A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Molnár Henrietta sz. Molnár Henrietta (

8257 Badacsonytomaj, Hegyalja út 53. szám alatti lakos, **mint eladó**

(a továbbiakban: „Eladó"),

másrészről

Takács Máté sz. Takács Máté

, 6000 Kecskemét, Gyalog köz 4. szám alatti lakos, **mint vevő** [a továbbiakban: „Vevő 1", a Vevő 1 képviseletében a nevezett életkora miatti cselekvőképtelensége okából eljárnak a szülői felügyeleti jogot együtt gyakorló szülők, azaz **Takács Ferenc sz. Takács Ferenc**

2750 Nagykőrös, Téglagyári utca 8. szám alatti lakos és **Takács Edina sz. Korbely Edina**

6000 Kecskmét, Gyalog köz 4. szám alatti lakos]

és

Takács Mira

6000 Kecskemét, Gyalog köz 4. szám alatti lakos, **mint vevő** [a továbbiakban: „Vevő 2", a Vevő 2 képviseletében a nevezett életkora miatti cselekvőképtelensége okából eljárnak a szülői felügyeleti jogot együtt gyakorló szülők, azaz **Takács Ferenc**

2750 Nagykőrös, Téglagyári utca 8. szám alatti lakos és **Takács Edina sz. Korbely Edina**

6000 Kecskmét, Gyalog köz 4. szám alatti lakos; a Vevő 1 és a vevő 2 együtt a továbbiakban: „Vevők", az Eladó és a Vevők együtt a továbbiakban: „Felek"] között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint Eladó kizárólagos, 1/1 hányad arányú tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal által a **badacsonytomaji külterületi 0237/66 hrsz.** alatt felvett, szőlő művelési ágú, mindösszesen 3000 m² térmértékű, 23,46 kataszteri jövedelmű földingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan").

2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, míg a Vevők adásvétel jogcímén, egymás között egyenlő, ½ - ½ hányad arányban megvásárolják az Ingatlan Eladó neve mellett kitett 1/1 eszmei tulajdoni illetőségének tulajdonjogát annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel együtt.

3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlant a tulajdoni lap másolat tanúsága szerint terheli:

   a. az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt-t (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.), mint jogosultat illető vezetékjog (tulajdoni lap III/6.),

   b. az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt-t (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.), mint jogosultat illető, 201 m² térmérték erejéig kiterjedő vezetékjog (tulajdoni lap III/9.),

   c. az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt-t (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.), mint jogosultat illető, 98 m² térmérték erejéig kiterjedő vezetékjog (tulajdoni lap III/10.),

   melyen kívül az Ingatlan teljes mértékben per-, teher, - és széljegymentes.

4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a tulajdoni lap I/4. pontjának tanúsága szerint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén fekszik. Felek kijelentik, kölcsönös tudomással bírnak arról, hogy a jelen pontban rögzített jogi tényre figyelemmel a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az Ingatlan vonatkozásában azzal, hogy a jogosultságot a felhívott jogszabályhely, illetve a 11/2008. (IV. 30.) KvVM rendelet rendelkezései értelmében a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága (8229 Csopak, Pf. 23.) jogosult gyakorolni azzal, hogy erre a földforgalmi jóváhagyás második fázisában – a jelen szerződés elővásárlásra jogosultakkal való hirdetményi közlése során az erre nyílva álló 30 napos jogvesztő határidőn belül – van lehetőség.

2. VÉTELÁR ÖSSZEGE ÉS ESEDÉKESSÉGE

1. Felek a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát **58.000.000,- Ft azaz ötvennyolcmillió forint összegben** állapítják meg.

dr. Bakosi Zoltán ügyvéd	Molnár Henrietta Eladó	Takács Ferenc mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője	Takács Edina mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője

Felek rögzítik, hogy a vételár kölcsönös meghatározása során kiemelt figyelemmel voltak az Ingatlan egyedi, a Balatonra néző korlátlan örökpanorámájára, valamint arra a tényre, hogy az Ingatlan az infrastrukturális közművek közül a villamosáram-, és a vízhálózatra ténylegesen rákötésre került, és működő egyedi mérőórákkal felszerelt.

Felek rögzítik, hogy a teljes vételár az alábbi elemekből áll:

Tétel	Összeg	
az Ingatlanon fellelhető szőlőültetvény	5.000.000,- Ft	
az Ingatlan, mint földrészlet	53.000.000,- Ft	
	Ebből:	
	a balatoni örökpanoráma	43.000.000,- Ft
	a közműhálózatok rendelkezésre állása	5.000.000,- Ft
	az Ingatlan maga a szőlőültetvény és az értéknövelő elemek nélkül	5.000.000,- Ft

2. Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlan vételárát az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján Felek a tárgybani szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kizárják, az okirat értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának jogáról kifejezetten lemondanak.

3. Felek megállapodnak, hogy a Vevők az Ingatlan vételárát az alábbi ütemezés szerint kötelesen az Eladó részére megfizetni:

   a. Vevők első vételárrészletként **5.800.000,- Ft-ot, azaz ötmillió-nyolcszázezer forintot,** mint foglalót a jelen okirat aláírásával egyidejűleg banki átutalással kötelesek az Eladó részére megfizetni azzal, hogy az Eladó a teljesítő számú lakossági folyószámla javára várja

   Eladó a jelen okirat aláírásával a jelen alpont szerinti összeg a Vevők általi hiánytalan kifizetésének a tényét elismeri és nyugtázza.

   Felek kölcsönösen egybehangzóan kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét és jogi szabályozását (Ptk. 6:185. §) teljes mértékben ismerik, így azzal is tisztában vannak, ha a szerződés teljesítésre kerül, akkor a foglaló a vételárba beszámít; ha azonban a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár; ugyanakkor a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni.

   Felek úgy rendelkeznek, hogy amennyiben a jelen szerződésbe elővásárlásra jogosult lépne, vagy a szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, úgy a foglaló összegét az Eladó köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződés jóváhagyása tárgyában meghozandó határozatának a kézhezvételét követő 5 banki napon belül a Vevők részére visszafizetni, azaz a Felek ezen jogeseményeket olyan – elővásárlásra jogosulttal való jóváhagyás esetén relatív, míg megtagadás esetén abszolút – meghiúsulási oknak tekintik, amelyért egyikük sem felelős.

   b. Vevők a vételárból fennmaradó **52.200.000,- Ft-ot, azaz ötvenkétmillió-kétszázezer forintot** a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételétől számított 5 napon belül kötelesek az Eladó számú lakossági folyószámla javára megfizetni.

4. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan vételárának a 3. pont szerinti hiánytalan megfizetése tényének igazolása érdekében a 3/b. alpont szerinti vételárrészlet kifizetését követő 5 banki napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot (teljesítési igazolást) ad át, vagy küld meg a Vevők és az okiratot szerkesztő, valamint ellenjegyző ügyvéd részére 1-1 eredeti példányban. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó az erre nyitva álló határidőn belül nem adja ki a jelen pontban meghatározott nyilatkozatokat, akkor a Vevők is jogosulttá válnak az eladói nyilatkozattal azonos joghatással az okiratszerkesztő ügyvédet a 3/b. alpont szerinti vételárrészlet teljes mértékű kifizetéséről hitelt érdemlő módon – pl. visszavonhatatlan tranzakciót tanúsító eredeti banki bizonylatok felhasználásával – tájékoztatni.

3. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

1. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant a jelen szerződés aláírását megelőzően megtekintették, annak állagát, térbeli kiterjedését, közművesítettségét ismerik és tudomásul veszik. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlan látható hibáival összefüggésben az Eladóval szemben a jövőben sem perben, sem peren kívül igényt nem támasztanak és követelést nem érvényesítenek.

2. Eladó szavatosságot vállal, hogy az Ingatlan állagára és állapotára vonatkozóan a Vevők számára minden szükséges és indokolt tájékoztatást megadott; ennek során nem hallgatott el semmilyen olyan tényt, adatot, vagy körülményt, amely a Vevők szerződéskötésre vonatkozó akaratát, vagy a vételár kialakítására irányuló nyilatkozatát befolyásolhatta volna. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása.

dr. Bakosi Zoltán ügyvéd	Molnár Henrietta Eladó	Takács Ferenc mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője	Takács Edina mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője

4. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

1. Eladó kijelenti, hogy az elidegenítési és szerzési képessége kincs korlátozva arra a jogi tényre tekintettel, hogy nagykorú, teljességgel cselekvőképes magyar állampolgár.

2. A Vevők az életkorukra figyelemmel a Ptk. 2:11. §-a alapján cselekvőképtelenek, így a nevezettek jognyilatkozata semmis, nevükben a törvényes képviselőik – azaz a szülői felügyeleti jogot együtt gyakorló szüleik – járnak el.

   A Ptk. 2:15. § (4) bekezdése alapján az Ingatlant terhelő, az 1/3. pontban felsorolt közérdekű használati jogok miatt nincs szükség a vevők képviselői jognyilatkozatának a gyámhatósági jóváhagyására.

3. Eladó a jelen szerződésben foglaltkan kívül feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nincs és a jövőben sem lesz olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését és tulajdonjoguk gyakorlását korlátozná, akadályozná, vagy azt kizárná.

4. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában nincs olyan jelenlegi vagy volt élettársa, házastársa, vagy bármely olyan személy, aki az Ingatlanra bármely jogcímen (közös vagyon, közös vagyon megosztása, hagyaték, stb.) dologi vagy kötelmi jogi igénnyel rendelkezne.

5. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan nem szolgál sem fedezetül, sem biztosítékként olyan tartozásai vonatkozásában, mely tartozások és az azokat biztosító jogok az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek.

6. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan nem áll bírói zár alatt, nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, nem képezi apport tárgyát, nem fedezete bármely tartozásnak, továbbá az Ingatlan vonatkozásában más harmadik személlyel jelen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, így a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező jogügylet hatályát szerződésen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jog nem érinti.

7. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan nem szolgál székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepként sem gazdasági társaság, sem civil szervezet, sem egyéni vállalkozó, sem egyéb jogalany számára.

8. Eladó a jelen szerződésben rögzítetteken túl feltétlen szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher és igénymentességéért, valamint azért, hogy az Ingatlant adók, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

   Ezen túl Eladó vállalja, hogy az Ingatlan birtokának a Vevők részére történő átruházását megelőzően az azzal összefüggésben bármely jogcímen keletkezett, előtte akár ismert, akár ismeretlen tartozásért a jogosult/jogosultak felé Vevők helyett a jövőben is helytáll.

5. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vételárának teljes mértékű kifizetéséig nem járul hozzá ahhoz, hogy a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetését megelőzően - a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg – a Vevők tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatát (bejegyzési engedély) három eredeti példányban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alakban visszavonhatatlan ügyvédi letétbe helyezi a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél. Eladó a tárgybani bejegyzési engedélyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében az 1/1 hányad arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, Vevők tulajdonjoga pedig az Ingatlan 1/1 eszmei tulajdoni illetősége felett adásvétel jogcímén egymás között egyenlő, ½ - ½ hányad arányban bejegyzésre kerüljön.

3. Felek megállapodnak, hogy a 2. pont szerint ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen okirattal együtt 2/4. pont szerinti eladói, vagy vevői értesítés megtörténtét követő 10 munkanapon belül jogosult és egyben köteles az illetékes ingatlanügyi hatóság felé benyújtani a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.

   Eladó arra az esetre, amennyiben a jelen adásvételi szerződés meghiúsulna, utasításba adja a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek azt, hogy a letétként őrzött bejegyzési engedélyeket semmisítse meg, melyre a letéteményes ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten kötelezettséget vállal.

4. Felek kijelentik, hogy jelen szerződést a 2. és 3. pontokban foglalt rendelkezésekre tekintettel – Eladó, mint Letevő és a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint Letéteményes között – a bejegyzési engedélyek vonatkozásában egyben ügyvédi őrzési letéti szerződésnek is tekintik.

dr. Bakosi Zoltán ügyvéd	Molnár Henriett Eladó	Takács Ferenc mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője	Takács Edina mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője

6. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

1. Felek megállapodnak, hogy Eladó a vételár teljes mértékű kiegyenlítését követő 10 napon belül lesz köteles az Ingatlan birtokát a Vevőkre átruházni.
2. Felek rögzítik, hogy a birtokátruházás napjától az Ingatlant a Vevők kizárólagosan lesznek jogosultak birtokolni, használni, hasznosítani és hasznait szedni, ugyanakkor kötelesek lesznek terheit viselni a kárveszélyt is beleértve.
3. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokának a Vevők részére történő átruházásáig Eladó köteles az azzal az addig felmerülő költségeket és kiadásokat fedezni.
4. Eladó kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan területéről az ingóságait az esetlegesen ott tárolt ingóságait az Ingatlan birtokának a Vevőre történő átruházása napjáig a saját költségén elszállítja, vagy elszállíttatja; az általa az Ingatlan területén hátrahagyott ingóságai tulajdonjogával pedig mindennemű igény érvényesítése nélkül, visszavonhatatlanul és végérvényesen felhagy a Vevők javára azzal, hogy ezen ingóságokat az Ingatlan részének (jogi természetüktől függően tartozéknak, vagy alkotórésznek) tekinti.
5. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevők által megtekintett állapotnak megfelelő minőségben ruházza át az Ingatlan birtokát a nevezettek javára.
6. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan birtokának a Vevőkre történő átruházása napján átadja a Vevőnek a közüzemi szolgáltatóktól származó ún. „nullás" igazolásokat, vagy az azokkal egy egyenértékű egyéb dokumentumokat, amelyekkel igazolható az, hogy az Ingatlan használatával, illetve fenntartásával összefüggésben közüzemi köztartozása nem áll fent.
7. Felek megállapodnak, hogy a birtokátruházás napján együttesen jegyzőkönyvet vesznek fel a közüzemi mérőórák állásáról, és ez alapján számolnak el az egyes szolgáltatókkal. Felek kikötik, hogy a Vevők a birtokátruházást követő 15 napon belül lesznek kötelesek a fogyasztóváltozást a közüzemi szolgáltatóknál bejelenteni.

7. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

1. A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevők viselik, míg az Ingatlan értékesítésből eredő esetleges adófizetési kötelezettség az Eladót terheli.
2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy
   - az Eladó a tulajdonszerzése időpontjára figyelemmel SZJA bevallására és fizetésére köteles lehet, amennyiben a tulajdonjoga megszerzésekor az által fizetett vételár alacsonyabb volt, mint a jelenlegi eladási ár (ebben az esetben az adó alapja az értékkülönbözet időmúlás miatt 90 %-ra csökkent hányada, az adó mértéke 15 %, melyet az Eladónak a soronkövetkező év május hó 20. napjáig önbevallás után kell megfizetnie az állami adóhatóság felé),
   - a visszterhes vagyonszerzési illeték mértéke 4 %, míg az illeték alapja az Ingatlan forgalmi értéke, melyet az adóhatóság a jelen okiratban foglaltaknál magasabb összegben is megállapíthat,
   - az ingatlan-nyilvántartási eljárási igazgatási szolgáltatási díja 10.600,- Ft.
3. Felek kölcsönösen egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlan értékesítésével, ill. tulajdonjogának megszerzésével összefüggő bevallási, esetlegesen felmerülő közteher viselési-, és fizetési kötelezettségük egyéb részletszabályairól maguk tájékozódnak és abban önállóan járnak el, egyben tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt tájékoztatás nem minősül adótanácsadásnak.

8. SPECIÁLIS FÖLDFORGALMI RENDELKEZÉSEK

1. Felek kijelentik, tudomással bírnak arról a tényről, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan a szőlő művelési ágára figyelemmel a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) hatálya alá tartozik a jogszabály 1. § (1) bekezdése, 2. § (1) bekezdése, valamint 5. § 17. pontjára tekintettel.
2. Felek az 1. pontban foglalt nyilatkozatukra tekintettel kijelentik továbbá, hogy tudatában vannak annak a ténynek, hogy a jelen adásvételi szerződés csak abban az esetben lesz joghatás kiváltására alkalmas, amennyiben azt a Vevők, vagy valamely, az Fftv. rendelkezési szerint elővásárlásra jogosult vonatkozásában a mezőgazdasági igazgatási szerv (azaz a föld fekvése szerinti megyei kormányhivatal földhivatali főosztálya) az erre irányadó eljárási rend szerint jóváhagyja.
3. A földművesi jogállással nem rendelkező Vevők kijelentik, hogy az Fftv. 10. § (2) bekezdése értelmében a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában a tulajdonszerzési jogosultságuk nem esik korlátozás alá; mivel a már az

dr. Bakosi Zoltán Ügyvéd	Molnár Henrietta Eladó	Takács Ferenc mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője	Takács Edina mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője

esetlegesen a birtokukban lévő föld(ek) területnagysága a jelen szerződés alapján megszerezni kívánt földingatlan területnagyságának a hozzászámításával sem haladja meg a személyenkénti 1 hektárt.

4. Vevők az Inytv. vhr. 42. §-a alapján nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

5. Vevőket az Ingatlan vonatkozásban sem az Fftv., sem egyéb jogszabály alapján elővásárlási jog nem illeti meg.

6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

7. Vevők az Fftv. 13-15. §-ai értelmében nyilatkoznak, hogy

   – a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják,

   – nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk és velük szemben a jelen adásvételi szerződéssel megvalósuló tulajdonszerzésüket megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.

9. ELÁLLÁSI JOG ÉS KÉSEDELMI KÖTBÉR

1. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a 2/3/b. alpont szerinti vételárrészlet nem került határidőben jóváírásra az Eladó ott megjelölt bankszámláján, úgy az Eladó a Vevőkhöz intézett egyoldalú jognyilatkozatával elállhat a jelen adásvételi szerződéstől. Felek rögzítik, hogy az Eladó jelen pont szerinti elállása esetén úgy tekintik, hogy a szerződés teljesítése olyan okból hiúsult meg, amelyért a Vevők a felelősek.

2. Felek megállapodnak, hogy az 1. pont szerinti késdelem esetén a Vevők minden megkezdett napra **napi 20.000,- Ft (húszezer forint)** összegű késedelmi kötbért kötelesek az Eladó részére egyetemlegesen megfizetni azzal, hogy a kötbér azonnal esedékessé válik. A Felek a késedelmi kötbér mértékét 30 napi tételben maximalizálják.

3. Felek megállapodnak, hogy a 6/1. pont szerinti kötelezettség késedelmes teljesítése esetén az Eladó minden megkezdett napra **napi 20.000,- Ft (húszezer forint)** összegű késedelmi kötbért köteles a Vevők részére megfizetni azzal, hogy a kötbér azonnal esedékessé válik és az a Vevőket egyetemlegesen illeti meg. A Felek a késedelmi kötbér mértékét 30 napi tételben maximalizálják.

10. MEGHATALMAZÁS

1. Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a szerződés hatósági jóváhagyásával és a tulajdonjog átvezetésével kapcsolatos földhivatali és egyéb hatósági eljárásokban történő jogi képviseletük ellátásával **dr. Bakosi Zoltán ügyvédet** (székhelye: 8330 Sümeg, Kossuth utca 8.; nyilvántartó területi kamara: Veszprémi Ügyvédi Kamara, lajstromszáma: 416.; KASZ: 36056769) bízzák és hatalmazzák meg.

2. Felek kijelentik, hogy az 1. pontba foglalt meghatalmazás és megbízás kiterjed arra, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést kellő példányszámban az előzetes vizsgálat lefolytatása érdekében az illetékes kormányhivatal részére megküldje, az eljáró hatóságok értesítéseit átvegye.

   Felek kérik

   a. az illetékes jegyzőt, hogy az iratjegyzéket a számunkra közvetlenül is szíveskedjen megküldeni,

   b. az illetékes kormányhivatal földhivatali főosztályát, hogy a jóváhagyás tárgyában meghozott határozatot a Felekkel közvetlenül is közölje.

3. Eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével kijelenti, hogy az 1. és a 2. pontokba foglalt megbízást és meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

11. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak a Felek együttes aláírásával – ügyvédi ellenjegyzés mellett - írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni.

2. Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:87. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés az Ingatlan tulajdonjogának átruházása vonatkozásában a köztük létrejött megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, így a jelen szerződés tárgyi hatálya alá tartozó esetleges korábbi megállapodásaik – függetlenül azok írásba foglalásától - hatályukat vesztik.

dr. Bakosi Zoltán ügyvéd	Molnár Henrietta Eladó	Takács Ferenc mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője	Takács Edina mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője

3. Felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak.

12. A JOGVITÁK RENDEZÉSE

1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáikat békés úton rendezik, és csak ennek eredménytelensége esetben fordulnak bírósághoz.

2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a 1. pont szerinti egyeztetéseik eredménytelennek bizonyulnak, úgy alávetik magukat az Ingatlan fekvése szerint a per tárgyának értékétől függően hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességének.

13. ÜGYVÉDI TÉNYVÁZLAT

1. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül, amely alapján kölcsönösen kijelentik, hogy ezen jogügylettel összefüggésben a jogaikról és kötelezettségeikről az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől mindennemű jogi felvilágosítást maradéktalanul megkaptak.

14. A JELEN SZERZŐDÉS HATÁLYA

1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés az aláírásának napján minden egyéb jognyilatkozat, vagy jogcselekmény megtétele nélkül hatályba lép.

15. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, ill. Felek képviselőit, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.), illetve a 2/2007. (XI. 19.) MÜK szabályzat 3.2. pontja értelmében azonosítási kötelezettség terheli Felek, illetve Felek képviselői adatai vonatkozásában. Felek, ill. képviselőik adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a nevezettek adatszolgáltatása alapján. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az okirat aláírása során saját nevükben/az általuk képviselt gazdálkodó szervezet nevében járnak el; továbbá a 2/2007. (XI. 19.) MÜK szabályzat 3.2. pontja értelmében kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

2. Felek, ill. Felek képviselőinek adatait az eljáró ügyvéd 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 kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta őket, hogy a jognyilatkozatot tevő fél:

   a. személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és

   b. személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából

   megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetőiengedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: ellenőrzés).

3. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta Feleket, ill. Felek képviselőit az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek.

4. Az ellenjegyző ügyvéd Felek, illetve képviselőik adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

5. **GDPR [az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete] tájékoztatás:** a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel

dr. Bakosi Zoltán ügyvéd	Molnár Henrietta Eladó	Takács Ferenc mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője	Takács Edina mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője

való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók.

Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

6. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggő jognyilatkozataikat írásban, az ellenérdekű fél/felek jelen szerződés fejlécében rögzített lakcímére címzetten postai könyvelt küldeményként történő megküldése útján közlik egymással; mely közlésformától eltérő jognyilatkozat-tétel hatálytalannak minősül.

   Felek kikötik, hogy a szabályszerűen postára adott küldeményt a feladását követő 10. banki napon minden egyéb körülménytől függetlenül kézbesítettnek tekintik.

7. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy amennyiben valamelyikük a jelen okirat megszerkesztésére nem adott a számára megbízást, úgy az okirat ellenjegyzése az okiratszerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

   Felek kijelentik, hogy a szerződés jelen pontjára az eljáró ügyvéd az okirat aláírását megelőzően kiemelten felhívta a figyelmüket, melyet a Felek a szerződés aláírását megelőző írásbeli tájékoztatásként kifejezetten elfogadnak.

8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Fftv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és az egyéb, tárgybani jogszabályok idevágó rendelkezései az irányadók.

A jelen hét számozott oldalból álló adásvételi szerződést – amely készült nyolc, egymással mindenben megegyező, eredeti példányban, melyből egy-egy példány a Feleket illeti, egy példánya az ellenjegyző ügyvéd irattárában kerül megőrzésre, további négy példánya a biztonsági kellékekkel ellátott okmányra nyomtatott példányt is beleértve a tulajdonjog átvezetéséhez kerülnek felhasználásra - a Felek felolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kecskemét, 2026. október 16.

Takács Edina
mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és
Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője

Sümeg, 2026. október 16.

Molnár Henrietta
Eladó

Takács Ferenc
mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és
Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes képviselője

Záradék:

Alulírott dr. Bakosi Zoltán ügyvéd (székhelye: 8330 Sümeg, Kossuth utca 8.; Veszprémi Ügyvédi Kamara 416; KASZ:36056769) a jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem azzal, hogy az ellenjegyzés részben személyes jelenlét, részben távazonosítás és távelőttemzés útján készült.

Sümeg, 2026. október 16.

dr. Bakosi Zoltán
ügyvéd

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 02. Közlés első napja: 2026. 11. 03.
Az elővásárlási jognyilatkozat megtételre nyitva álló
30 napos határidő első napja: 2026. 11. 04.
Az elővásárlási jognyilatkozat megtételre nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 03.
E határidő elmulasztása jogvesztő!
Dátum: 2026. 11. 04.
Jegyző nevében és megbízásából
Levetel dátuma: 2026. 12. 04.
Jegyző nevében és megbízásából

Sümeg Városi Polgármesteri Hivatal

dr. Bakosi Zoltán ügyvéd 8330 Sümeg, Kossuth u. 8.

dr. Bakosi Zoltán
ügyvéd

Molnár Henrietta
Eladó

Takács Ferenc
mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és
Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes
képviselője

Takács Edina
mint Takács Máté, azaz Vevő 1 és
Takács Mira, azaz Vevő 2 törvényes
képviselője