A Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára
Kifüggesztve: 2026 év 11 hó 02 nap.
Levéve: ..... év ..... hó ..... nap.
A közlé
Az elő
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 02.
E határidő jogvesztő!
Törökbálint: 2026. 11. 02.
A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Kührner Attila György (született: Kührner Attila György, [illegible]., anyja neve: , lakcíme: 2045 Törökbálint, Séta utca 23., személyi azonosító: adóazonosító jel: magyar állampolgár), mint eladó, a továbbiakban **Eladó**,
másrészről
Rutkai Tünde Mária (született: Rutkai Tünde Mária, [illegible]., anyja neve: [illegible] lakcíme: 2045 Törökbálint, Rövid utca 20., személyi azonosító: , adóazonosító jel: magyar állampolgár), mint vevő, a továbbiakban **Vevő**,

az Eladó és Vevő együttesen **Felek** között aluljelzett helyen és napon a következőkben megállapított feltételek szerint:

1.) **Eladó kijelenti, hogy 1/1 kizárólagos tulajdonosa a Törökbálint külterület 0295/49 hrsz. alatt felvett „szántó" megnevezésű 1777 m2 alapterületű ingatlannak (a továbbiakban Ingatlan).**
2.) **Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében az illetékes kormányhivatal a minősítés megváltoztatásáról döntött: „gyümölcsös"-re változtatta az Ingatlan minősítését, a határozatot Vevő részére bemutatja. Az Ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén ennek megfelelően szerepel az utalás ezen eljárásra /a széljegy tartalma a hivatalból indított eljárás alapján: ingatlan adataiban történő változás/, de a hivatali határidőkre tekintettel ezen változás bejegyzése még folyamatban van.**
3.) Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant csak a megváltoztatott, tehát gyümölcsös minősítéssel kívánja megvásárolni. Amennyiben az illetékes földhivatal az ingatlan minősítésének megváltoztatása iránti eljárásban elutasító határozatot hoz, a jelen megállapodástól érdekmúlás miatt el fog állni. Eladó nyilatkozik, hogy Vevő jelen nyilatkozatát tudomásul vette, tekintettel arra, hogy a határozat már rendelkezésre áll ez az eshetőség számára nem jelent kockázatot.
4.) Eljáró ügyvéd által 20260907/25609 szám alatt lehívott tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint az ingatlan per-, teher és igénymentes, azt adó, avagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.
Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett olyan joga, amely a Vevőt az Ingatlan tehermentes tulajdonjogának megszerzésében akadályozná. Kijelenti továbbá, hogy senkinek az Ingatlanra dologi, kötelmi címen tulajdoni, használati joga nincs, az nem székhelye, telephelye, fióktelepe cégnek vagy vállalkozásnak, nincs az Ingatlannak általa ismert, illetőleg eltitkolt, vagy rejtett hibája. Eladó továbbá szavatosságot vállal azért, hogy a birtokátruházás napján az Ingatlan természetben megfelel a jelen szerződés megkötéskori állapotnak.
5.) Az ügylethez az Ingatlan energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. Korm. rendeletnek megfelelően energetikai tanúsítvány elkészítése nem szükséges.
6.) Vevő az Ingatlan állapotáról meggyőződött, műszaki vonatkozásait, valamint a tulajdoni lap másolat adatai alapján ingatlan-nyilvántartás szerinti helyzetét megismerte. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonságairól legjobb tudomása szerint adott tájékoztatást. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan nincs körbekerítve, azon semmilyen közmű nem található. Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlant tehermentes állapotban vállalja Vevő tulajdonába adni és annak birtokát átadni.
7.) **Fentiek ismeretében Eladó 1/1 arányban eladja, Vevő pedig 1/1 arányban**

a feltüntetett adásvételi szerződés kifüggesztés a jogorvoslati kérelmet nem tartalmaz.

Kührner Attila György Eladó Rutkai Tünde Mária Vevő

megvásárolja a megtekintett állapotban az 1.) pontban részletesen körülírt Ingatlant a kölcsönösen kialkudott összesen 3.800.000.- Ft, azaz hárommillió-nyolcszázezer forint vételáron (a továbbiakban teljes vételár). Szerződő felek az Ingatlan teljes vételárát kölcsönösen kialkudottnak tekintik, melyre tekintettel lemondanak jelen megállapodás feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadásának jogáról.

8.) A teljes vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

Vevő köteles azon a napon megfizetni Eladó részére a teljes vételárat közvetlen átutalással az Eladó tulajdonában álló Erste Banknál vezetett .... számú bankszámlára történő közvetlen átutalással, hogy az illetékes megyei kormányhivatal földhivatala az Ingatlan tekintetében a minősítés változást bejegyzi, az ingatlan megnevezése „gyümölcsös"- re változik, a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen megállapodáshoz jóváhagyását adja, valamint megállapítható, hogy elővásárlási jogát egyik elővásárlásra jogosult sem gyakorolja.

Eladó vállalja, hogy amint Vevő teljesítése aktuálissá válik, úgy fizetési kérelmet küld Vevő számára annak érdekében, hogy a vételár megfizetése banki átutalási költséget ne okozzon.

Eladó vállalja, hogy az utalás tényéről eljáró ügyvédet haladéktalanul a dr.moravcsik@moravcsik.hu címen értesíti.

9.) Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

Eladó jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és maga is kéri, hogy az illetékes Földhivatal a Törökbálint külterület 0295/49 hrsz. alatt felvett „szántó" megnevezésű 1777 m2 alapterületű" ingatlan vonatkozásában a jelen adásvételi szerződés benyújtásával kezdeményezetten

- **Vevő javára a vevői jogot,**
- **Vevő javára 1/1 arányban tulajdonjog fenntartásos vétel tényét**

jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt Felek közösen is kérik.

Eladó a vételár kiegyenlítésével egyidőben, külön nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan tulajdonjogát Rutkai Tünde Mária Vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlan környezeti kárral nem terhelt, környezetvédelmi hatóság által kiadott kötelezés jelenleg nem áll fenn. Eladó ezen nyilatkozatáért jótáll és szavatol.

9.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdése alapján elővásárlásra nem jogosult.

10.) Vevő jelen szerződésben nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 16. §.(1) és (2) bekezdésében rögzítettet földtulajdon, illetve a birtokában tartható összes megengedett földszerzési korlátozásokat nem haladja meg. Nyilatkozik továbbá, hogy a fenti törvény 16. §. (4) bekezdés szerinti korlátozás alá nem esik, azaz a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld nagysága a jelen szerződéssel megszerzett földdel együtt sem éri el a 300 hektárt, a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének összértéke nem haladja meg a 6000-t.

Kührner Attila György Eladó Rutkai Tünde Mária Vevő

11.) A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. pontja alapján Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

12.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy jelen szerződésüket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése alapján az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, 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 döntését közli az Eladóval, valamint a Vevővel és a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző a törvényben meghatározott végrehajtásra kiadott rendelet szerint hirdetményi úton közli az az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot. A közzétételt követően, a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a jegyző iratjegyzéket készít és azt a szerződés eredeti példányával, s egyéb iratokkal/okiratokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szerint ha az eladó az adásvételi szerződésben megadta a vevő javára szóló bejegyzési engedélyt, úgy a közzétételi kérelemhez kötelezően mellékelni kell az adásvételi szerződés szerinti vevő javára történő tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására irányuló kérelem formanyomtatvány jogi képviselő által kitöltött példányát is.

13.) A mező- és erdőgazdasági földek fogalmáról szóló 2013. évi CXXTT. Törvény előírása szerint

- a 13. §. (1) bekezdése alapján Vevő kijelenti, hogy a vásárolt termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Amennyiben a szerződés tárgyát képező földterületek más használatában vannak, úgy a 13.§. (4) bekezdés szerint a földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg,

- a 14. §. (1) bekezdés alapján Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó, ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása,
- a 14. §. (2) bekezdés alapján Vevő jelen szerződés aláírásával egy időben kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet.

14.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződéshez kapcsolódó nyilatkozataik érvényességét írásbeli alakhoz kötik azzal, hogy az okirat közvetlen átadása esetén az átvételt írásban szükséges igazolni, postai kézbesítés esetén pedig a nyilatkozatukat

Kuhinei Attila György Eladó Rutkai Tunde Mária Vevő

tértivevényes küldeményként kötelesek továbbítani a jelen szerződés fejlécében megjelölt lakcímekre. A nem kereste jelzéssel visszaérkezett tértivevény esetén a kézbesítés megtörténtnek minősül.

15.) Az Ingatlan birtokát Eladó jelen megállapodás aláírásának napján adja át a Vevőnek. Amennyiben a szerződés bármely okból meghiúsul, Vevő nem kérheti a beruházásai megtérítését.

16.) A birtok átadásának napjáig Eladót, azt követően Vevőt terhelik az Ingatlan fenntartásával járó költségek, terhek, másra át nem hárítható károk.

17.) Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, sem ingatlan-elidegenítési, sem szerzési jogukban nem korlátozottak, jelen jognyilatkozatukhoz semmiféle hatósági engedélyre, sem harmadik személy hozzájárulására nincs szükségük.

18.) Szerződő felek jelen szerződésben szereplő személyes adataikat közokirattal (személyi igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) igazolták, amely alapján a 18.) pontban írott ügyvéd az ügyfél-átvilágítási intézkedéseket elvégezte a 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezéseit követve. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy valós ügyleti szándékuk alapján saját nevükben és érdekükben járnak el.

19.) Szerződő felek kijelentik, hogy kifejezetten hozzájárulnak a személyes adataik jelen szerződésben való rögzítéséhez, azoknak a hatósági eljárásokban való felhasználásához, és ezen adatok jogszabályi előírásoknak megfelelő kezeléséhez. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel összefüggésben köztük felmerülő véleményeltérések esetén elsősorban peren kívüli megoldásokra fognak törekedni.
Jelen szerződés módosítása, illetve a szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatok kizárólag írásban érvényesek. Szerződő Felek által egymás részére postai úton megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste" jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

20.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatos adózási, valamint illetékszabályokat ismerik. A szerződés megkötésének minden költsége, valamint az illetékek Vevőt terhelik. Vevő 4 % vagyonszerzési illetéket fog fizetni az ügylet után.
Eladó az ingatlant 2023-ban szerezte. Ennek megfelelően a keletkezett jövedelme után személyi jövedelemadót köteles fizetni, melyet az idő múlásra tekintettel 30 %-ra mérsékel az illetékes adóhatóság.

21.) Szerződő felek megbízzák **dr. Medgyesy-Moravcsik Krisztina ügyvédet** (2040 Budaörs, Budapesti út 70.), hogy az általuk rendelkezésre bocsátott adatok alapján ezen adásvételi szerződést elkészítse, ellenjegyezze, valamint meghatalmazzák, hogy képviseletüket ellássa az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, valamint a jegyző előtti eljárásban. A meghatalmazások nem terjednek ki a Földhivatal határozatai feleknek járó példányainak átvételére, azokat közvetlenül Szerződő Feleknek kell kézbesíteni.
Eljáró ügyvéd jelen megállapodás ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
A szerződéssel felmerülő költség, valamint a hatályos 1996. évi LXXXV. tv. (Díjtörvény) 32/A. § (1) bekezdése szerint ingatlanonként két alkalommal 10.600 Ft, azaz tízezerhatszáz forint összegű
ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatás díjának megfizetése, valamint az ügyvédi munkadíj megfizetése (200.000.- Ft + Áfa), és a két tulajdoni lap költsége (2x4800.- Ft) Vevőt terheli. Amennyiben Vevő helyébe elővásárlási jogosult lép, úgy a

Kuhrnei Attila Gyorgy Eladó Rutkai Tunde Maria Vevo

Vevő által megfizetett minden költséget köteles az erővásárlásra jogosult közvetlenül a Vevő részére visszafizetni. Vevő vállalja a postai költségeket is megfizetni eljáró ügyvéd részére.

22.) Jelen szerződés egyúttal a megbízás alapjául szolgáló tényvázlatnak is minősül, tekintettel arra, hogy a Szerződő feleknek a szerződés tartalmára vonatkozó elvárásait, szándékaiknak megfelelően híven tartalmazza.

Okiratot szerkesztő ügyvéd a Felek szerződésszegő magatartásáért, vagy az eljáró ügyvéd előtt nem ismert rejtett szándékáért, téves vagy tudatosan hamis adatközléséért semmilyen felelősséget nem vállal, kizárja a saját mögöttes felelősségét.

23.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv, valamint az ingatlanok adásvételére vonatkozó egyéb jogszabályok kapcsolódó rendelkezései irányadók.

24.) Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződést elolvasták, tartalmát megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – beszámítási képességük teljes birtokában – jóváhagyólag aláírták, példányait átvették.

Budaörs, 2026.09.08.

Kührner Attila György Eladó Rutkai Tünde Mária Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Budaörs, 2026.09.08.

Dr. Medgyesy-Moravcsik Krisztina ügyvéd
2040 Budaörs, Budapesti út 70.
KASZ: 36065685

Kührner Attila György Eladó Rutkai Tünde Mária Vevő



A Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára

Kifüggesztve: 2026 év 11 hó 02 nap.

Levéve: ..... év ..... hó ..... nap.

POLGÁRMESTERI HIVATAL TÖRÖKBÁLINT

A közlés kezdő napja: 2026. 11. 03.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 02.
E határidő jogvesztő!

Törökbálint: 2026. 11. 02.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről

Kührner Attila György (született: Kührner Attila György, , anyja neve: lakcíme: 2045 Törökbálint, Séta utca 23., személyi azonosító: adóazonosító jel: magyar állampolgár), mint eladó, a továbbiakban **Eladó,**

másrészről

Rutkai Tünde Mária (született: Rutkai Tünde Mária, anyja neve: lakcíme: 2045 Törökbálint, Rövid utca 20., személyi azonosító: , adóazonosító jel: magyar állampolgár), mint vevő, a továbbiakban **Vevő,**

az Eladó és Vevő együttesen **Felek** között aluljelzett helyen és napon a következőkben megállapított feltételek szerint:

1.) Felek rögzítik, hogy közöttük 2026.09.08. napján Budaörsön adásvételi szerződés jött létre **a Törökbálint külterület 0295/49 hrsz. alatt felvett „szántó" megnevezésű 1777 m2 alapterületű ingatlan** vonatkozásában (a továbbiakban Eredeti adásvételi szerződés).

2.) Felek az Eredeti adásvételi szerződés 21.) pontját az alábbi tartalomra módosítják:
*„Szerződő felek megbízzák **dr. Medgyesy-Moravcsik Krisztina ügyvédet** (2040 Budaörs, Budapesti út 70.), hogy az általuk rendelkezésre bocsátott adatok alapján ezen adásvételi szerződést elkészítse, ellenjegyezze, valamint meghatalmazzák, hogy képviseletüket ellássa az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, valamint a jegyző előtti eljárásban. A meghatalmazások nem terjednek ki a Földhivatal határozatai feleknek járó példányainak átvételére, azokat közvetlenül Szerződő Feleknek kell kézbesíteni.*
Eljáró ügyvéd jelen megállapodás ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
A szerződéssel felmerülő költség, valamint a hatályos 1996. évi LXXXV. tv. (Díjtörvény) 32/A. § (1) bekezdése szerint ingatlanonként két alkalommal 10.600 Ft, azaz tízezerhatszáz forint összegű ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatás díjának megfizetése, valamint az ügyvédi munkadíj megfizetése (200.000.- Ft + Áfa), és a két tulajdoni lap költsége (2x4800.- Ft) Vevőt terheli."

3.) Az Eredeti adásvételi szerződés egyebekben változatlanul hatályos a felek között.

4.) Szerződő felek megbízzák **dr. Medgyesy-Moravcsik Krisztina ügyvédet** (2040 Budaörs, Budapesti út 70.), hogy az általuk rendelkezésre bocsátott adatok alapján ezen adásvételi szerződés módosítást elkészítse, ellenjegyezze, valamint meghatalmazzák, hogy képviseletüket ellássa az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, valamint a jegyző előtti eljárásban. A meghatalmazások nem terjednek ki a Földhivatal határozatai feleknek járó példányainak átvételére, azokat közvetlenül Szerződő Feleknek kell kézbesíteni.
Eljáró ügyvéd jelen megállapodás ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
A szerződéssel felmerülő költség, valamint a hatályos 1996. évi LXXXV. tv. (Díjtörvény)
Jelen szerződés egyúttal a megbízás alapjául szolgáló tényvázlatnak is minősül, tekintettel arra, hogy a Szerződő feleknek a szerződés tartalmára vonatkozó elvárásait, szándékaiknak

+ a mindenkori online elidegenítési jogosultságom során nem minősül jogellenes közlésnek.

DR. MEDGYESY-MORAVCSIK KRISZTINA ügyvéd KASZ: A.32... 5 2040 Buc

Kührner Attila György Eladó

Rutkai Tünde Mária Vevő

megfelelően híven tartalmazza.
Okiratot szerkesztő ügyvéd a Felek szerződésszegő magatartásáért, vagy az eljáró ügyvéd előtt nem ismert rejtett szándékáért, téves vagy tudatosan hamis adatközléséért semmilyen felelősséget nem vállal, kizárja a saját mögöttes felelősségét.

5.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv, valamint az ingatlanok adásvételére vonatkozó egyéb jogszabályok kapcsolódó rendelkezései irányadók.

6.) Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződést elolvasták, tartalmát megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – beszámítási képességük teljes birtokában – jóváhagyólag aláírták, példányait átvették.

Budaörs, 2026.10.08.

Kührner Attila György Eladó

Rutkai Tünde Mária Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Budaörs, 2026.10.08.

Dr. Medgyesy-Moravcsik Krisztina ügyvéd
2040 Budaörs, Budapesti út 70.
KASZ: 36065685

Kührner Attila György Eladó

Rutkai Tünde Mária Vevő