A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
GOMAN SZABINA (születési neve: születési helye és ideje:
anyja neve: lakcíme: 2030 Érd, Fehérvári út 20.; adóazonosító jele:
személyazonosító jele: ; állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó-1**),
másrészről
Góman Nikolett (születési név: anyja neve: születési hely, idő:
, lakcím: 2030 Érd, Szalonka u. 66., személyi azonosító:
adóazonosító jel: , mint vevő (továbbiakban: **Vevő**),

Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**
között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett (a továbbiakban: **Szerződés**):

1.) ELŐZMÉNYEK, A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Felek elöljáróban rögzítik, hogy **Eladó kizárólagos 1/1 arányú** ingatlan-nyilvántartási tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Tárnok zártkert 4780** helyrajzi számú alatt található, 811 m² alapterületű, „szőlő" minősítésű megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).

1.2. Felek rendelkezésére áll az Ingatlan 3 napnál nem régebbi a TakarNet-rendszer segítségével beszerzett tulajdoni lapjának másolata, amelynek I., II. és III. része nem tartalmaz bejegyzést.

1.3. Felek rendelkezésére álló tulajdoni lap másolata szerint az Ingatlan az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint per-, teher- és igény- és széljegymentes.

1.4. Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető, az Ingatlanra vonatkozó adatok a mai napon is a valósággal mindenben megegyeznek, azon semmiféle módosítást nem kezdeményezett, ilyenről nem is tud. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokkal kapcsolatban módosításra alapot a Vevőn, ügyintéző ügyvéden kívül harmadik személynek nem adott, illetve ad.

2.) A FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY SZERINTI NYILATKOZATOK

2.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) hatálya alá tartozó föld, erre tekintettel az Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. §-ában meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg. Vevő elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát a jelen Szerződés 10. fejezete tartalmazza.

2.2. Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet alapján eljár a jelen Szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt.

2.3. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen pontban és a 10. fejezeteben foglaltakon túl – a Földforgalmi tv.-ben rögzítettek mellett – más törvényen vagy szerződésen alapuló elővásárlásra jogosult személy nincs az Ingatlan vonatkozásában. Ezzel ellentétes helyzet esetén a Vevő jogosult a jelen Szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozatával elállni.

GOMAN SZABINA
ELADÓ

GÓMAN NIKOLETT
VEVŐ

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYEZEM BUDAPESTEN, 2026. SZEPTEMBER 23. NAPJÁN:
(DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI ÜGYVÉD; 1054 BUDAPEST, HOLD UTCA 8. I/2.; KAMARAI AZONOSÍTÓ SZÁMA: 36071086)

Dr. Varga Wernitz István
1054 Budapest, Hold u. 8. I/2
Tel.: 06 30 393-0289
drvargaistvan@drvarga.hu
Adószám: 50238729-1-42

3.) ÜGYLETI AKARAT

3.1. A fentiek rögzítését követően a jelen szerződés aláírásával Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az 1.1. pontban részletesen körülírt Ingatlant, annak általa ismert jelenlegi, megtekintett, állapotában és jogi helyzetének ismeretében, a 3.) pontban meghatározott vételárért és fizetési feltételek mellett.

3.2. Az adásvételi ügylet, illetve a kölcsönösen kialkudott vételár részét képezi az Ingatlan minden alkotórésze és törvényes tartozéka.

3.3. Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az Ingatlant alaposan megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával teljes mértékben tisztában van, így az Ingatlant megtekintett, megismert és az azon elhelyezkedő épületek bontandó állapotában veszi meg és kifejezetten tudomásul veszi, hogy az Eladóval szemben szavatossági igényt nem érvényesíthet tekintettel arra, hogy a Vételár az Ingatlan állapotával arányosan került meghatározásra.

4.) VÉTELÁR ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEK

Vételár

4.1. Felek az Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialkudott **6.000.000,- Ft** (hatmillió forint; a továbbiakban: **Vételár**) összegben állapították meg.

Felek a jelen adásvételi Szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának lehetőségét a jelen adásvételi Szerződés aláírásával kifejezetten kizárják.

Fizetési feltételek

4.2. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet a Vevő az Eladó részére 100.000,- Ft, azaz százezer forint összeget banki átutalással Eladónak a banknál vezetett számú bankszámlaszámára, amely Foglalónak minősül.

Eladó kijelenti, hogy a fentebb megjelölt a K&H banknál vezetett számú bankszámlaszámára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

Felek megállapodnak, hogy jelen pont szerinti mindösszesen 100.000,- Ft, azaz százezer forint összeget **foglalónak** tekintenek. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével maradéktalanul tisztában vannak, vagyis, ha az adásvételi szerződést teljesítik, a foglaló a vételár összegébe beszámít, ha pedig a jelen adásvételi szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

4.3. A Vevő az utolsó vételárrészletet, azaz 5.900.000,- Ft, azaz ötmillió-kilencszázezer forint összeget (a továbbiakban: **Utolsó Vételárrészlet**) **legkésőbb az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez és így a jelen Szerződés érvényességéhez szükséges mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától számított 3 munkanapon belül köteles** megfizetni az Eladónak 4.2 pontban rögzített Bankszámlájára történő banki .átutalás útján

4.4. Felek megállapodnak, hogy az átutalással teljesített vételárrészletek azon a napon minősülnek megfizetettnek, amely napon azok teljes összeg a megadott Bankszámlán jóváírásra került.

4.5. Amennyiben a Vevő bármely vételárrészlet megfizetésével késedelembe esik, úgy köteles a késedelemmel érintett minden naptári nap után a törvényes késedelmi kamatot megfizetni az Eladó

GOMAN SZABINA
ELADÓ

GÓMAN NIKOLETT

Dr. Varga Wernitz István
1054 Budapest, Hold u. 8. I/2
Tel.: 06 30 393-0289
vargaistvan@drwarga.hu
Ádószám: 50218326-2-41

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYEZEM BUDAPESTEN, 2026. SZEPTEMBER 23. NAPJÁN.
(DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI ÜGYVÉD; 1054 BUDAPEST, HOLD UTCA 8. I/2.; KAMARAI AZONOSÍTÓ SZÁMA: 36071086)

részére, 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelem esetén pedig az Eladó jogosult a jelen Szerződéstől – a foglaló következményeinek alkalmazása – elállni. Vevő ezt kifejezetten tudomásul veszi.

5.) BIRTOKÁTRUHÁZÁS

5.1. Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlan birtokát **legkésőbb az Utolsó Vételárrészlet megfizetését követő 3 (három) napon belül** a kulcsok átadásával együtt köteles átruházni a Vevőre birtokátruházási jegyzőkönyv egyidejű felvétele mellett.

5.2. Eladó köteles a birtokátruházásig az Ingatlan jelenlegi állagát megóvni, megőrizni.

5.3. Vevő a birtokba lépés időpontjától kezdve viseli az Ingatlan terheit, a kárveszélyt, ugyanakkor húzza annak hasznait is.

5.4. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokátruházáskor közösen leolvasott óraállásokkal a fogyasztó személyében bekövetkezett változásoknak a közüzemi társaságokhoz történő bejelentése érdekében legkésőbb a birtokátruházást követő 8 (nyolc) napon belül eljárnak, szükség esetén közösen.

6.) JOGSZAVATOSSÁG, KELLÉKSZAVATOSSÁG

6.1. Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető, az Ingatlanra vonatkozó adatok a mai napon is a valósággal mindenben megegyeznek, azon semmiféle módosítást nem kezdeményezett, ilyenről nem is tud.

6.2. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatain túlmenően is per-, teher- és igénymentes, egyúttal kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan kizárólagos tulajdonjogukat képezi; az a birtokukban áll, rendeltetésszerűen használható, szavatolják a Vevő akadálymentes tulajdonszerzését.

6.3. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási, valamint vételi jog vagy egyéb más olyan jog, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná. Eladó akként nyilatkozik, hogy egyebekben sincsen a fentieken túlmenően olyan – általa ismert – jelentős tény vagy körülmény, amely az Ingatlannal kapcsolatban a Vevő érdekeit sértené vagy veszélyeztetné.

6.4. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi per vagy hatósági igénybevétel tárgyát, apportként nem szolgáltatták, illetve nem nyújtották fedezetül semmilyen jogügyletben.

6.5. Eladó feltétlen szavatossága kiterjed arra is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan a különvagyonukat képezi, vagyis nem a házastársi közös vagyon része, melyre tekintettel az Ingatlan elidegenítéséhez a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 4:48 §-a alapján a házastársa hozzájárulása nem szükséges. Az Eladó feltétlen szavatossága kiterjed arra is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan nem tartozik megosztandó élettársi vagyonba sem.

6.6. Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerül a Vevő részére eladásra, valamint, hogy sem adók, vagy adók módjára behajtható köztartozások, közüzemidíj-tartozások nem terhelik.

GOMAN SZABINA
ELADÓ

GÓMAN NIKOLETT
VEVŐ

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYEZEM BUDAPESTEN, 2026. SZEPTEMBER 23. NAPJÁN:
(DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI ÜGYVÉD; 1054 BUDAPEST, HOLD UTCA 8. I/2.; KAMARAI AZONOSÍTÓ SZÁMA: 36971086)

Dr. Varga Wernitz István
1054 Budapest, Hold u. 8. I.2
Tel.: 06 30 393-0289
wargainfo@drvarga.hu
Adószám: 50238729-1-42

6.7. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

6.8. Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, általa ismert szavatossági hibája nincs.

6.9. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan nem szolgál székhelyéül, telephelyéül, fióktelepéül semmilyen gazdasági társaságnak, vagy más szervezetnek.

6.10. Eladó az 6.1. - 6.9. pontok valamelyikében foglalt nyilatkozatával, szavatosságvállalásával ellentétes helyzet esetén a Vevő az Eladót rövid határidővel felszólítja, hogy a nyilatkozat, szavatosságvállalásnak tegyen eleget, és amennyiben az Eladó a felszólításban foglaltaknak és az abban foglalt határidőben nem tesz eleget, úgy a Vevő jogosult a jelen Szerződéstől – a foglaló következményeinek alkalmazása mellett – elállni.

7.) INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

7.1. Eladó és Vevő kérik az illetékes kormányhivatal földhivatali osztályát, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

7.2. A Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlan tekintetében a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban foglalt nyilatkozatban kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát „adásvétel" jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják, hogy az ingatlan - nyilvántartásból Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy az Ingatlan vonatkozásában 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy az Ingatlan tekintetében Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

7.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi azt a külön, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okiratot (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoguk törlésre, illetve **Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön** az ingatlan-nyilvántartásba.

A letétkezelő ügyvéd a letétbe helyezett nyilatkozatokat azt követő 2 (kettő) munkanapon belül jogosult, illetve köteles 1-1 (egy-egy) példányban Eladó és a Vevő rendelkezésére bocsátani, illetve 2 (kettő) eredeti és 1 (egy) szárazbélyegzővel ellátott másolati példányban az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, hogy kézhez vette Eladó azon nyilatkozatát, amely szerint részére az Ingatlan teljes vételára maradéktalanul megfizetésre került. Eladó ennek kapcsán már a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan teljes vételára megfizetéséről

GOMAN SZABINA
ELADÓ

GOMAN NIKOLETT
VEVŐ

Dr. Varga Wernitz István
1054 Budapest, Hold u. 8. I.2
Tel.: 06 30 393-0289
wargaistvan@drvarga.hu
Adószám: 50238729-1-42

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYEZEM BUDAPESTEN, 2026. SZEPTEMBER 23. NAPJÁN:
(DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI ÜGYVÉD; 1054 BUDAPEST, HOLD UTCA 8. I/2.; KAMARAI AZONOSÍTÓ SZÁMA: 36071086)

haladéktalanul, de legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül – e-mailben (wargaistvan@drwarga.hu) vagy telefaxon (++36/30-393-0289 vagy más írásbeli módon (a 1054 Budapest, Hold utca 8. I/2. cím alatt) – értesíti a letétkezelő ügyvédet. Amennyiben az Eladó a fenti határidőben nem tesz eleget ezen értesítési kötelezettségének, úgy az Ingatlan teljes Vételára a Vevő által bemutatott, teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt átvételi elismervényen vagy az átutalást igazoló banki bizonylaton szereplő vagy ezzel egyenértékű más írásbeli igazoláson szereplő megfizetési nappal megfizetettnek tekintendő, melynél fogva a letétkezelő ügyvéd a Bejegyzési engedély kiadására jogosulttá, illetve kötelezetté válik.

7.4. A jelen Szerződés értelmében a Letéteményes azt követően jogosult és köteles a Bejegyzési Engedélyt az illetékes kormányhivatal földhivatali osztályához benyújtani, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által a Letéteményes számára megküldte az adásvételi szerződés jóváhagyásról szóló határozat számát, a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről jogosult aláírását, a záradékolás dátumát és a mezőgazdasági igazgatási szerv bélyegzőjét tartalmazó záradékolt adásvételi szerződést.

7.5. Felek megállapodnak és Eladó kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a kifüggesztés törvényi határidejében más, az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a Vevőt megelőző ranghellyel rendelkező személy él az elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést vele szemben hagyja jóvá, a Vevővel szemben pedig a jóváhagyást megtagadja, akkor ezt úgy tekintik, hogy a jelen szerződés Eladó és Vevő közötti meghiúsulásáért egyik fél sem felelős és a Felek kötelesek egymással elszámolni és a szolgáltatás nélkül maradt ellenszolgáltatás a Vevő részére visszajár.

7.6. Eladó kötelezettséget vállal arra is, hogy mindent megtesz az Ingatlan Vevő általi megszerzése érdekében és amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását a jelen szerződés 7.5. pontjában nem rögzített egyéb alaki vagy tartalmi hiányosság miatt megtagadja, akkor a Vevő felhívására az ott jelzett határidőn belül az eladási szándékát egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződésben megerősítik.

7.7. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadására a Vevő személyében rejlő tulajdonszerzési akadály miatt kerülne sor, úgy erre az esetre a jelen szerződés 7.6. pontja szerint járnak el.

8.) ELÁLLÁSI JOG GYAKORLÁSA, A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

8.1. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Felek a jelen adásvételi szerződés tekintetében kizárólag jogszabálynál vagy a jelen szerződés rendelkezéseinél fogva jogosultak elállásra.

8.2. Az arra feljogosított fél az elállási jogát a másik félhez címzett egyoldalú, tértivevényes ajánlott levélben közölt írásbeli nyilatkozatával jogosult gyakorolni.

8.3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő jogosult az elállási jogát gyakorolni az Eladó érdekkörében felmerült szerződésszegési okból, úgy az Eladó köteles a Vevőnek az átvett foglaló kétszeres összegét, illetve a hozzá befolyt további pénzösszegeket az elállási jog gyakorlásától számított 15 (tizenöt) napon belül a Vevő részére egy összegben visszafizetni.

8.4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó jogosult az elállási jogát gyakorolni a Vevő érdekkörében felmerült szerződésszegési okból, úgy Eladó köteles a foglaló összegével csökkentett hozzá befolyt pénzösszegeket az elállási jog gyakorlásától számított 15 (tizenöt) napon belül a Vevő részére egy összegben visszafizetni azon bankszámlaszámra, melyről korábban az utalást indították.

GOMAN SZABINA
ELADÓ

GÓMAN NIKOLETT
VEVŐ

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYEZEM BUDAPESTEN, 2026. SZEPTEMBER 23. NAPJÁN:
(DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI ÜGYVÉD; 1054 BUDAPEST, HOLD UTCA 8. I/2.; KAMARAI AZONOSÍTÓ SZÁMA: 36071086)

Dr. Varga Wernitz István
1054 Budapest, Hold u. 8. I/2
wargaistvan@drwarga.hu
Adószám: 50238729-1-42

9.) TULAJDONSZERZŐ NYILATKOZATAI

9.1. **Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés alapján elővásárlásra nem jogosult.**

9.2. Vevő kijelenti továbbá, hogy a hatályos jogszabályok alapján a termőföld megszerzése vonatkozásában sem kizáró ok, sem korlátozás hatálya alá nem esik.

9.3. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 6. és 7. pontja alapján nem minősül fiatal földművesnek. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, és ennek okán a Földforgalmi törvény 15.§-ban foglalt kötelezettségvállalásokra sem köteles.

9.4. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlan megszerzését követően a tulajdonában és haszonélvezetében lévő termőföld a 300 hektár területet (földszerzési maximum) és a 6000 AK Kat. jövedelmet nem haladja meg, továbbá, hogy a birtokában lévő föld az 1200 hektár területet nem haladja meg (birtokmaximum).

9.5. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja.

9.6. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9.7. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján akként nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**, erre tekintettel a jelen szerződésnek nem kell tartalmaznia a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, 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.

9.8. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában, ekként a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdésében foglalt kötelezettségvállalásokra nem köteles.

10.) ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

10.1. A Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 18-21.§-aiban foglalt, az elővásárlási jogosultakról és az elővásárlás sorrendjéről szóló rendelkezéseit, melyek értelmében az Ingatlan eladása esetén a Földforgalmi törvényben megjelölt személyek – a továbbiakban: **Elővásárlásra jogosultak** – elővásárlási joggal – a továbbiakban: **Elővásárlási jog** – rendelkeznek. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan eladása esetén az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság jóváhagyását is szükséges megszerezni. Jelen pont szerinti jogosultak e jogukkal a fent hivatkozott rendelkezésekben foglaltak szerint élhetnek.

GOMAN SZABINA
ELADÓ

GÓMAN NIKOLETT
VEVŐ

Dr. Varga Wernitz István
1054 Budapest, Hold u. 8. I/2
Tel.: 06 30 393-0289
wargaistvan@drwarga.hu
Adószám: 50[illegible]

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYEZEM BUDAPESTEN, 2026. SZEPTEMBER 23. NAPJÁN:
(DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI ÜGYVÉD; 1054 BUDAPEST, HOLD UTCA 8. I/2.; KAMARAI AZONOSÍTÓ SZÁMA: 35071080)-42

10.2. A Felek tudomásul veszik továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 17. §-ában foglalt, az adásvételi szerződésnek az Elővásárlásra jogosultakkal való közléséről szóló rendelkezését, melynek értelmében az Eladó mint tulajdonos köteles a jelen Szerződést 4 (négy) eredeti példányban a jelen Szerződés aláírásának napját követő 8 (nyolc) napon belül benyújtani az Ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerinti jóváhagyás céljából, amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon – a továbbiakban: biztonsági okmány – kiállítottnak kell lennie.

10.3. A Felek tudomásul veszik továbbá a Földforgalmi törvény 21-30. §-aiban foglaltakat, miszerint a jelen szerződés érvényességéhez szükséges az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság jóváhagyása is, amelyet a jelen pont szerinti eljárás során adnak ki a Felek részére.

10.4. A Felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 21. § (2) bekezdésében foglaltakat, amely alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon – a továbbiakban: kormányzati portál – történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az Eladó és a Vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. A Felek tudomásul veszik továbbá 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. rendeletnek az 1. fejezetében foglalt, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről szóló rendelkezéseit.

10.5. A Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdésében foglaltakat is, melynek értelmében a nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik és az Elővásárlásra jogosultak a közlés kezdő napjától számított 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az Elővásárlási jogának gyakorlásáról lemondó jognyilatkozatot. Az Elővásárlásra jogosultak a jognyilatkozatukat a Jegyző részére személyesen adják át. Az Elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondásnak kell tekinteni, ha az Elővásárlásra jogosultak az e bekezdésben meghatározott határnapig nem nyilatkoznak.

10.6. A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 23-30. §-aiban foglaltakat is, melynek értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül a szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 (tizenöt) napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv e döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

10.7. Az Eladók a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza **DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI**

GOMAN SZABINA
ELADÓ

GOMAN NIKOLETT

Dr. Varga Wernitz István
1054 Budapest, Hold u. 8. I.2
Tel.: 06 30 393-0289
drvargaistvan@drwarga.hu

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYEZEM BUDAPESTEN, 2026. SZEPTEMBER 23. NAPJÁN:
(DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI ÜGYVÉD; 1054 BUDAPEST, HOLD UTCA 8. I/2.; KAMARAI AZONOSÍTÓSZÁMA: 36071086).

ÜGYVÉDET (székhely: 1054 Budapest, Hold utca 8. I/2.; kamarai azonosító száma: 36071086) azzal, hogy a jelen szerződés jogszabályokban foglaltaknak megfelelő, a jelen szerződés 10. fejezete 2. pontja szerinti jóváhagyása és közzététele érdekében az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet keresse meg, és a közzététel érdekében a szükséges intézkedéseket, így különösen az adásvételi szerződés 4 példányának benyújtását, a közzétételi kérelem aláírását a nevében és helyette megtegye. Eljáró ügyvéd a jelen bekezdésben foglaltakra vonatkozó meghatalmazást elfogadja.

10.8. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 10. fejezetében írt eljárás eredményeként a jelen szerződés szerinti Vevő helyébe elővásárlásra jogosult lép és a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlási jogosult vonatkozásában hoz jóváhagyó határozatot, az elővásárlási joggal rendelkező vevő a jelen szerződésben foglalt, Vevőt terhelő kötelezettségek teljesítésére a jelen szerződésben foglaltak szerint köteles.

11.) EGYÉB RENDELKEZÉSEK

11.1. Eladó és Vevő jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti elidegenítési és szerzési képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbítatlan.

11.2. Eladó kijelenti, hogy tisztában van az Ingatlan elidegenítéséből származó jövedelem adózására vonatkozó adójogi rendelkezésekkel. Eladó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan 2017. évet követően történt szerzésére és jelen jogügylettel történő eladására tekintettel - amennyiben az ügyletből adóköteles bevétele keletkezik - a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 61–64. §§-ai értelmében bevétele származott, így jövedelemadó-bevallást kell tenniük.

11.3. Vevő kijelenti, hogy tisztában van az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséből adódó visszterhes vagyonátruházási illeték kiszabásának szabályaival, illetve azzal, hogy az illeték általános mértéke 4 (négy) % a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után.

11.4. Jelen szerződés módosítása, az azzal kapcsolatos bármely jognyilatkozat kizárólag írásban érvényes.

11.5. A Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, és jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák **DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI ÜGYVÉDET** (székhely: 1054 Budapest, Hold utca 8. I/2.; kamarai azonosító száma: 36071086) meghatalmazottat, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatban, a tulajdonjog bejegyzése iránt az illetékes ingatlanügyi hatóság, szükség esetén más hatóságok, illetve harmadik személyek előtt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglalt jogkörrel képviselje, illetve ennek körében a jelen okiratot ellenjegyezze. Meghatalmazott a jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a B400E jelű adatlap Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban történő kitöltésére és benyújtására, mely meghatalmazás nem terjed ki az illetékre vonatkozó fizetési meghagyás átvételére és annak továbbítására.

11.6. Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, úgy Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI ÜGYVÉDET, hogy jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. Meghatalmazott a jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

GOMAN SZABINA
ELADÓ

.....
GÓMAN NIKOLETT
VEVŐ

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYEZEM BUDAPESTEN, 2026. SZEPTEMBER 23. NAPJÁN:
(DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI ÜGYVÉD; 1054 BUDAPEST, HOLD UTCA 8. I/2.; KAMARAI AZONOSÍTÓ SZÁMA: 36071086)

Dr. Varga Wernitz István
1054 Budapest, Hold u. 8. I/2
Tel.: 06 30 393-0289
drvargaistvan@drvarga.hu
Adószám: 50238729-1-42

11.7. A Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetésével kapcsolatos valamennyi ügyleti költség megfizetése Vevőt terheli, úgymint a Vevő feladata a tulajdonjog átszállásához szükséges eljárás lefolytatása, amelyet a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd végez Vevő képviseletében.

11.8. Eladó és Vevő egyaránt kijelentik és elismerik, hogy az ügyintéző ügyvéd a jelen jogügylettel kapcsolatban valamennyi körülményről kimerítő kioktatásban részesítette őket.

11.9. Felek kijelentik és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen adásvételi Szerződés teljesítése/teljesedése érdekében egymással együttműködnek és haladéktalanul tájékoztatják a másik felet, ha az valamilyen akadályba ütközik.

11.10. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak.

11.11. Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

11.12. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében a Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzata alapján megkövetelt - és annak 1. és 2. számú mellékletében foglalt – adatlapon megtörtént.

11.13. Felek jelen Szerződés aláírásával kölcsönösen lemondanak e Szerződésnek a Ptk. 6:89. §-ban szabályozott megtámadhatóságáról, különösen a szerződésnek tévedésre, megtévesztésre, kényszerhelyzetre, jogellenes fenyegetésre, illetve felek szolgáltatásainak feltűnő értékaránytalanságára alapított megtámadhatóságáról.

11.14. Eladók és Vevő jelen Szerződés 1-1 (egy-egy) eredeti példányának átvételét jelen Szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Felek a jelen adásvételi Szerződést annak átolvasása és együttes értelmezése után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Polgári Törvénykönyv), a Földforgalmi törvény és a földre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

Kelt: Budapest, 2026. szeptember 23.

A kormányzati portálra történő feltöltés napja 2026. 11. 04.

Jogvesztő határidő első napja 2026. 11. 05.

Jogvesztő határidő utolsó napja 2026. 12. 04.

E határidő jogvesztő!

Dr. Jenei-Kiss Gergely jegyző megbízásából

.....

TÁRNOKI POLGÁRMESTERI HIVATAL

9 . 6.

GOMAN SZABINA
ELADÓ

GOMAN NIKOLETT
VEVŐ

A JELEN OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYEZEM BUDAPESTEN, 2026. SZEPTEMBER 23. NAPJÁN.
(DR. VARGA WERNITZ ISTVÁN EGYÉNI ÜGYVÉD; 1054 BUDAPEST, HOLD UTCA 8. I/2.; KAMARAI AZONOSÍTÓ SZÁMA: 36071086)

Dr. Varga Wernitz István
1054 Budapest, Hold u. 8. I.2
Tel.: 06 30 393-0280
Adószám: 50238729-1-42