külön-külön a Felépítmény ellenértékét 14.0000.000,-azaz tizennégymillió forint, a Föld ellenértékét 12.000.000,-Ft, azaz tizenkétmillió forint összegben határozták meg.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az alábbi értéknövelő tényezők alapján állapították meg:
Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanon két felépítmény + terasz található, amelyből az egyik lakhatásra alkalmas, fűthető.

6./ A Vevő az Ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére.

- Vevő kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladó részére ***5.000.000,-Ft, azaz ötmillió forint*** összeget Eladó ámú számlájára, foglaló jogcímén.

Kovács József
eladó

Szalay Zsolt
vevő

dr. Erdey Péter ügyvéd
(KASZ: 36059601)

Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, az erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették. A foglalót amennyiben a szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani, meghiúsulás esetén a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
A foglaló visszakövetéséről való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló összege beszámít. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

7./ Vevő köteles ***21.000.000,- Ft, azaz huszonegymillió forint*** összegét banki utalás útján megfizetni az Eladó részére, Eladó számú számlájára, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által történő jóváhagyást követően, az erről szóló határozat az eljáró jogi képviselő részére történő kézbesítése megtörténték követően, de legkésőbb **a jelen szerződés aláírásától számított egy (1) éven belül, 2027 szeptember 1. napjáig,** a birtokátruházással egyidőben, annak feltételével, **utolsó vételárrész jogcímén.**

Felek rögzítik, hogy amennyiben a Veszprém Vármegyei Kormányhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyási kérelmét a Vevőnek fel nem róható okból megtagadja, vagy bármely más elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, úgy az Eladó köteles a vételár részeként már megfizetett vételárelőleget a Vevő részére három (3) napon belül visszafizetni.

IV.
Birtokátruházás

8./ Vevő az ingatlant megtekintette, azt ismeri, annak birtokába **a teljes vételár megfizetését követően közvetlen lép**, a kárveszély is a birtokátruházás napjával szállt át a Vevőre. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve viseli az ingatlan terheit, húzza hasznait. Eladó az ingatlan birtokát legkésőbb a jelen pontban meghatározott határidőig kiürített, bútorozatlan állapotban kötelesek átruházni Vevő részére, annak tartozékaival együtt, működőképes, rendeltetésszerű állapotban. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokátruházásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amely jegyzőkönyvben rögzítik a mérőórák számát és állását, a kulcsok átadását és szükség szerint az Ingatlan birtokba-adáskori állapotát.
Eladók kötelesek legkésőbb a birtokátruházást követő 15 napon belül az Ingatlanból minden természetes személyt és céget valamint civil szervezetet kijelenteni, Vevő köteles a közművek mérőóráit a birtokátruházástól számított 15 napon belül saját nevére íratni.

V.
Szavatossági rendelkezések

9./ Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan saját tulajdoni hányadának per- teher és igénymentességéért, illetve azért, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy a birtokátruházást kizárná, korlátozná illetőleg a birtokátruházásig ilyen nem fog bekövetkezni. Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlannal kapcsolatban közmű tartozás nem áll fenn.
Eladó kijelenti, és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanra nézve a Vevő részére történő birtokbaadást megelőző jogalapon keletkezett valamennyi kötelezettség alól mentesíti a Vevőt, az ilyen kötelezettségekért helyt áll és azokat teljesíti, a Vevő erre irányuló írásbeli felszólítását követő öt (5) napon belül.
Eladó szavatosságot vállal továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlannak nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, az Ingatlan nem képezi harmadik személyekkel házastársi vagy élettársi közös vagyon részét, annak nincs az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett használatra jogosultja és nincs olyan Ptk. 4:48 § hatálya alá tartozó ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonos házastársa, akinek az eladáshoz hozzájáruló nyilatkozata beszerzésére lenne szükség, vagyis az Ingatlannal csak és kizárólag Eladó jogosult rendelkezni.
Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozás nem áll fenn, s az Ingatlan egyéb az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli, valamint, hogy az Ingatlant a teljes vételár kifizetéséig nem terheli meg, illetve az a birtokátruházás napján is meg fog felelni az itt tett szavatossági nyilatkozatnak.
Eladó kijelenti, hogy a birtokátadás napjától az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe. Eladó feltétlen szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlan saját kizárólagos használatában van.
Felek kijelentik, hogy az Ingatlan értéke és a Vételár egymással arányban állnak, figyelembe véve a jelen szerződés megkötése idején fennálló forgalmi viszonyokat és az Ingatlan jogi helyzetét, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő értékkülönbség nem áll fenn. A Felek a vételár feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát a Ptk.6:98.§ (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják.

Kovács József
eladó

Szalay Zsolt
vevő

dr. Erdey Péter ügyvéd
(KASZ: 36059601)

ERDEY PÉTER ÜGYVÉDI IRODA

VI.
Elállási jog

10./ Amennyiben az adásvételi szerződés aláírását követően az Ingatlan tulajdoni lapján bármikor olyan jog vagy tény kerül feljegyzésre, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozza. Vevő jogosult a még nem teljesített vételárrészlete(ke)t visszatartani és legfeljebb harminc (30) napos határidő tűzésével írásban felhívni Eladót a Vevő tulajdonszerzését korlátozó, vagy akadályozó körülmény megszüntetésére.
Amennyiben Eladó az írásbeli felhívásnak határidőben nem tesz eleget, úgy Vevő jogosult a jelen szerződéstől minden további feltétel nélkül egyoldalúan azonnal elállni.

A szerződő felek megállapodnak, hogy az e szerződéssel összefüggő lényeges nyilatkozataikat tértivevényes ajánlott levélben közlik egymással, azzal, hogy a közlés időpontja a tértivevényen igazolt átvétel napja. Ha a levél „nem kereste", „az átvételt megtagadta", „címzett ismeretlen" vagy „ismeretlen helyre költözött"., illetve egyéb kézbesítési akadály postai értesítéssel érkezik vissza, ez esetben a levél a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanapon kézbesítettnek tekintendő.

Amennyiben a Vevő bármely vételárrész megfizetésével, késedelembe esik, úgy köteles az Eladó részére a késedelmes napok után napi 5.000,- Ft késedelmi kötbért fizetni. Az Eladó a Vevő 15 napot meghaladó késedelme esetén jogosult – választása szerint – a szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, vagy a teljesítésre póthatáridőt tűzni.
Amennyiben az Eladó – a Vevő szerződésszerű teljesítése ellenére – a jelen szerződésben meghatározott birtok átruházási kötelezettségének határidőben nem tesznek eleget, úgy köteles a Vevő részére napi 5.000,- Ft forint összegű késedelmi kötbért fizetni. 15 napot meghaladó késedelem esetén a Vevő választása szerint a szerződéstől elállhat, illetve követelheti a szerződés teljesítését is. A Vevő elállása esetén az Eladó 15 napon belül kötelesek az addig teljesített vételárrész összegét a Vevőnek visszafizetni.

VII.
Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

11./ Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és ennek időtartama alatt Eladó a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban foglalt **Somlóvásárhely, Zártkert, 1711/5 helyrajzi számú ingatlan 1/1** arányú tulajdoni hányada vonatkozásába a Vevő javára, **határozott időtartamra 2027. szeptember 01. napjáig** a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**
Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló **179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 20.§ 18. pontja szerinti Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kérik az ingatlanra**. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyez 3 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatot, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1. pontban foglalt **Somlóvásárhely, Zártkert, 1711/5** hrsz-ú Ingatlan **1/1**-ed arányú tulajdoni hányada, vonatkozásában – **adásvétel jogcímén** – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.
Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrészlet megfizetéséről haladéktalanul kötelesek tájékoztatni az ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.
Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.
Felek rögzítik, hogy a teljes vételár Eladó részére történő rendelkezésre bocsájtásáról az Eladó és a Vevő köteles tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Ügyvédet az erdeypeter@gmail.com e-mail címen.

12/ Eladó az 1.pontban megjelölt Ingatlanban fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, illetőleg a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő javára az 1. pontban rögzített Ingatlan vonatkozásban az Inytv. 17.§ 29. pont szerinti *„föld tulajdonjogának*

Kovács József
eladó

Szalay Zsolt
vevő

dr. Erdey Péter ügyvéd
(KASZ: 36059601)

átruházására irányuló szerződés benyújtása" tényét az illetékes ingatlanügyi hatóság a Vevő adatainak feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezze.

VIII.
Egyéb rendelkezések

13./ Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény szerint a jelen szerződést a Dömsödi Polgármesteri Hivatal elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) 30 napra közzé kell tennie, valamint azt a 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) a) bekezdése szerint Nemzeti Földalapkezelő Szervezet részére is meg kell küldeni, melynek lejártát követően az Önkormányzat és a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet által kiállított igazolást –mely szerint a törvényes elővásárlásra jogosultak e jogukat a jelen szerződéssel kapcsolatban nem gyakorolták a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály részére be kell nyújtani.

Jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása alapján. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmtben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti, adatkezelése elsősorban jogszabályon alapul.

A szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől teljeskörű jogi kioktatást kaptak a jogügylettel kapcsolatban, amely kiterjedt a hatályos adó és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekre. is. Felek kijelentik, hogy a részletes tájékoztatást megértették és tudomásul vették és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével.

A **szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Erdey Péter (ERDEY PÉTER ÜGYVÉDI IRODA (2330 Dunaharaszti, Apponyi utca 5, KASZ:36059601) hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a Feleket képviselje,** Veszprém Vármegye Kormányhivatala Földhivatali Főosztályának, mint mezőgazdasági szerv előtti, és különös tekintettel az ingatlanügyi hatóság előtt a tulajdonjog átvezetéssel kapcsolatos eljárásban, valamint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság előtti eljárásban. **A meghatalmazott ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.**

Felek az ésszerű terjedelmi korlátokra tekintettel a tájékoztatás írásbeli rögzítésétől eltekintenek, az illeték- és adójogszabályokról történő, a jelen szerződésben foglaltaknál részletesebb írásbeli tájékoztatásra az eljáró jogi képviselő megbízása nem terjed ki, és az nem minősül adótanácsadásnak. A Felek és az Ügyvédi Iroda képviselője kijelentik, hogy jelen szerződés – *lévén a Felek nem kérték annak külön okiratban történő felvételét* – egyben tényvázlatként is szolgál. Ennek megfelelően ehelyütt megállapítják a Felek, hogy az Ügyvédi Iroda képviselője tájékoztatta a Feleket az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, B400E jelű NAV adatlap tartalmáról és kitöltéséről, az ingatlan adásvétellel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről, így különösen az illeték- és adójogszabályokról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Az Ügyvédi Iroda képviselője a Feleknek teljes körű tájékoztatást adott. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd megbízása és meghatalmazása az adóhatóság előtti eljárásra nem terjed ki.

Vevő tudomásul veszi az eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy a NAV adatlapot az elektronikus kitöltés és beküldés az ONYA (Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás - onya.nav.gov.hu) felületen érhető el és valósítható meg B400E adatlap néven. Az adatlapot vagyonszerző(k)nek kell benyújtania. Az új adatlap a Belépés - Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (a továbbiakban: ONYA) útvonalon a Bejelentések/Illetékek almenüpontban érhető el.

Ha KAÜ használatával nyújtják be a B400 NAV adatlapot, az adatlaphoz nem kell szerződést csatolni, azt a bejegyzést követően az ingatlanügyi hatóság fogja megküldeni hivatalból a NAV részére az illetékkiszabáshoz szükséges további iratokkal együtt. Érdemes a beküldést dokumentálni. Ha papír alapon nyújtják be az adatlapokat, úgy az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításának módjától (elektronikus vagy papír alapú) függetlenül, a NAV ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi/vármegyei igazgatóságához kell beküldeni (a területi szerveket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal szerveinek hatásköréről és illetékességéről szóló 485/2015. (XII. 29.) Korm. r. 1. melléklet B. pontja sorolja fel).

A szerződő felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti Ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.

Felek a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, egyéb tény, adat rögzítését jelen szerződésben nem kérték, és a jelen szerződésben szereplő valamennyi adatot – különösen a személyes adataikat, az ingatlan címét, helyrajzi számát és a bankszámlaszámot – külön is ellenőrizték. Szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcsere, hibás névírás, hiányos, vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az

Kovács József
eladó

Szalay Zsolt
vevő

dr. Erdey Péter ügyvéd
(KASZ: 36059601)

ERDEY PÉTER ÜGYVÉDI IRODA
ERDEY PÉTER ÜGYVÉD
Dunaharaszti, Apponyi u. 5.
06 30 600 6334
18268537-2-13

értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással és ellenjegyzéssel – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze. Felek saját adatai tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A§ -a alapján szóban tájékoztatta őket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szerint a https://e-bejelento.gov.hu/ címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. Rendelet és a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai vonatkozásában. 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. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének.

Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a Felek adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk /1/. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.
Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók. Felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték, jogaikkal és kötelezettségeikkel kapcsolatos részletes ügyvédi tájékoztatást megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Jelen szerződés 8 eredeti példányban 6 oldalra nyomtatva készült, amelyből a szerződő felek 1-1 eredeti példányt átvettek.

Somlóvásárhely, 2026. október 1.

.....
Kovács József
eladó

.....
Szalay Zsolt
vevő

Ellenjegyzem:
Somlóvásárhely, 2026. október 1.
Dr. Erdey Péter ügyvéd (KASZ: 36059601)
(2330 Dunaharaszti, Apponyi Albert utca 5.)

ERDEY PÉTER ÜGYVÉDI IRODA
Dr. ERDEY PÉTER ÜGYVÉD
2330 Dunaharaszti, Apponyi u. 5.
Telefon: 06 30 600 6334
Kódszám: 1926837-2-13
KASZ: 36059601

Kifüggesztés napja: 2026.11.02 Közlés kezdő napja: 2026.11.03.
Az elővásárlási jognyilatkozat megtételre nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.02.
E határidő elmulasztása jogvesztő!
Dátum: 2026.11.02.

Levétel dátuma: 2026.12.03.

.....
jegyző aláírása

.....
jegyző aláírása

Kovács József
eladó

Szalay Zsolt
vevő

dr. Erdey Péter ügyvéd
(KASZ: 36059601)