ENYINGI POLGÁRMESTERI HIVATAL
KÖZPONTI IKTATÓ
Iktatva: 2026 OKT 30 Érkeztető szám: 1048
Szám: 01/6248-2/2026 Melléklet:
Előszám: Előadó: Utószám:

2026 OKT 20. 590177

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

2026 OKT 29.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

jóváhagyáshoz kötött, tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői joggal

Enying zártkert 4605/2 helyrajzi szám
Pudelka Zoltán eladó – Németh Péter vevő
2026.

amely létrejött egyrészről

Pudelka Zoltán (születési név: , született: (Magyarország), anyja születési neve: . lakóhelye: 8130 Enying, Siki Károly utca 22.; adóazonosító jele: ; személyi száma: , személyazonosító igazolvány száma:), **mint eladó és**

másrészről

Németh Péter (születési név: született: ; (Magyarország), . anyja születési neve: , lakóhelye: 8130 Enying, Liszt Ferenc utca 17., tényleges tartózkodási helye: 8000 Székesfehérvár, Sziget utca 21. 6. em. 27. ; adóazonosító jele: ; személyi száma: ., személyiazonosító igazolvány száma: . **mint vevő - továbbiakban vevő -** továbbiakban **együttes említésük esetén „felek" vagy „szerződő felek"** - között az alábbi napon, helyen az alábbi feltételekkel:

***

Előzmények:

„Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan korábban 2026. július 03. napján megkötött szerződésük jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv az FE01-49331-10/2026 számú állásfoglalásával nem támogatta ezért a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. az 589680-8/2026. számú határozatával vételár alrészletenkénti megosztásának hiánya miatt megtagadta, így a korábbi szerződés nem lépett hatályba, így a felek a hivatkozott hiba kiküszöbölésével változatlan szerződéskötési akaratelhatározással jelen új szerződést kötik meg."

1. **Eladó eladja, az 1/1-ed tulajdoni részben tulajdonát képező - (a 2026. 07. 02. napján lekért tulajdoni lap szerint megjelölt – az Enying zártkert 4605/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben „CIMKÉPZÉS ALATT" található, két alrészletből álló ingatlant, mely alapján az „a jelű alrészlet" 925 m2 területű, szőlő/ és gazdasági épület megnevezésű, 3 osztály minőségi osztályú, 4,34 AK aranykorona értékű, és „b jelű alrészlet" 748 m2 területű, kert megnevezésű, 3 osztály minőségi osztályú, 2,99 AK aranykorona értékű ingatlant a fentiekre tekintettel összesen 1673 m^2 alapterületű és 7,33 AK aranykorona értékű ingatlant melyet** a vevő által megtekintett és ismert állapotban minden természetes és törvényi tartozékaival együtt - **a továbbiakban: „ingatlan" - a vevő pedig – adásvétel jogcímén – megveszi 1/1-ed, tulajdoni arányban a fent körülírt ingatlant.**

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd
6120 Kiskunmajsa
Kálvária u. 12/A. I.em. 1/a.
Irodai: [illegible]

.....
Pudelka Zoltán, eladó

.....
Németh Péter, vevő

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd

Kiskunmajsa, 2026. 10. 12. napján

Enyingi Polgármesteri Hivatal

A közzététel időpontja: 2026.11.05.
A jogügyletkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.11.06.
A jogügyletkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.07.
Ez a határidő jogvesztő. Az elektronikus közzététel megtörtént.
Levétel napja: 2026.12.08

Az ingatlan úgy képezi a jelen adásvétel tárgyát, ahogyan az jelenleg is áll és a vevő az általa megtekintett állapotban azt teljesítésre alkalmasnak elfogadja. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, általa ismert rejtett vagy szavatossági hibája nincs.

A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pont alatt megjelölt ingatlanon a közműszolgáltatások közül egyedül a villanyhálózat van kiépítve.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes az alábbiaktól eltekintve:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi terhek szerepelnek:

III/3. – vezetékjog – az okirat és vázrajzban meghatározott tartalommal

MKEH-SZFMMBH/5114-4/2a1aIMU számú határozat alapján Enyinq 0,4 kV-os fennálló közcélú hálózatra

jogosult: név: EON DÉL-DUNÁNTÚLI Áramhálózati ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG. cím: 7606 Pécs, Búza tér 8/A, bejegyző határozat/érkezési idő: 54891/2010.11.25.

III/4. önálló szöveges bejegyzés A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 2B.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Székesfehérvári Járási Földhivataltól a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz, bejegyző határozat/érkezési idő: 35933/2013.09.17.

A vevő kijelentik, hogy a fentieket megértette és ennek tudatában is adásvételi szerződést kíván kötni.

Kijelenti, hogy a tulajdoni lap III/3. pontjában foglalt teher (vezetékjog), és III/4. pontjában önálló szöveges bejegyzés, valamint a közműszolgáltatások közül a gáz és vízhálózat hiányának ismeretében is kérik a későbbiekben tulajdonjoga bejegyzését.

2. Az 1. pontban megjelölt mértékű ingatlan vételárát a felek a kölcsönösen kialkudott mindösszesen **9.000.000,-Ft-ban (azaz kilencmillió forintban)** határozzák meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárat az eddig megismert adatok alapján ár- és értékarányosnak fogadják el, a helyben szokásos forgalmi érték, valamint az ingatlan jogi és egyéb állapotát figyelembe véve. Szerződő Felek a szerződésben meghatározott vételár feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának lehetőségét kizárják.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény rendelkezéseire, valamint az irányadó kormányhivatali jóváhagyási gyakorlatra tekintettel – kizárólag a hatósági értékarányosság ellenőrizhetősége céljából – a fenti megbonthatatlan vételárat az ingatlanon belüli alrészletek és a felépítmény között az alábbiak szerint részletezik:

A Felek a teljes vételárat az ingatlan-nyilvántartási alrészleteknek megfelelően az alábbiak szerint bontják meg:

- Az **a) alrészlet** szerinti, 925 m² területű szőlő/gazdasági épület művelési ágú terület vételárát: **8. 600.000,- Ft, melyből a szőlő ingatlanrész puszta földértékének (termőföld) vételárát** a központi

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd
6120 Kiskunmajsa,
Kálvária u. 12/A. I.em. 19.a.
Adós. fm.: 50850129-1-23
KASZ 36000000 Ny.sz. 30013912
Telefon: 06 30/ 727-49-33

Pudelka Zoltán, eladó

Németh Péter, vevő

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd

Kiskunmajsa, 2026.....hó.....nap

statisztikai hivatal által is közzétett termőföldek vételára (forint/ha) adatokra is figyelemmel **400.000,- Ft (négyszázezer forint összegben, míg az a)** alrészleten belül elhelyezkedő, természetben kb. 30-40 m² alapterületű **gazdasági épület (felépítmény) vételára: 8.200.000,- Ft (nyolcmillió-kettőszázezer forint) összegben határozzák meg.**

- A **b) alrészlet** szerinti, 748 m² területű kert művelési ágú terület vételárát a központi statisztikai hivatal által is közzétett termőföldek vételára (forint/ha) adatokra is figyelemmel: **400.000,- Ft (négyszázezer forint) összegben határozzák meg.**

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2. pontban kölcsönösen kialkudott és részletezett, megbontott vételár, amely az egész ingatlanra nézve továbbra is mindösszesen **9.000.000,- Ft, azaz kilencmillió forint teljes vételárat** a vevő a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának jelen szerződést **jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 15 naptári napon** belül, az **Eladó Bank Zrt.-nél vezetett** ; **számú** bankszámlaszámra, banki átutalás útján fizeti meg.

3. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az, az eladó fentebb megadott bankszámláján jóváírásra került.

4. Az eladó kijelenti, hogy a vevő bankszámlájáról érkező teljes vételár utalást, azt a vevőtől származó saját kezeikhez történő hatályos teljesítésnek ismeri el.

5. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti, a banki kivonat egy példányának megküldésével jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, legalább emailben a borostyan.agnes@gmail.com email címen. Ezen értesítés elmaradásából származó bármely kárigényért az eladó önmaga kötelesek helytállni. A felek megállapodnak abban is, hogy a vevő ezen körben önmaga is jogosult eljárni a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd irányában az eladói értesítés 2 banki munkanapot meghaladó késedelme, illetőleg elmaradása esetén – és ő pedig ebben az esetben is jogosult az ügyvédi letétbe vett eladói bejegyzési engedélyt az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani.

6. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a vételár megfizetésének igazolása a fenti módokon megtörténik, úgy 5 munkanapon belül az ügyvédi letétbe vett eladói bejegyzési engedélyt az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz (földhivatal) benyújtja.

7. Az eladó szavatolja a vevő akadálymentes tulajdonszerzését és a fenti – 1. pontban jelzett teher (vezetékjog) leszámítva - az ingatlant per-, teher- és igénymentesen értékesíti, **a vevő pedig az 1. pontban jelzett teher (vezetékjog) leszámítva per-, teher- és igénymentes ingatlan tulajdonjogot szerez.**

8. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kérik az illetékes földhivatalától a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzését határozott időre – **legfeljebb 6 hónapra** a bejegyzési engedélyének (tulajdonjog átruházó nyilatkozatának) benyújtásáig. **Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1/1-ed**

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd
6120 Kiskunmajsa,
Kossuth u. 12/A. I. em. 19.a
Tel.: 06-30/727-1-23
MK: 160 2206; Ny.sz.: 60013912
Telefon: 06-30/ 727-49-33

Pudelka Zoltán, eladó

Németh Péter, vevő

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd

Kiskunmajsa, 2026. 10. hó 12. nap

hányadú tulajdonjoga vonatkozásában **kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára, határozott időre** a 179/2023 (V.15.) Kormányrendelet 45. §-a szerinti **tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.** A szerződő felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

9. A szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó az 1/1-ed hányadú tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja.

10. Az eladó a vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcíménen történő a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg és ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalba legkésőbb 5 napon belül benyújtja. **(bejegyzési engedély)**

11. Az ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes a teljes vételárról szóló folyósítási nyilatkozat részére történő átadását, valamint a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának jóváhagyását követően jogosult és köteles az ügyvédi letétből a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges végleges és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) kiadni, illetve az illetékes földhivatalhoz benyújtani a 10. pontban foglaltak szerint 5 munkanapon belül.

12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a **bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezésének tényéről szóló igazolást** a letétbe vétel kapcsán eljáró ügyvédtől, azaz Dr. Borostyán Ágnes ügyvédtől a vevő jogosult beszerezni. Az eladó egyúttal felhatalmazza Dr. Borostyán Ágnes eljáró ügyvédet arra, hogy a vevő részére, az ő kérésére ezen igazolást jogosult és egyben köteles kiadni. A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának jóváhagyását követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére a 10. pontban foglaltak szerint 5 munkanapon belül.

13. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról a tényről, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan 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. pontjai alapján a művelési ágára tekintettel.

14. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudatában vannak annak a ténynek, hogy a jelen adásvételi szerződés csak abban az esetben lesz joghatás kiváltására alkalmas, amennyiben azt a Vevő, vagy valamely, az Fftv. rendelkezése szerint elővásárlásra jogosult vonatkozásában föld fekvése szerinti vármegyei kormányhivatal földhivatali főosztálya, az erre irányadó eljárási rend szerint jóváhagyja.

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd
6120 Kiskunmajsa,
Kálvária tér 1.
KASZ: 35082900 Ny.sz. 60013912
Telefon: 06-30-727-49-33

Pudelka Zoltán, eladó

Németh Péter, vevő

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd

Kiskunmajsa, 2026. hó .nap

15. Az Fftv. 23. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalmi és alaki kellékei, továbbá a közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20.§-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

16. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő helyére más elővásárlásra jogosult lép, akkor az Eladó a vételár elővásárlásra jogosult által történő megfizetését követő 5 munkanapon belül köteles a nevezett javára szóló bejegyzési engedélyt három eredeti példányban a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas módon visszavonhatatlanul letétbe helyezni.

17. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 16. § (1) bekezdése alapján az I. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni. Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében levő földterületek nagysága a jelen jogügylet tárgyát képező földrészlet területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt és a más birtokában levő föld területnagysága a jelen jogügylet tárgyát képező földrészlet területnagyságával együtt sem haladja meg az 1200 hektárt.

18. Vevő az Fftv. 13-15. §-ai értelmében nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, az I. pontban körülírt ingatlan használatát – azok tulajdonjogának megszerzését követően – másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjából számított 5 évig – talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása, öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása, öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése, tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése, védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása, mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése, lakóépület létesítése, a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása kivételével – más célra nem hasznosítja.

19. Tudomással bír arról a tényről, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél
20. a) a föld használatát
    aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy
    ab) a legalább 25 %-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25 %-ban tulajdonban álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át;
    b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy
    c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

21. Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd
6120 Kiskunmajsa
Kálvária u. 2/A. I.em. 9/a
Ajtó: 9
Tel./Fax: 36/62/ 486-823
Ny.sz.: 6-013812
Telefon: 06-30/727-49-33

Pudelka Zoltán, eladó

Németh Péter, vevő

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd

Kiskunmajsa, 2026. 10. hó 12. nap

jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a jelen adásvételi szerződésszerzéssel megvalósuló tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

22. A Vevőt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási jog nem illeti meg.

23. Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inytv. vhr.) 68/C. § alapján nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

24. Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az Fftv. 10. §-ának (1) és (2) bekezdése értelmében földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, valamint, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

25. A szerződő felek a jelen szerződés teljesítése érdekében kötelesek egymással fokozottan együttműködni. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy - a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek az Földhivatal által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

26. A szerződő felek rögzítik, hogy a **vevő az ingatlan birtokát a teljes vételár hiánytalan megfizetését követően szerzi meg** – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) az ingatlan birtokának átruházására vonatkozó szabályok szerint, **a teljes vételár kifizetését követő 3 napon belül ruházza át Vevő részére. (birtokátruházás).** Az eladó minden ingóságától kiürítve köteles az ingatlant átadni a vevő részére.

27. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a birtok átruházásának napjától viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznát, valamint viseli a kárveszélyt.

28. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1. pontban rögzítettekre tekintettel, - az ingatlan közműellátottság közül kizárólag villannyal rendelkezik – így eladót a birtok átruházásakor az aktuális fogyasztásmérő állások leolvasása, (villany) valamint megfelelő közüzemi díjak megfizetését a vevő birtokba lépését megelőzően legalább 5 nappal teljesíti.

29. Arra a nem várt esetre, amennyiben a szerződő felek között a teljes vételár, vagy vételárrészlet megfizetése tényének tekintetében nem lenne egyetértés, a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd jogosult az szerződő felek számláit vezető pénzintézeteket a helyzet tisztázása érdekében a jelen szerződés egy másolati példányának megküldésével megkeresni, mely vonatkozásban, a helyzet tisztázásához szükséges mértékig a szerződő felek jelen szerződést ellenjegyző Dr. Borostyán Ágnes ügyvéd részére az ügyvédi- és banktitok alól felmentést adnak.

30. Ezen túlmenően az eladó szavatol azért is, hogy a már rögzítetteken túl semmilyen olyan jog, tény vagy körülmény nem áll fenn, vagy nem merül fel, amely a vevő teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzését és a tulajdonosi jogosítványok szabad gyakorlását az ingatlan vonatkozásában

Pudelka Zoltán, eladó

Németh Péter, vevő

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd
6420 Kiskunmajsa, Kossuth tér 49.a
dr. Borostyán Ágnes ügyvéd
KASZ: 36052576 Ny.sz.: 60013912
Kiskunmajsa, 2026. ..... hó ..... nap

akadályozhatná, késleltethetné, korlátozhatná, vagy kizárhatná. Így különösen szavatolnak azért, hogy az ingatlant semmilyen befizetetlen illeték, adó, vagy az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett végrehajtási jog nem terheli, vagy fenyegeti. Az eladók szintén kötelezettséget vállalnak arra és szavatolnak azért, hogy a jelen szerződés aláírását követően a teljes vételár kifizetésének napjáig nem tesznek semmilyen olyan intézkedést, amelynek következtében ezen jogi helyzet megváltozna, illetve amely azzal az eredménnyel járna, hogy a teljes vételár megfizetéséig az ingatlan tekintetében az ingatlan tulajdoni lapján bármilyen per- teher, illetve igény legyen bejegyezve és/vagy széljegyen feltüntetve.

Eladó, jelen okirat aláírásával, büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon, a valósággal mindenben megegyeznek és kötelezi magát arra is, hogy az ingatlan jelzett jogi állapota a Vevő tulajdonjogának a bejegyzéséig így is marad.

31. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanból - valamennyi általa bejelentett személlyel együtt – az teljes vételár vevő általi megfizetését követő **3 napon belül kijelentkeznek, illetve kiköltöznek.** Az eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlanba saját magán és családtagjain kívül harmadik személy állandó, vagy ideiglenes tartózkodási jelleggel nincs bejelentve, és tudomása szerint jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, vagy egyéb szervezet székhelyéül, telephelyéül, vagy fióktelepéül az ingatlant a regisztrációt végző bíróságnál, vagy hatóságnál nem jelentette be, illetve ilyen bejelentéshez hozzájárulást nem adtak és ilyen irányú bejelentés nincs folyamatban.

Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, sem ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogosultság.

32. Amennyiben az eladó nem a fent írtak szerint jár el, úgy az súlyos szerződésszegésnek minősül és a vevő jogosult egyoldalú az eladóhoz címzett írásbeli nyilatkozattal a jelen szerződéstől elállni Ezen nyilatkozat tekintetében a szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben ezen vevői, vagy bármely más hasonló nyilatkozat postai úton való közlése az eladó irányában nem lehetséges, úgy az elállási, vagy bármely hasonló jogi relevanciával bíró nyilatkozat a második postai kézbesítési kísérletet követő ötödik munkanapon az eladóval közöltnek számít.

33. Mivel a szerződés aláírásával egyidejűleg nem történik meg a vételár teljes és hiánytalan kifizetése, ezért a végleges adásvételi szerződéshez kapcsolódó ügyvédi letéti szerződés készül, amelynek tárgya a bejegyzési engedély letétbe vétele. Ennek szabályait az eljáró ügyvéd részletesen a szerződő feleknek elmagyarázta, a szerződő felek pedig kijelentik, hogy a tájékoztatást teljeskörűen megértették.

34. Az eladó és a vevő kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok** – melyet személyi igazolványukkal is igazoltak -, adataik a központi nyilvántartással egyeztetésre kerültek, rendelkezési joguk és tulajdonszerzési joguk korlátozva nincs.

35. A szerződő felek ezen adatkezelési nyilatkozatuk alapján a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően, mivel saját nevükben járnak el és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd
6120 Kiskunmajsa,
Kálvária u. 12/A, 1em. 19.a.
Iroda: 06-30/ 727-49-33
dr. Borostyán Ágnes ügyvéd 90906; Ny.sz. 60013912
Telefon: 06-30/ 727-49-33

Pudelka Zoltán, eladó

Németh Péter, vevő

Kiskunmajsa, 2026. 12. hó 10. nap

a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, valamint az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat kezelje, és hatósági megkeresésre szükség esetén átadja.

36. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása alapján. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. Felek 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 a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője
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 adatait feldolgozó hatóságot.

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

38. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés elkészítésének költségeit, az esetleges szerződésmódosítás költségeit, továbbá a későbbiekben a végleges adásvételi szerződés megkötését követően a vagyonszerzési illetéket, illetőleg a földhivatali eljárásban felmerülő költségeket – 2x10.600,- Ft igazgatási szolgáltatási díj, (amit egyszer a vevői jog bejegyzésénél egyszer a tulajdonjog bejegyzésnél is meg kell fizetni,) 4.800,-Ft a tulajdoni lap díja, stb. – teljes mértékben a vevő viseli.

39. A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a birtokátruházás költségei (pl: az ingatlan kiürítésével felmerülő költségek, az ingatlan kulcsainak átadása, közműszolgáltatások, mérőórák –villany- átírása, az addig terjedő fogyasztás és közüzemi díjak megfizetése) az eladót terheli.

40. Az eljáró ügyvéd vevőt tájékoztatta arról, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. (Az illetékekről szóló 1990. évi. XCIII törvény 19. § (1) bekezdése). A szerződő felek kijelentik, hogy a tájékoztatásokat megértették, tudomásul vették, kijelenti azt is, hogy korábbi ingatlanértékesítésük és jelen ingatlanvásárlásukkal kapcsolatos illeték,

dr. Borostyán Ágnes *ügyvéd*
6120 Kiskunmajsa,
Kálvária u. 12/A. I.em. 10/a
Adószám: 60090129-2-23
KASZ: 36022926, Ny.sz.: 60013912
Telefon: +36 76/ 727-49-33

.....
Pudelka Zoltán, eladó

.....
Németh Péter, vevő

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd

Kiskunmajsa, 2026.....hó.....nap

illetve illetékkülönbözet megfizetése tekintetében maguk kötelesek eljárni a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, az ennek elmulasztásából járó valamennyi kötelezettség őket terheli.

41. Az eljáró ügyvéd az eladót tájékoztatja arról, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében az eladásból származóan személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége keletkezik, figyelembe véve a vásárlás éve és az eladás éve között eltelt időt, valamint a vétel és az eladás során keletkezett esetleges nyereséget, amely a fizetendő SZJA mértékét befolyásolja. (A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62. § (4) bekezdés). A szerződő felek kijelentik, hogy a tájékoztatásokat megértették, tudomásul vették, kijelenti azt is, hogy korábbi ingatlanértékesítésük és jelen ingatlanvásárlásukkal kapcsolatos illeték, illetve illetékkülönbözet megfizetése tekintetében maguk kötelesek eljárni a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, az ennek elmulasztásából járó valamennyi kötelezettség őket terheli.

42. **Valamennyi szerződő fél külön okiratban foglaltan, jelen szerződésben hivatkozva rá megbízzák és egyben meghatalmazzák Dr. Borostyán Ágnes ügyvédet** (6120 Kiskunmajsa, Kálvária utca 12/A. I/19.– aki a Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara Névjegyzékében szerepel – Magyar Ügyvédi Kamara - Kamarai Azonosító Szám (KASZ): 36082906), hogy jelen szerződést elkészítse, azt **ellenjegyezze/távellenjegyezze, és őket a szerződéssel kapcsolatosan minden érintett hatóság – különösen az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság (földhivatal) és a Nemzeti Adó és Vámhivatal előtt teljes jogkörrel képviselje.** Dr. Borostyán Ágnes ügyvéd ezen megbízást és meghatalmazást a külön okiratban foglaltan és jelen szerződés aláírásával is elfogadja.

43. Szerződő Felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel előzetesen megállapodtak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésére az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. §-a szerinti **távellenjegyzés útján** kerül sor.

44. Szerződő Felek kijelentik és elfogadják, hogy az eljáró ügyvéd a szerződés aláírását megelőzően elektronikus hírközlő hálózaton (videókapcsolaton, Google Meet) keresztül a felek távoli azonosítását szabályszerűen elvégezte, az okirat tartalmát részükre ismertette. A Felek a videóhívás során kifejezetten nyilatkoztak arról, hogy a szerződésben foglaltak a valós és szabad akaratukkal mindenben megegyeznek, és az abban rögzített megállapodásokat magukra nézve kötelezőként elfogadják.

45. A Felek tudomásul veszik, hogy az Üttv. előírásai alapján a távellenjegyzési eljárásról, az okmányok felmutatásáról és a jognyilatkozatok megtételéről az eljáró ügyvéd kép- és hangfelvételt készít, amelyhez a Felek kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják."

46. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Ptk., az Fftv., az Fftv.-el összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és az egyéb, tárgybani jogszabályok idevágó rendelkezései az irányadók.

47. Jelen szerződésből keletkező esetleges jogviták rendezését a felek elsőkörben békés úton próbálják meg rendezni, amennyiben az nem vezet eredményre, úgy kikötik - pertárgy értékétől függően - a Sárbogárdi Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd
6120 Kiskunmajsa,
Kálvária u. 12/A. I.em. 19.a.
Azonszám: 90000129-1-23
KASZ: 36082906 Ny.sz. 60013912
[illegible]

Pudelka Zoltán, eladó

Németh Péter, vevő

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd

Kiskunmajsa, 2026. 10. hó 12. nap

A jelen szerződést a felek, hangos felolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag az eljáró ügyvéd általi elektronikus hírközlő hálózaton keresztül történő távoli azonosítást és távellenjegyzést **az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. §** (továbbiakban Üttv.) követően, saját kezűleg írták alá.

Enying, 2026. október hó 08 napján

Pudelka Zoltán, eladó

Németh Péter, vevő

Ellenjegyzés/távellenjegyzés:

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, Dr. Borostyán Ágnes ügyvéd (6120 Kiskunmajsa Kálvária utca 12/A. I/19. – aki a Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara Névjegyzékében szerepel – Magyar Ügyvédi Kamara - Kamarai Azonosító Szám (KASZ): 36082906) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, az okiratban megjelölt felek, illetve eljáró képviselőik azonosítását az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. §-a alapján, elektronikus hírközlő hálózaton keresztül végzett távoli azonosítással elvégeztem és az aláírások videókapcsolat útján történő elismerését követően távellenjegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a Magyar Ügyvédi Kamara 11/2017.(XI.20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Kiskunmajsa, 2026. 10 hó 12 napján

Dr. Borostyán Ágnes
ügyvéd

dr. Borostyán Ágnes *ügyvéd*
6120 Kiskunmajsa,
Kálvária u. 12/A. I.em. 19.a.
Adóazám: 99690129-1-23
KASZ: 36082906; Ny.sz. 60013912
Telefon: 06-30/ 727-49-33

Pudelka Zoltán, eladó

Németh Péter, vevő

dr. Borostyán Ágnes *ügyvéd*
6120 Kiskunmajsa,
Kálvária u. 12/A. I.em. 19.a.
Adóazám: 99690129-1-23
KASZ: 36082906; Ny.sz. 60013912
Telefon: 06-30/ 727-49-33

dr. Borostyán Ágnes ügyvéd

Kiskunmajsa, 2026. 10 hó 12 nap