# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[Születési neve: [redacted]t, Születési hely és idő: [redacted]., Anyja születési neve: [redacted] Lakcím: 2117 Isaszeg, Virág utca 14., Tartózkodási hely: 2117 Isaszeg, Mátyás Király utca 88., Személyi azonosító: [redacted], Szig.sz.: [redacted] Adóazonosító jel: [redacted] magyar állampolgár] mint eladó (a továbbiakban úgy is mint **Eladó**)

másrészről

**SOLTÉSZ ESZTER**

[Születési neve: Soltész Eszter, Születési hely és idő: [redacted]., Anyja születési neve: [redacted]t, Lakcím: 2117 Isaszeg, Keszeg utca 11., Személyi azonosító: [redacted] Szig.sz.: [redacted], Adóazonosító jel: [redacted], magyar állampolgár] mint vevő (a továbbiakban úgy is mint **Vevő**) és

Eladó és Vevő együttesen úgy is, mint Felek (továbbiakban együtt: **Felek/Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

## 1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

**Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát** képezi az **ISASZEG, külterület 0137/58. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **1407 m²** alapterületű, **1,96 AK** értékű (5 minőségi osztály), *„szántó"* megjelölésű ingatlan. (továbbiakban: **Ingatlan**)

Eladó eladja, **Vevő** az általa **megtekintett és megismert állapotban** megveszi az előzőekben részletezett Ingatlant **adásvétel** jogcímén.

Felek tudomással bírnak a **Polgári Törvénykönyvről** szóló **2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:38 § (2),** valamint a **Ptk. 6:215 § (2)** bekezdéséről, mely szerint az Ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és az Ingatlan birtokátruházása is szükséges.

Eladó tulajdonjogát Ellenjegyző ügyvéd útján a *2026. október 08. napján INYER/TULLAP/20261008/14049.* ügyazonosító számon lehívott tulajdoni lappal igazolja.

Felek rögzítik, hogy a **tulajdoni lap széljegye** feljegyzést nem tartalmaz.

Felek rögzítik, hogy a **tulajdoni lap I. része** az alábbi bejegyzést tartalmazza:

*2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 45925/1997.09.19 Jogi jelleg: Kárpótlás*

Felek rögzítik, hogy a **tulajdoni lap III. része (teherlap)** bejegyzést nem tartalmaz.

## 2. A SZERZŐDÉS HATÁLYBALÉPÉSÉNEK FELTÉTELE

Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlan *„a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról"* szóló **2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: **Földforgalmi törvény**), és a *„Nemzeti Földalapról"* szóló **2010. évi LXXXVII. törvény** hatálya alá tartozik, így az Ingatlanra *„az elővásárlási és előhaszonbérleti jog*

**Isaszeg, 2026. október 08.**

[redacted]

Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[redacted]

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem".*

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 30 214 6 704, KASZ: 36064236
Nyilv. lt.: 8775-2-41, Lajstromsz.: 01-Ü-19298

*gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról*" szóló **474/2013. (XII. 12.) Korm. Rendelet**ben foglaltak érvényesek.

Felek rögzítik, hogy a **Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése** értelmében:

*„7. § (1) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek."*

Felek rögzítik, hogy a **Földforgalmi törvény 18. §-a** értelmében:

*„18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:*
*a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;*
*b) a földet használó olyan földművest,*
*ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,*
*bb) aki helyben lakónak minősül, vagy*
*bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;*
*c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;*
*d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;*
*e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.*
*(2) Az (1) bekezdés d)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi*
*a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel*
*aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, ösvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,*
*ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;*
*b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítása;*
*c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;*
*d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításhoz szükséges terület biztosítása.*

**Isaszeg, 2026. október 08.**

Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08. napján „ellenjegyzem".*

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 70 268 6 264 KASZ: 36064236
Ász.: 18287934-2-41. Lajstromsz.: 01-Ü-19298

*e) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.*
*(3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megosztása esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte. Ha a földműves tulajdonostárs a tulajdonrészét öröklés vagy gazdaságátadás jogcímen szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt tulajdonrésze az örökhagyó vagy a gazdaságátadó tulajdonát képezte.*
*(3a) Rizstelephez tartozó földrészlet eladása esetén az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamit a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - az alábbi sorrendben megelőzi*
*a) az a földműves, aki a földet a földhasználati nyilvántartás alapján legalább 3 éve használó mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa, illetve annak közeli hozzátartozója,*
*b) az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és a legalább egy éve tulajdonában lévő föld ugyanannak a rizstelepnek a része, mint az adásvételi szerződés tárgyát képező földrészlet.*
*(4) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:*
*a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,*
*b) fiatal földműves."*

A **Ptk. 6:118. §-a** értelmében:

*„(1) Ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.*
*„(2) A beleegyezésről vagy a jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.*
*„(3) A szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik félhez közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik."*

Szerződő felek a szerződés aláírásával egyidejűleg, a jelen szerződést ellenjegyző **dr. Kurunczi Adrienn ügyvédet felkérik és meghatalmazzák**, hogy jelen adásvételi szerződés megkötését követő *8 napon belül* jelen adásvételi szerződést a jogszabály által meghatározott példányszámban a hatósági jóváhagyás iránti kérelem mellékleteként – jóváhagyás és közzététel céljából – az Ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére benyújtsa. **Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.**

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy a **Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése** alapján végzendő előzetes vizsgálat lefolytatása során az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést – 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 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a Földforgalmi tv. 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

**Isaszeg, 2026. október 08.**

[redacted]

Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[redacted]

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem".*

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 70 284 6 284, KASZ: 36064236
Ás.: 18280254-2-41, Lajstromszám: 01-Ü-19298

tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy a közzétételre alkalmasság megállapításáról szóló döntés nem azonos a szerződés jóváhagyásával. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg.

Szerződő Felek rögzítik, tudomásul bírnak arról, hogy az elővásárlásra jogosultak a **Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdés** szerinti 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek elfogadó nyilatkozatot, és a 30 napos jogvesztő határidő elteltét követően – amennyiben valamely elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával – a Földforgalmi törvény értelmében a jelen szerződésből folyó tulajdonjog-változás bejegyzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy jelen adásvételi szerződésnek a – magyar államot megillető elővásárlási jogot gyakorló – Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel közvetlenül történő közlése a hatályos jogszabályi rendelkezés értelmében nem szükséges, tekintettel arra, hogy a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet az esetleges jognyilatkozatát a jegyzőnek küldi meg, illetve a földalapkezelő szervezet képviseletében eljáró személy adja át a jegyző részére.

A **Földforgalmi törvény 23. § (3) és (4) bekezdései** alapján végzett vizsgálat lefolytatását követően, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv azonnali megtagadási okot nem észlel, – a helyi földbizottságok hiányában – megkeresi a föld fekvése szerinti Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara területi szervét (továbbiakban: Kamara) állásfoglalás kiadása céljából.

Abban az esetben, ha a Kamara állásfoglalásának beérkezését követően lefolytatott vizsgálata alapján az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja, hogy a Földforgalmi törvény 27. §-ában foglalt megtagadási ok egyike sem áll fenn, úgy a szerződés hatósági jóváhagyásáról dönt; ellenkező esetben szerződés jóváhagyását megtagadja.

Szerződő Felek rögzítik, tudomással bírnak róla, hogy amennyiben valamely, Vevőt az elővásárlási jog sorrendjében megelőző elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élve a jogszabályok szerinti bejelentő nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés ezen személlyel mint vevővel jön létre.

Szerződő Felek rögzítik, tudomással bírnak róla, hogy Földforgalmi törvény 28/A §-a alapján, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti Vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződés szerinti Vevővel hagyja jóvá a szerződést.

Jelen szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az elővásárlási jogosultak közül elővásárlási jogával senki se éljen szabályosan, illetve, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést a vonatkozó jogszabályok alapján jóváhagyja. A felek tudomásul veszik, hogy **jelen szerződés** – a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal – **csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának véglegessé válásának napján – azaz a jóváhagyó határozat Ellenjegyző ügyvéd részére történő közlésének napján – lép hatályba.**

Szerződő felek tudomással bírnak azon körülményről, miszerint a mezőgazdasági szerv jóváhagyást megtagadó nyilatkozata a Szerződő felek adásvételi szerződés megkötésére kinyilvánított akaratát meghiúsíthatja. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szükséges jóváhagyást megtagadja, jelen Szerződés nem válik hatályossá és a Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymással – jelen szerződés 3. pontjában foglaltak szerint – elszámolnak.

**Isaszeg, 2026. október 08.**

[redacted]

Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[redacted]

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem".*

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 70 204 6 304, KASZ: 36064236
Asz.: 15287751-2-41, Lajstromsz.: 01-Ü-19298

### 3. VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESSÉGE

A fenti Ingatlan Felek által kölcsönösen kialkudott vételára: **5.400.000,- Ft**, azaz **Ötmillió-négyszázezer forint.**

Szerződő felek a **Földforgalmi törvény 8/A § (3) bekezdésére tekintettel rögzítik**, jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanon sem ültetvény, sem felépítmény, sem a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződő felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre való tekintettel a *„Polgári Törvénykönyvről"* szóló **2013. évi V. törvény** (továbbiakban: **Ptk.**) **6:98. § (2) bekezdés** alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát. Szerződő Felek akként nyilatkoznak, hogy a kialkudott vételárat az Ingatlan megtekintése, együttes megbeszélés és véleménynyilvánítás során a piaci viszonyok ismeretében alakították ki. Ezek során sem külső kényszer hatása alatt, sem tévedésben nem voltak.

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő *jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással* megfizet (átutalást elindítja) Eladó részére **500.000,- Ft**-ot, azaz **Ötszázezer forintot** – *jelen szerződés biztosítására és a kötelezettségvállalás megerősítéseként – foglaló* jogcímén – **Eladó kifejezett rendelkezésének megfelelően** – *Bodnár János András* [redacted] **Zrt-nél vezetett** [redacted] **számú bankszámlájára**, melynek maradéktalan megfizetését Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Felek a foglaló jogi jellegével tisztában vannak, tudomásul veszik, hogy amennyiben az adásvételi szerződés az Eladó hibájából hiúsul meg, úgy a foglaló kétszerese a Vevő részére visszajár, amennyiben a szerződés a Vevő hibájából hiúsul meg, úgy a foglalót elveszíti. Amennyiben az adásvételi szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Felek a foglalóra vonatkozó szabályokat megismerték és jogkövetkezményét tudomásul veszik.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennmaradó **4.900.000,- Ft**, azaz **Négymillió-kilencszázezer forint** *vételár-hátralékot a szerződés hatálybalépésétől, azaz a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül* Eladó részére *átutalással* megfizeti (átutalást elindítja) – **Eladó kifejezett rendelkezésének megfelelően** – *Bodnár János András* [redacted] **számú bankszámlájára**.

A foglaló és a vételár-hátralék akkor számít megfizetettnek, amikor azok a fentiekben megjelölt bankszámlán jóváírásra kerülnek.

**Eladó kijelenti, hogy bankszámlával nem rendelkezik, így jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten hozzájárul** ahhoz, hogy az őt megillető teljes vételár a fent megjelölt, *Bodnár János András* közeli hozzátartozója, azaz a férje bankszámláján kerüljön jóváírásra; Eladó a fentiekben megjelölt bankszámlán történő vételárfizetést visszavonhatatlanul szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten akként rendelkeznek, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés hatálybalépésére nem kerül sor, vagy valamelyik elővásárlásra jogosult él e jogosítványával, úgy Eladó köteles az adott tényről történt értesüléstől számított *5 munkanapon belül* értesíteni Vevőt és Ellenjegyző ügyvédet, valamint maradéktalanul visszautalni a Vevő által megfizetett foglaló összegét és Felek egymással szemben nem jogosultak semmilyen egyéb követelést támasztani, mely esetben az adásvételi szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem felelős.

**Isaszeg, 2026. október 08.**

[redacted]

Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[redacted]

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem".*

[redacted]

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 30 294 8 294, KASZ: 36064236
Ászf: 18287784-2-41, Lajstromsz.: 01-Ü-19298

## 4. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő az Ingatlant **megtekintett és megismert állapotban** veszi meg; Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincs. **Eladó kijelenti és szavatolja**, hogy az Ingatlan valóságos (természetbeni) alapterülete az Ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett alapterülettel megegyezik. **Eladó kijelenti és szavatolja**, hogy az Ingatlan valóságos (természetbeni) határvonalai az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt határvonalakkal megegyezik. Eladó a **Ptk. 6:157 §** alapján kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott Ingatlan megfelel a törvényes és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak; Eladó szavatolja, hogy **az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas**.

Vevő az Ingatlanra vonatkozó, *2026. október 08. napján 96110/6/2026.* számon lehívásra került *„E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat"* tartalmát **megismerte és azt tudomásul vette.**

## 5. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő Felek **büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik**, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, **Felek nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok.**

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher-, igény- és harmadik személy jogától mentes tulajdonában áll, az Ingatlant köztartozás, egyéb harmadik személyekkel szembeni tartozás nem terheli, semmilyen harmadik személynek nincs az Ingatlanra – így különösen az Ingatlan tulajdonjoga, használata vagy más ahhoz kapcsolódó jog megszerzésére jogosító – vonatkozó joga vagy igénye, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja, és az Ingatlan nem áll harmadik személy birtokában.

Eladóval szemben nincs olyan fennálló követelés, kereseti kérelem, peres és/vagy választottbírósági eljárás, nyomozás, meghallgatás vagy bármely más hatósági és/vagy egyéb eljárás, amely folyamatban van, függőben vagy rendezetlen lenne, és/vagy amelynek a bekövetkezése fenyegetne, és ami a jelen jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolná az 1.) pontban meghatározott ingatlan jelen szerződésben rögzített jogi helyzetét.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmilyen adó-, vagy köz-, illetve egyéb tartozása (pld.: illeték) nem áll fenn, amelyet később bármely harmadik személy a Vevővel szemben érvényesíthetne. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan semmilyen közigazgatási vagy bírósági peres, illetve nem peres eljárás nincs folyamatban.

Eladó tulajdonjogának bejegyzésére érvényes jogügyletek és törvényes eljárások keretei között került sor, így nem tud semmilyen olyan körülményről, amely az általuk kötött előzményi jogügylet(ek) megtámadását eredményezhetné, és/vagy amely a lefolytatott eljárásokkal szemben bármely személy részéről jogorvoslatra adhatna alapot.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlannak – sem házassági vagy élettársi vagyonközösség jogcímén, sem bármely más jogcímen – nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosa. Eladó szavatolja, hogy a jelen pontban írottak vonatkozásában a tulajdonjog átruházásáig nem történik változás, amely azt is jelenti, hogy Eladó az Ingatlant nem terhelheti meg, az ingatlan-nyilvántartásban semmiféle jog bejegyzését, vagy tény feljegyzését nem kezdeményezheti.

**Vevő**, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy – *„a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról"* szóló **2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésére** tekintettel – jelen szerződés aláírásával

**Isaszeg, 2026. október 08.**

[redacted]

Eladó/
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[redacted]

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem".*

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2
Mobil: +36 70 204 6 204, KASZ: 36064236
Asz.: 18287734-2-41, Lajstromsz.: 01-Ü-19298

**kijelenti**, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt**.

**Vevő** *„a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló”* szóló **2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése** alapján jelen szerződés aláírásával **vállalja,** hogy jelen szerződés 1. pontjában foglalt 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 évig – a *„a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról”* szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében foglalt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

**Vevő** *„a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról”* szóló **2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdése** alapján kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,** továbbá a *„a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról”* szóló **2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése** alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést **megelőző 5 éven belül nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

**Vevő** *„a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályoktól”* szóló **2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdés** alapján jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában **elővásárlási joggal nem rendelkezik.**

**Vevő** *„az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról”* szóló **179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §** alapján az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

**Eladó nyilatkozik**, hogy az Ingatlan vonatkozásában a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre az Eladó mint tulajdonos van földhasználóként bejegyezve.

**Eladó nyilatkozik**, hogy nincs a tulajdonoson kívül bejelentett földhasználó az Ingatlan vonatkozásában.

**Eladó** *„a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról”* szóló **2013. évi CXXII. törvény 15/A §** alapján jelen szerződés aláírásával kijelenti és Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező **Ingatlan földhasználati szerződéssel nem érintett.**

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja továbbá Szerződő Feleket, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnak (földhivatal) a beadványokat az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintéznie, így amennyiben a adásvételi szerződés aláírása és az adásvételi szerződés mezőgazdasági szerv jóváhagyó határozatának meghozataláig terjedő időtartam alatt bekövetkező jogszabályváltozások azt indokolják és a szerződés módosítása válik szükségessé, ezen szerződésmódosításra Szerződő Felek a szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállalnak.

## 6. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Eladó *jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg „feltétlen és visszavonhatatlan”* **hozzájárulását adja ahhoz és egyúttal kéri**, hogy tulajdonjoga törlésre kerüljön és azzal egyidejűleg **Szerződő Felek** *„feltétlen és visszavonhatatlan”* **hozzájárulásukat adják ahhoz és egyúttal kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot (földhivatalt), hogy az 1. pontban megjelölt ISASZEG, külterület 0137/58. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan <u>1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányad arányban</u>** az illetékes ingatlanügyi hatóságnál (földhivatal) **<u>adásvétel</u>** jogcímén bejegyzést nyerjen.

**Isaszeg, 2026. október 08.**

[redacted]

Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[redacted]

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem”.*

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 70 204 6 204, KASZ: 36064236
Ászf.: 1828778-2-41, Lajstromsz.: 01-Ü-19298

Jelen adásvételi szerződés illetékes ingatlanügyi hatósághoz (földhivatal) történő benyújtásának a feltétele, hogy *a teljes vételár kiegyenlítésre és Ellenjegyző ügyvéd részére hitelt érdemlően írásban igazolásra kerüljön.* (Eladó – editka1955@gmail.com e-mail címéről ellenjegyző ügyvéd adrienn.kurunczi@avocat.hu e-mail címére megküldött – nyilatkozatával, vagy amennyiben Eladó a vételár fentiekben megjelölt bankszámlán történő jóváírását követő *1 (egy) munkanapon belül* nem nyilatkozik, úgy a Vevő által bemutatott visszavonhatatlan banki terhelési értesítővel). Ellenjegyző ügyvéd jogosult és köteles a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követő *5 munkanapon belül* jelen adásvételi szerződést az illetékes ingatlanügyi hatósághoz (földhivatal) benyújtani.

## 7. BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokának átruházása – megtekintéskori és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – *a teljes vételár megfizetését követő 3 (három) munkanapon belül,* a Felek által közösen egyeztetett időpontban fog megtörténni.

Eladó a birtokátruházás időpontjában köteles az Ingatlant a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján fennálló állapotának megfelelően a Vevő birtokába bocsátani, a Vevő köteles az Ingatlant birtokba venni. A felek a birtokátruházásról **jegyzőkönyvet** vesznek fel, melyben rögzítik a birtokátruházás tényét. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházással egyidejűleg igazolja, hogy ingatlanadó (vagy ennek megfelelő, de más néven fennálló) tartozása nem áll fenn.

Vevő a birtokátruházás napjától viseli az Ingatlan terheit, a kárveszélyt, és húzza annak hasznait.

## 8. ELÁLLÁSI JOG, VIS MAIOR

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó késedelembe esik, úgy 10.000,- Ft/nap késedelmi kötbért köteles megfizetni Vevő részére, amennyiben Vevő késedelembe esik, úgy 10.000,- Ft/nap késedelmi kamatot köteles Eladó részére megfizetni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettségét bármelyik fél, a szerződésben rögzített határidő elteltét követő **30 napon** belül nem teljesíti, úgy a másik félnek a szerződéstől történő elállással kapcsolatos joga megnyílik, azaz a másik fél írásbeli, egyoldalú, indokolt nyilatkozattal jogosult a szerződéstől elállni – a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – az érdekmúlás bizonyítása nélkül.

Minden olyan, a Felek érdekkörén kívül álló elháríthatatlan esemény, amely a jelen szerződés megkötésének időpontjában előre nem látható és a szerződéses teljesítést befolyásolja, jelen szerződés szempontjából vis maiornak tekintendő (természeti katasztrófa, tűzeset, robbanás, tömeges megbetegedést okozó járvány és azok következményei stb.)

A vis maior jellegű események előre nem látott elháríthatatlan akadályként mentesítik a Feleket a szerződéses kötelezettségeik teljesítése alól, feltéve, hogy e körülmények a jelen szerződés aláírását követően jönnek létre, illetőleg a jelen szerződés aláírását megelőzően jöttek létre, ám következményeik – melyek meggátolják vagy késleltetik a szerződés teljesítését – az említett időpontban még nem voltak előre láthatóak.

A jelen szerződés teljesítésében akadályozott fél vis maior jellegű eseményre a szerződéses kötelezettségek teljesítését akadályozó tényezőként csak akkor hivatkozhat, ha ajánlott levélben értesíti a másik felet a vis maior tényéről, okáról és valószínű időtartamáról. Ezt a tájékoztatást indokolatlan késedelem nélkül kell megtenni azt követően, hogy az érintett fél felismerte a vis maior jellegű esemény, vagy annak

**Isaszeg, 2026. október 08.**

Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem".*

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 70 208 6 204, KASZ: 36064236
Asz.: 18237751-2-41, Lajstromsz.: 01-Ü-19298

következményének bekövetkezését. A vis maior megszűnése esetén a másik felet a megszűnés tényéről, továbbá lehetőség szerint arról is értesíteni kell, hogy a különleges körülmények miatt halasztást szenvedett szerződéses kötelezettségeket mikor lehet teljesíteni.

Jelen szerződésben foglalt határidők a vis maior időtartamával meghosszabbodnak. Amennyiben a szerződés teljesítése valamely vis maior jellegű esemény következtében 30 napon túli halasztást szenved, úgy Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállalnak arra, hogy tárgyalnak jelen szerződés megfelelő módosításáról vagy szükség szerinti megszüntetéséről azzal, hogy erre az esetre – egy hónapon túli késedelem esetén – mindkét felet megilleti az érdekmúlás bizonyítása nélküli (objektív) elállás joga, melyet bármelyik fél írásban jogosult gyakorolni.

Felek megállapodnak, hogy ha fenti vis maior esetében bármelyik fél elállási jogát nem gyakorolja, akkor a 30 napon túli késedelem utolsó napjától számított legkésőbb 8 (nyolc) napon belül a jelen szerződést közös megegyezéssel írásban megszüntetik, és amennyiben lehetséges, az eredeti tulajdoni állapot helyreállítása iránt legkésőbb 8 (nyolc) napon belül intézkednek akként, hogy az ehhez szükséges okiratokat e határidőn belül (közös kérelemmel) az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtják. Ebben az esetben az eredeti tulajdoni állapot helyreállításával összefüggő valamennyi járulékos költséget a felek – a kármegosztás általános szabályai szerint – egymás közt egyenlő arányban viselik.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a megszűnést követő *5 munkanapon belül* elszámolnak egymással.

## 9. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket (ügyvédi munkadíj, tulajdoni lap és térképmásolat ára), az ingatlanszerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevő viseli, míg az Ingatlan birtokátruházásával kapcsolatos költségeket, az Ingatlan értékesítéséből eredő esetleges adófizetési kötelezettség Eladót terheli. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést szerkesztő ügyvéd Eladót kioktatta az ingatlanértékesítés hatályos Szja., míg Vevőt az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről. Szerződő Felek az adó- és illetékfizetési kötelezettségről szóló rendelkezéseket megértették, tudomásul vették.

Vevő az Ingatlan visszterhes vagyonszerzése után illeték fizetésére köteles, mely visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke *„az illetékekről”* szóló **1990. évi XCIII. törvény** (továbbiakban: **Itv.**) **19. § (1) bekezdése** alapján a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett **forgalmi értéke után 4%.**

A visszterhes vagyonátruházási illetékkötelezettség – az **Itv. 3.§ (3) bekezdésének a) pontja** értelmében – jelen szerződés aláírásának a napján keletkezik.

**Vevő akként nyilatkozik,** hogy illetékkedvezményt/illetékmentességet **nem kíván igénybe venni.**

Vevő tudomásul veszi, hogy az Itv. 69. §-a alapján **az ingatlan forgalmi értékét az állami adóhatóság állapítja meg. A vevő a forgalmi értékről nyilatkozhat.** Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékadatok alapján állapítja meg, de – összehasonlító értékadatok hiányában – más értékmeghatározó módszert (nettó pótlási költségalapú értékbecslés, hozamszámításon alapuló értékbecslés stb.) is alkalmazhat. Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be, továbbá felhasználhatja az ingatlan energiatanúsítványában foglalt adatokat.

**Isaszeg, 2026. október 08.**

[redacted]

Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[redacted]

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem”.*

KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 70 [illegible] 6 204, KASZ: 36064236
Asz.: 18237751-2-41, lajstromsz.: 01-Ü-19298

Vevő tudomással bír arról, hogy az Itv. 77. § a) pontja szerint kiszabás alapján pénzzel kell megfizetni a vagyonszerzési illetéket, melyről az Itv. 78. § (1) bekezdése szerint az adóhatóság fizetési meghagyást (határozatot) ad ki. Az adóhatóság a fizetési meghagyást (határozatot) az Inytv. 53. § (1) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság által megküldött tulajdonjogot (valamint az illetékfizetési kötelezettséggel járó más vagyoni értékű jogot) bejegyző határozat (és NAV adatlap) adóhatóság részére történő kézbesítésétől számított 60 napon belül adja ki. Az Itv. 78. § (3) bekezdése szerint a fizetési meghagyás (határozat) alapján fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 15. napon válik esedékessé.

Az Ügyvédi Iroda ezúton tájékoztatja a Vevőt, hogy az adóhatóság az Ingatlant terhelő visszterhes vagyonátruházási illeték kiszabása során hiánypótló végzést bocsáthat ki az Ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából. Vevő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és elfogadja, hogy az esetlegesen az adóhatóság által kiküldésre kerülő hiánypótló határozattal kapcsolatos ügyintézés az ő feladatuk, az Eladót, illetve az Ügyvédi Irodát a jelen szerződésnek megfelelően kitöltött B400E jelű adatlap ingatlan-nyilvántartási benyújtását követően további kötelezettség nem terheli.

**Eladó akként nyilatkozik,** hogy az Ingatlan értékesítéséből származó, jelen ügylettel szerzett bevétele után a *„személyi jövedelemadóról”* szóló **1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 62.§ (4) bekezdésének 5. pontja** értelmében személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy akkor nem kell bevallani az Ingatlan átruházásából származó bevételt, amennyiben abból jövedelem nem keletkezik; ellenkező esetben amennyiben az Ingatlan értékesítéséből Eladónak jövedelme származik, úgy a jövedelmét és annak az adóját az éves személyi jövedelemadó bevallásban kell megállapítani és az adott évről szóló bevallás benyújtására előírt határidőre kell az adót megfizetni.

Vevő és Eladó végezetül tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatása nem terjedt ki és nem is kell kiterjednie az illeték/adó mértékére, valamint számítására; okiratszerkesztő ügyvédnek nem feladata a további adótanácsadói, adóoptimalizálásra irányuló tevékenység.

## 10. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni.

Jelen szerződés a Felek teljes és egyedüli megállapodását tartalmazza és hatályon kívül helyez minden egyéb, a Felek által, illetve bármely fél által a jelen szerződés tárgyában tett nyilatkozatot vagy kötelezettségvállalást, függetlenül attól, hogy azt szóban vagy írásban tették.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.

Szerződő 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.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja továbbá Szerződő Feleket, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnak a beadványokat az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintéznie, így amennyiben a adásvételi szerződés aláírása és a adásvételi szerződések, valamint az iratjegyzék jegyző által történő megküldéséig, valamint az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatokig történő időtartam alatt bekövetkező jogszabályváltozások azt indokolják, és a szerződés módosítása válik

**Isaszeg, 2026. október 08.**

[redacted]

Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[redacted]

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem”.*

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 70 208 6 204, KASZ: 36064236
Asz.: 1628755-2-41, Lajstromsz.: 01-Ü-19298

szükségessé, ezen szerződésmódosításra Szerződő Felek a szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállalnak.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Inytv. és a Vhr. *„az ingatlan-nyilvántartásról”* szóló **2021. évi. C. törvény** (a továbbiakban: **Új Inytv.**) 2025. január 15. napjával hatályba lépett. Felek megállapodnak, hogy szükség esetén a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezéseit, illetve, ha ez a fenti jogszabályi változások jellegéből következik, egyéb rendelkezéseit, az Új Inytv., a végrehajtására vonatkozó jogszabály(ok), illetve a fentiekhez kapcsolódóan az ingatlan adásvételi jogügyleteket érintő esetleges egyéb jogszabály(ok), jogszabályváltozások rendelkezéseivel, valamint a földhivatali gyakorlat esetleges változásaival összhangban módosítják.

A szerződésben meghatározott kötelezettségek maradéktalan teljesítése esetén a szerződő felek rögzítik, hogy egymással teljeskörűen elszámoltak, egymással szemben követelésük semmilyen jogcímen nincs.

## 11. ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS, TÉNYVÁZLAT

Szerződő felek jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és jelen adásvételi szerződés alapján az Eladó tulajdonjogának törlése és a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése érdekében az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az Ingatlan fekvése szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező ingatlanügyi hatóságnál (földhivatal) történő benyújtására, valamint a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban a teljes körű jogi képviselet ellátására, az ingatlan-nyilvántartási kérelem-formanyomtatvány és a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok javítására, valamint a B400E jelű adatlap online nyomtatványkitöltő alkalmazásban történő kitöltésére és az illetékes adóhatósághoz történő (NAV) benyújtására, továbbá az Ingatlan fekvése szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv és települési önkormányzat előtti eljárásban a teljes körű jogi képviselet ellátására ezúton **megbízzák** és **meghatalmazzák dr. Kurunczi Adrienn ügyvédet** (Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda, 1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.). **Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.**

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre megfelelő tájékoztatást nyújtott a jelen ingatlan-adásvételre vonatkozó anyagi- és eljárásjogi szabályokról, amely tájékoztatást a felek megértették és elfogadták.

Okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen.

**Felek** az *„általános közigazgatási rendtartásról”* szóló **2016. évi CL. törvény 13.§ (6) bekezdése alapján kifejezetten kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot** (földhivatal), hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a döntést tartalmazó határozat részükre közvetlenül is kézbesítésre kerüljön.

A Felek és a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda képviselője kijelentik, hogy jelen **szerződés** – lévén a Felek nem kérték annak külön okiratban történő felvételét – **egyben tényvázlatként** is szolgál. Ennek megfelelően ehelyütt megállapítják a Felek, hogy a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda képviselője tájékoztatta a Feleket a jelen ingatlan-adásvételre vonatkozó anyagi- és eljárásjogi szabályokról, az ingatlan adásvétellel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről, így különösen az illeték- és adójogszabályokról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. A Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda képviselője a Feleknek teljes körű tájékoztatást adott. **[Ügyvédi tényvázlat]**

Az Ügyvédi Iroda, illetve az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződésben meghatározott ügyvédi tevékenységgel összefüggésben okozott esetleges kár megtérítéséért a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesülettel [MÜBSE] kötött kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti

**Isaszeg, 2026. október 08.**

[redacted]

Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[redacted]

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem”.*

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 70 394 6 294, KASZ: 36064236
Asz.: 18287754-2-41, Lajstromsz.: 01-Ü-19298

legmagasabb összegének erejéig tartozik felelősséggel. Az Ügyvédi Iroda, illetve az eljáró ügyvéd a kötelező felelősségbiztosítás által nem fedezett károkért, illetve a szerződésszegéssel okozott károknak a felelősségbiztosítás káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részéért nem tartozik felelősséggel, kivéve, ha a kárt szándékosan vagy egyébként a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétes módon okozta, avagy a szerződésszegés emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító következménnyel jár. **[Felelősségkorlátozó klauzula]**

## 12. A JOGVITÁK RENDEZÉSE

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáikat békés úton rendezik és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitával kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén az általános illetékességi szabályok alkalmazandóak.

## 13. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat értelmében hozzájárulnak ahhoz, hogy dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd (Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda, 1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.) a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált **személyes adataikat kezelje.**

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy *„a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról”* szóló **2017. évi LIII. törvény** (továbbiakban: **Pmt.**) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, továbbá ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy jogszabályi kötelezettsége a személyazonosság és lakcím igazolására bemutatott adatok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresnie az illetékes nyilvántartási adatokat feldolgozó hatóságot (amely a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, személyazonosító igazolvány-nyilvántartást, lakcímigazolvány-nyilvántartást, vezetői engedély-nyilvántartást, útlevél-nyilvántartást és járműnyilvántartást üzemelteti). Az ellenőrzés interneten keresztül történik, a JÜB rendszer megkeresése útján.

Eljáró ügyvéd az interneten elektronikus adatlapot tölt ki, amely többek között a Szerződő Felek személyazonosító adatait és az általuk bemutatott igazolványok okmány-azonosítóját tartalmazza. Az adatlapot ezt követően megküldi a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hivatalos szerv részére, a megkeresésre történő válasz megérkezését követően összeveti az abban szereplő adatokat az ügyfél megadott adataival.

Eljáró ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással és az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel. Szerződő Felek kifejezetten nyilatkoznak, hogy adataiknak a fentiek szerint történő kezeléséhez és ellenőrzéséhez hozzájárulnak, hozzájárulnak továbbá, hogy a személyes okmányaikról másolat készüljön, a JÜB által rendelkezésre bocsátott válasz kinyomtatásra kerüljön.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy elállási, vagy más e szerződéssel összefüggő jognyilatkozataikat ajánlott és tértivevényes különszolgáltatással ellátott postai küldeményként közlik egymással a jelen szerződésben rögzített lakcímre címezve azzal, hogy a közlés időpontja a tértivevényen igazolt átvétel napja. Ha a levél az *„átvételt megtagadta”*, *„címzett/cím ismeretlen”*, *„ismeretlen helyre költözött”*

**Isaszeg, 2026. október 08.**

[redacted]

Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[redacted]

Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem”.*

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 70 204 6 201, KASZ: 36064236
Asz.: 18288751-2-41, Lajstromsz.: 01-Ü-19298

jelzéssel érkezik vissza, akkor azt a Felek úgy tekintik, hogy annak tartalmáról a másik fél tudomást szerzett, és a közlés időpontja a postai kézbesítés megkísérlésének a napja.

Ha a levél „*nem kereste*" jelzéssel érkezik vissza, akkor azt a Felek úgy tekintik, hogy annak tartalmáról a másik fél tudomást szerzett, és a közlés időpontja a sikertelen postai kézbesítés napját követő ötödik munkanap.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy e-mailen történő továbbítás (Vevő steszterke@gmail.com és Eladó editka1955@gmail.com e-mail címére) akkor válik kézbesítetté, amikor az elektronikus levél fogadását bizonyító olvasási visszaigazolás a küldő fél visszakapja, vagy azt a napot, amikor az e-mailt a megfelelő címre elküldték feltéve, hogy a kézbesítés meghiúsulását nem jelzi elektronikus hibaüzenet, vagy „*házon kívül*" jelzést tartalmazó automatikus válaszüzenet.

Felek megállapodnak abban, hogy lakcím adatuk megváltozásáról a változás bekövetkeztét követő *3 munkanapon belül* mind egymást, mind ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni kötelesek.

Felek kijelentik és jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy az okiratban szereplő valamennyi adatot (személyes adat, bankszámlaadat stb.), azok helyességét gondosan ellenőrizték, azok a valóságnak megfelelnek, azok helyesen vannak feltüntetve.

Felek feljogosítják ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt**, valamint a Szerződéssel kapcsolatos **egyéb jogszabályokat** tekintik irányadónak.

Jelen szerződés 13 (tizenhárom) lapoldalon, 8 (nyolc) egymással megegyező eredeti példányban (melyből 1 példány biztonsági kellékekkel rendelkező okmány) készült, melyből 1 eredeti példány Eladót, 1 eredeti példány Vevőt illet.

A jelen szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett.

* * *

**Kifüggesztési záradék**
**Kifüggesztve: 2026 év11.hó05.nap**
**Levéve: 2026 év12.hó08.nap**
**Isaszeg, 20... év.....hó.....nap**

**p.h.** .....
**ügyintéző**

A közlés kezdő napja 2026. 11. 06.
A jognyilatkozat benyújtására a határidő utolsó napja 2026. 12. 07.
Ez a határidő jogvesztő!

**Isaszeg, 2026. október 08.**

[redacted]
Eladó
**BODNÁRNÉ NYICS EDIT**

[redacted]
Vevő
**SOLTÉSZ ESZTER**

*Alulírott dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd, a Kiss & Kurunczi Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2., lajstromszám: 01-Ü-19298, KASZ: 36064236) tagja, az általam szerkesztett jelen szerződést Isaszegen, 2026. október 08.napján „ellenjegyzem":*

KISS & KURUNCZI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kurunczi Adrienn ügyvéd
1054 Budapest, Kálmán Imre utca 16. III/2.
Mobil: +36 70 204 6 204, KASZ: 36064236
[illegible]: 18387754-2-41, Lajstromszám: 01-Ü-19298

