A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név:	Makács Hajnalka
Születési név:	
Születési hely, idő:	
Anyja neve:	
Személyazonosító jele:	
Adóazonosító jele:	
Állampolgársága:	magyar
Számlavezető bank, számlaszám:	
Lakcíme:	Calle Tasaigo 10, 3/II/A-38627 La Camella, Arona, Tenerife
mint eladó (továbbiakban Eladó)	

másrészről

Név:	Kudor Eduárd Jenő
Születési név:	
Születési hely, idő:	
Anyja neve:	
Személyazonosító jele:	
Adóazonosító jele:	
Állampolgársága:	magyar
Lakcíme:	2113 Erdőkertes, Rizling utca 33.
mint vevő (továbbiakban Vevő)	

Eladó és Vevő együtt a továbbiakban, mint Felek között a keltezés szerinti időpontban és helyen az alábbi tartalommal.

1. A szerződés tárgya

1.1. Eladó 18242/72892 arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal által **Budakalász, külterület 0133/2 hrsz**. alatt nyilvántartott 12012 m² alapterületű 2. minőségi osztályú 52.13 kat.t. jövedelmű rét művelési ágú ingatlan (továbbiakban ingatlan, illetve ingatlanhányad). Az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található, nem körbekerített.

1.2. Felek jelen szerződést az ingatlannak az eljáró ügyvéd által a Takarnet rendszerből kiváltott e-hiteles tulajdoni lap szemle másolat ismeretében és birtokában kötik meg. Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban 40590/2009.09.11. számú határozattal II/2. sorszám alatt nyert bejegyzést. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy, illetve teher nem került feltüntetésre.

1.3. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanhányad vonatkozásában harmadik személynek használati jogosultságot nem biztosított, az ingatlanhányadot hatályos, vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti. Felek rögzítik, hogy tudomásuk szerint Budakalász Önkormányzata nem hozott a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénynek megfelelő olyan települési önkormányzati rendeletet, amely jogvédelmi eszközként a törvénynek megfelelő külön elővásárlási jogot biztosítana az ingatlan vonatkozásában.

1.4. Vevő kijelenti, hogy nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

Makács Hajnalka	Kudor Eduárd Jenő	dr. Bass László ügyvéd
Eladó	Vevő	Ellenjegyző ügyvéd

Bass és Tasnádi ÜGYVÉDI IRODA
1055 Budapest, Balassi Bálint utca 27. mfsz. 8.

2. Tulajdonátruházásra vonatkozó kötelezettségvállalás

2.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával Eladó az ingatlan mindösszesen 18242/72892 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén a Vevőre átruházza, Vevő pedig kötelezettséget vállal arra, hogy Eladónak az ingatlanhányad kölcsönösen megállapított vételárát megfizeti.

2.2. Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlant a megtekintett állapotban és minden tehertől mentesen kívánja megvásárolni.

2.3. Vevő külön kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tulajdonostársai részére a szerződés egy másolati példányát (mint vételi ajánlatot) postai úton, tértivevényes küldeményként közvetlenül is megküldi vagy azt személyesen átadja az átvétel igazolásával, illetve amennyiben a társtulajdonosok elővásárlási joguk gyakorlásáról lemondanak, lemondó nyilatkozataikat beszerzi.

3. Az ingatlan vételára

3.1. Felek az ingatlanhányad vételárát kölcsönösen **6.000.000.-Ft** összegben, azaz **hatmillió forint** összegben határozzák meg, amely vételárat Felek az ingatlanhányad jellegére és állapotára tekintettel értékarányosnak tekintik.

4. A vételár megfizetése

4.1. Felek megállapodnak, hogy Vevő a vételárat az alábbi ütemezés szerint teljesíti.

4.1.1. Felek megállapodtak abban, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségvállalások megerősítésére **600.000.-Ft, azaz hatszázezer forint foglalót** kötnek ki. Felek kijelentik, hogy a foglaló összege az Eladó számlájára átutalással megfizetésre került. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában voltak és vannak, mely szerint a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló összege a vételárba beszámít, a **vételár első részletének** minősül. Felek akként rendelkeznek, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, vagy bármely elővásárlási jogra jogosult elővásárlási jogával él, ezen körülményekért a foglaló elszámolása szempontjából egyik fél sem felelős.

4.1.2. Vevő a fennmaradó **5.400.000.-Ft összegű utolsó vételárrészletet** a jegyzői jogerős záradékolt határozat, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó jogerős határozatának eljáró ügyvéd által történő átvételét követő 15 napon belül átutalással teljesíti az Eladó jelen szerződésben megjelölt bankszámlaszámára amennyiben elővásárlási jogukkal az érintettek nem éltek. Felek kijelentik, hogy a jelen pontban megjelölt vételárrészlet kifizetését a fent megjelölt bankszámlán történt jóváírással tekinti teljesítettnek. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben megjelölt bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

4.2. Az utolsó vételárrészlet bankszámlán történő jóváírásáról, illetve annak a teljesítési határidő lejártát követő elmaradásáról Eladó, illetve a vételár átutalására vonatkozó átutalási megbízás megadásáról Vevő haladék nélkül köteles az eljáró ügyvédet az iroda@bass-tasnadi.hu e-mail címre küldött elektronikus levél útján tájékoztatni.

Bass és Tasnádi
ÜGYVÉDI IRODA
1055 Budapest,
Balassi Bálint utca 27. mfsz. 8.

Makács Hajnalka	Kudor Eduárd Jenő	dr. Bass László ügyvéd
Eladó	Vevő	Ellenjegyző ügyvéd

5. Szavatosság

5.1. Eladó feltétlen szavatossággal tartozik az ingatlanhányad teljes per-, teher- és igénymentességéért, továbbá kijelenti és szavatol azért, hogy az ingatlanhányad nem tárgya semmiféle már megvalósult, illetve teljesedésbe ment, vagy tervezett jogügyletnek, nem képezi tárgyát semmilyen tárgyalásnak, emellett nem szolgál semmiféle ügylet, illetve eljárás biztosítékául, nem képezi semmilyen jogvita, vagy birtokvita tárgyát az ingatlannal kapcsolatosan semmilyen bírósági, hatósági eljárás nem indult, illetve nincs folyamatban, ilyenről nincs tudomása, az ingatlan használatával, hasznosításával kapcsolatosan semmilyen korlátozó intézkedés nem született, illetve ilyen nincs foganatban, az ingatlan illetve az ingatlanhányad használatával, hasznosításával kapcsolatosan harmadik személy számára semmilyen jogosultságot nem biztosított.

5.2. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanhányadot nem terheli harmadik személy javára szóló olyan jog vagy igény, amely a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, tulajdonjogának zavartalan gyakorlását, az ingatlan rendeltetésszerű használatát, az ingatlan birtokba vételét akadályozná, vagy zavarná.

6. A birtok átruházása

6.1. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanhányad birtokát a teljes vételár Eladó bankszámláján történt jóváírása napján a Vevő részére véglegesen és visszavonhatatlanul átruházza. Vevő ezen birtokátruházástól szedi az ingatlanhányad hasznait, viseli a terheket, továbbá az ingatlanhoz kapcsolódó kárveszélyt, gyakorolja az ingatlan feletti rendelkezés jogát.

6.2. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a birtokátruházás időpontjára az illetékes hatóságok, illetve tulajdonostársai felé az ingatlanhányaddal kapcsolatban esetleges tartozásokat, egyéb köztartozásokat, egyéb díjhátralékokat teljeskörűen rendezi.

7. Bejegyzési engedély, ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

7.1. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár Eladói bankszámlán történt jóváírása esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az egész ingatlan vonatkozásában Eladó 18242/72892 tulajdoni hányadra bejegyzett tulajdonjoga törlésre, egyben az egész ingatlan tulajdonjoga a Vevő javára 18242/72892 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

7.2. Eladó külön megszövegezett hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvéd ügyvédi letétjébe helyezi azzal a rendelkezéssel, hogy azt letéteményes – külön megkötött letéti szerződés rendelkezései alapján – a Vevőnek csak akkor adhatja ki, illetve használhatja fel ingatlanügyi hatóságnál ügyintézéshez, ha megállapítható, hogy Vevő a teljes vételárat Eladói bankszámlára átutalással teljesítette.

8. Egyéb nyilatkozatok

8.1. Felek cselekvőképes magyar állampolgárok, elidegenítési- és szerzési képességükben nem korlátozottak, nyilatkozataik érvényességéhez hatósági engedélyre vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükségük.

Makács Hajnalka	Kudor Eduárd Jenő	dr. Bass László ügyvéd
Eladó	Vevő	Ellenjegyző ügyvéd

Bass és Tasnádi ÜGYVÉDI IRODA 1055 Budapest, Balassi Bálint utca 27. mfsz. 8.

8.2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalansága címén történő megtámadásának jogáról a joglemondás hatályával kifejezetten lemondanak. Felek kijelentik, hogy őket a szerződés megkötésénél és nyilatkozataik megtételénél sem tévedés, sem téves feltételezés nem vezette, az abban foglaltak valódi és tényleges akarat-elhatározásukat tükrözik, ezen szerződést a tulajdonjog átruházás kifejezett szándékával kötik.

8.3. Amennyiben a vételár megfizetésével Vevő 30 napot meghaladó késedelembe esne, Eladó a jelen szerződéstől a foglaló következményeinek alkalmazásával elállhat, ebben az esetben Felek kötelesek az esetlegesen átvett vételár részletekkel elszámolni, Vevő pedig köteles saját költségén a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme ingatlan-nyilvántartási törlése iránt eljárni.

8.4. Amennyiben jelen szerződés valamely rendelkezése vagy rendelkezésének egy része érvénytelen vagy végrehajthatatlan, úgy az nem érinti a szerződés többi részének érvényességét. Felek ezúton kötelezik magukat, hogy ebben az esetben az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezést olyan érvényes vagy végrehajtható rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legjobban megfelel a helyettesítendő rendelkezés szellemének és céljának. Felek kijelentik, hogy őket a jelen szerződés megkötésénél és nyilatkozataik megtételénél sem tévedés, sem téves feltételezés nem vezette, az abban foglaltak valódi és tényleges akarat-elhatározásukat tükrözik, ezen szerződést a majdani tulajdonjog átruházás kifejezett szándékával kötik.

8.5. Felek az esetleges írásbeli felszólítást postai úton küldi meg a másik félnek. A Feleknek a jelen szerződésben meghatározott lakcímére tértivevényes és ajánlott küldeményként feladott felszólítás a címzettekkel a feladás időpontjától számított 5. munkanapon akkor is közöltnek tekintendő, amennyiben a kézbesítés azért nem sikerült, mert a címzett ismeretlen helyre költözött, vagy a küldemény „nem kereste" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz (vagy, ha a postai megjelölés: „nem fogadta el", „címzett ismeretlen", „kézbesítés akadályozott", „cím nem azonosítható", illetve „címzett elköltözött", „címzett meghalt/megszűnt").

8.6. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával a jelen adásvételi szerződésükkel kapcsolatos ingatlanügyi hatóság, illetve mezőgazdasági igazgatási szerv továbbá az illetékes jegyző előtti ügyintézéssel, az okiratszerkesztéssel és ellenjegyzéssel együttesen meghatalmazzák a Bass és Tasnádi Ügyvédi Irodát (eljár: dr. Bass László ügyvéd; 1055 Budapest, Balassi Bálint utca 27. 4. emelet 7., a továbbiakban eljáró ügyvéd), aki az erre vonatkozó megbízást elfogadta. A meghatalmazás kiterjed a visszterhes vagyonátruházási illeték megállapítása érdekében a NAV eB400 adatlap, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban használandó formanyomtatvány kitöltésére, aláírására és benyújtására is. Eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződést a Felek által előadott tényeknek és kérelmeknek megfelelően szerkesztette meg, miután meggyőződött a felek ügyleti akaratáról.

8.7. Eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. § rendelkezései alapján szóban tájékoztatta Feleket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

8.8. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi törvény) rendelkezései értelmében az ingatlan földnek minősül, ezért a jelen adásvételi szerződés alapján Vevő tulajdonjogának bejegyzésének feltétele, hogy

Makács Hajnalka	Kudor Eduárd Jenő	dr. Bass László ügyvéd
Eladó	Vevő	Ellenjegyző ügyvéd

Bass és Tasnádi ÜGYVÉDI IRODA 1055 Budapest, Balassi Bálint utca 27. mfsz. 8.

- a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint elővásárlásra jogosultak, elővásárlási jogukkal a megszabott határidőben ne éljenek, illetve ezen jogosultságukról írásbeli nyilatkozattal lemondjanak és erről az illetékes jegyző igazolást állítson ki, illetve
- az ingatlan a Ptk. alapján elővásárlási joggal rendelkező tulajdonostársai elővásárlási jogukkal a megszabott határidőben ne éljenek, illetve a jelen adásvételi szerződés ismeretében elővásárlási jogukról teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, és megfelelő alakiságokkal rendelkező írásbeli nyilatkozattal lemondjanak, és azokat Eladó Vevőnek átadja,
- amennyiben a tulajdonostársak közül bármelyikük számára a jelen adásvételi szerződés postai úton megküldésre került, és az elővásárlási jog jogosultja a kézhezvételt követő 30 napon belül nem tett nyilatkozatot, erről pedig Eladó külön írásbeli jognyilatkozatban nyilatkozzon,
- a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés Vevővel történő létrejöttét jóváhagyja és döntéséről az adásvételi szerződést záradékkal lássa el, amelynek feltétele, hogy a helyi földbizottság a jelen adásvételi szerződést jóváhagyja.

8.9. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd fenti tájékoztatását tudomásul vették.

8.10. Felek tudomásul vették, hogy a jelen adásvételi szerződést
- Vevő köteles az ingatlan tulajdonostársai számára megküldeni/átadni elővásárlási joguk gyakorlásáról szóló nyilatkozattétel céljából,
- eljáró ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szervhez benyújtja előzetes vizsgálat továbbá a Földforgalmi törvény rendelkezéseinek megfelelő hirdetményi úton történő harminc napos időtartamú kifüggesztés, és a jegyzői, illetve mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásának lefolytatása végett.

8.11. Fentiek tudomásul vétele alapján Felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződésük hatályba lépésének feltétele, hogy a 8.8. pontban felsorolt elővásárlási jog gyakorlására jogosultak közül elővásárlási jogával senki se éljen, erről a jegyző jogerős határozattal záradékot állítson ki, illetve a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerősen jóváhagyja, továbbá az ingatlan tulajdonostársai elővásárlási joguk gyakorlásáról a megszabott határidőn belül ne tegyenek nyilatkozatot, vagy arról írásbeli nyilatkozattal lemondjanak. A hatályba lépés napja az az időpont, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozatát, illetve a jegyzői jogerős záradékkal ellátott határozatot eljáró ügyvéd kézhezvette, továbbá valamennyi tulajdonostárs tekintetében a megszabott határidő eltelt, illetve az utolsó lemondó nyilatkozatot is eljáró ügyvéd kézhezvette. Ezen időpontról eljáró ügyvéd a Feleket Eladó oldalán az binci75@freemail.hu, Vevő oldalán a kudor.d.csaba@gmail.com elektronikus levélcímen írásban értesíti.

8.12. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 13-16. § rendelkezéseiben foglalt feltételeknek megfelel, vagyis büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy
- a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt,
- vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
- Vevő a Földforgalmi törvény 13. S (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vállalja, hogy
- amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában van, akkor a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre az előző pont szerinti kötelezettségének eleget tesz,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),

Bass és Tasnádi ÜGYVÉDI IRODA 1055 Budapest, Balassi Bálint utca 27. mfsz. 8.

Makács Hajnalka	Kudor Eduárd Jenő	dr. Bass László ügyvéd
Eladó	Vevő	Ellenjegyző ügyvéd

- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- elővásárlási jogra nem jogosult,
- a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja értelmében földművesnek minősül, „Aranykalászos gazda" rész-szakképesítéssel rendelkezik (törzslap száma: 11502/06/2020, bizonyítvány sorszáma 800035).

8.13. Mivel mindegyik félnek érdekében áll a szerződés tárgyát képező ingatlan adásvétele, így rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében kötelesek úgy eljárni, hogy az a másik fél számára teljesíthető legyen.

8.14. Amennyiben bármely elővásárlási jogra jogosult elővásárlási jogát a jogszabályoknak megfelelően gyakorolja (továbbiakban jogosult), a jogosult Vevő helyébe lép, és a jelen adásvételi szerződés mindenféle külön nyilatkozat nélkül a jogosult és az Eladó között jön létre.

8.15. Felek megállapodása alapján jelen szerződéssel járó ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás díját, az esetleges visszterhes vagyonátruházási illeték bevallással, fizetéssel kapcsolatos költségeket Vevő, az esetleges adó bevallási, fizetési kötelezettségeket Eladó viseli. Okiratszerkesztő ügyvéd nem adószakértő vagy adójogi szakjogász, így Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan értékesítéssel kapcsolatos adókötelezettségek vonatkozásában ellenjegyző ügyvéd nem tud felvilágosítást adni.

8.16. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai irányadóak. Jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő esetleges jövőbeli jogviták esetére Felek a magyar jog szabályainak alkalmazását, illetve járásbíróság hatáskörébe tartozó ügyekben a Budai Központi Kerületi Bíróság illetékességét kötik ki.

8.17. Jelen szerződést tartalmazó okiratot távollévő Felekként írták alá, Vevő az ellenjegyző ügyvéd előtt, Eladó az okiraton elhelyezett aláírását távellenjegyzés során az okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt sajátjaként elismerte az Üttv. 44. § (2) bekezdése alapján. Felek megállapodása alapján a szerződés létrejöttének helye Budapest, időpontja pedig az okirat Vevő által történő aláírásának napja.

Jelen adásvételi szerződés 8 (nyolc) egymással szó szerint megegyező példányban készült, amelyből Felek egy-egy példányt átvettek. Felek a jelen 6 (hat) oldalból álló, folyamatos oldalszámozással ellátott adásvételi szerződésüket elolvasás, értelmezés és megmagyarázás után – az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében – mint az akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026. SZEPTEMBER 15.

2026. 11. 03.

Makács Hajnalka	Kudor Eduárd Jenő
Eladó	Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. SZEPTEMBER 15.

Bass és Tasnádi ÜGYVÉDI IRODA
1055 Budapest, Balassi Bálint utca 27. mfsz. 8.

dr. Bass László ügyvéd
KASZ: 36057252
1055 Budapest, Balassi Bálint utca 27. mfsz. 8.

Kifüggesztési záradék:

Igazolom, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-ban foglaltaknak megfelelően az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati protálon szabályszerűen kifüggesztésre került:

-kifüggesztve 2026. 11. 02.
-a közlés kezdő napja 2026. 11. 03.
-lejár 2026. 12. 03. (e határidő jogvesztő)
-levéve 20..