ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **DISSEGNA ORAZIO** (születési neve: Dissegna Orazio, született: Bassano del Grappa , anyja neve: , személyazonosító jellel nem rendelkezik, adóazonosító jellel nem rendelkezik, olasz állampolgár, ingatlan-nyilvántartásban szereplő lakcíme: CASSOLA OLASZORSZÁG, Santa Rita via 16., képviseli meghatalmazással: Hluskó Péter Mihály, 2700 Cegléd, Selyem utca 5. szám alatti lakos, meghatalmazott, úgyis, mint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Inytv. Vhr.) 138. § (4) bekezdés b.) pontja szerinti kézbesítési meghatalmazott) Olaszország, Via SANTA RITA, N. 18 CASSOLA (VI) szám alatti lakos, mint *e l a d ó* ,

másrészről **CZIGLE KRISZTINA** (születési neve: Czigle Krisztina, született: , anyja neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , földműves regisztrációs száma: Pest Megyei Kormányhivatal Ceglédi Járási Hivatal Járási Földhivatal 510882/2014.10.03., agrárkamarai azonosítója: S270000470931, magyar állampolgár) 2700 Cegléd, Külső Jászberényi út 653/2 szám alatti lakos, mint *v e v ő* között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Fent nevezett eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul, teher-, per- és igénymentesen - szavatosság vállalása mellett a kizárólagos, 1/1 arányban tulajdonát képező és a **Cegléd külterület 0631/2 helyrajzi szám** alatt felvett, kivett **"tanya"** megjelölésű, összesen **2877 m²** területű megjelölésű külterületi ingatlanát.

Felek nyilatkoznak, hogy a jelen pontban írt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban Földforgalmi törvény) 2. §. (1) bekezdés, valamint az 5. §. 17. pontja alapján termőföldnek minősül.

Az ingatlant jelenleg terheli a Magyar Telekom Nyrt. (cím: 1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.) a távközlő földkábel nyomvonalára 1,5 m-1,5m szélességben bejegyzett szolgalmi jog, ugyanakkor ezen teher a vevő tulajdonszerzésének nem akadálya, és a vevő tudomásul veszi, hogy az 1. pontban írt ingatlant ezen teherrel együtt szerzi meg.

Felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére hivatkozva kijelentik továbbá, hogy a vételáron belül a tanya épület felépítmény ellenértéke 3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint, míg a kivett „tanya" földrészlet felépítmény nélküli ellenértéke 3.546.960,-Ft, azaz Hárommillió-ötszáznegyvenhatezer-kilencszázhatvan-forint. Felek kijelentik, hogy az 1. pontban írt ingatlanon ültetvény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Az eladó a Földforgalmi törvény 15/A. §-ára tekintettel nyilatkozik, hogy az 1. pontban írt ingatlan vonatkozásában hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

2. Felek ezen 1. pontban írt ingatlan **tényleges fizetőeszköz szerinti** vételárát kölcsönösen *18.000,-EUR, azaz Tizennyolcezer euroban* határozzák meg.

A Földforgalmi törvény 8/A. § (2a) bekezdése szerint, ha a föld ellenértékét a forinttól eltérő devizában is feltüntetik, azt a Magyar Nemzeti Bank által a szerződéskötés napját megelőző napra vonatkozóan közzétett hivatalos devizaárfolyamon történő átszámítással kell megállapítani. (2026. október 14. napján 1 EUR = 363,72,-Ft)

Ezen szabályozásnak megfelelően a felek az ingatlan vételárát 6.546.960,-Ft,-Ft, azaz Hatmillió-ötszáznegyvenhatezer-kilencszázhatvan forintban határozzák meg.

3. Az eladó kijelenti, hogy az 1. pontban írt ingatlan tekintetében nincs tudomása olyan tényről, vagy adatról, amely az ingatlan adásvételét korlátozná, vagy meghiúsítaná, ideértve bármely biztosítéki ügyletet, vagy tulajdonjog fenntartást, jogcím fenntartást, továbbá nem terheli az 1. pontban írt ingatlant semmilyen használati jog, szolgalom, vagy egyéb hasonló korlátozás. Az 1. pontban írt ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért eladó a jelen szerződés aláírásával jogszavatosságot vállal, valamint azért, hogy a vevő korlátozásmentes birtokba lépését semmilyen körülmény nem akadályozza, vagy gátolja.

Dissegna Orazio
eladó képviseletében:
Hluskó Péter Mihály meghatalmazott

Czigle Krisztina
vevő

Dr. Belukács Ferenc
ügyvéd

4. Az eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező 1. pontban írt ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog fenntartásának és a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének hatályossága alatt az 1. pontban írt ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant semminemű adó vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás nem terheli. Eladó kijelenti, hogy sem ezen szerződés megkötését megelőzően, sem a mai napon, vagy azt követően az illetékes Földhivatalhoz semmilyen beadványt nem nyújtott és nem is nyújt be, amely vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosított és a jelen szerződés hatályba lépéséig nem biztosít.

5. Az eladó jótáll azért, hogy az 1. pontban írt ingatlanon nem áll fenn harmadik személy(ek)nek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely a vevő birtokba lépését, és/vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná, különösen, de nem kizárólag *az ingatlan nem képezi házastársi vagyonközösség részét.*

6. Fentnevezett vevő kizárólagos, 1/1 arányban megveszi az 1. pontban részletesen leírt ingatlant a mostani megismert és megtekintett állapotában a fenti vételárért az alábbi fizetési módozat mellett:

- A vevő a jelen okirat aláírását megelőzően megfizetett **5.000,-EUR azaz Ötezer eurot** *(1.818.600,-Ft, azaz Egymillió-nyolcszáztizennyolcezer-hatszáz forint)* (első vételárrész) az eladó számú bankszámlájára történő átutalással, mely összeg hiánytalan bankszámlára történő megérkezését, és így átvételét az eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

Felek megegyeznek abban, hogy az első vételárrész összegéből 1.800,-EUR, azaz Ezernyolcszáz eurot (654.696,-Ft, azaz Hatszázötvennégyezer-hatszázkilencvenhat forint) foglalónak tekintenek. Felek kijelentik, hogy a foglaló szabályait és annak jogkövetkezményeit ismerik, arra vonatkozóan őket az okiratszerkesztő ügyvéd kioktatta. A foglalót a Ptk. 6:185 §-a szabályozza, melynek fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor.

- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés 14. pontjában írt hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv **megtagadja**, az eladó minden további feltétel nélkül kötelezettséget vállal arra, hogy a megtagadásról való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül igazolható módon, egy összegben a vevő részére visszafizeti az átvett 5.000,-EUR azaz Ötezer eurot.

- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés 12. pontjában írt eljárás eredményeként a jelen szerződés szerinti vevő **helyébe elővásárlásra jogosult lép,** eladó minden további feltétel nélkül kötelezettséget vállal arra, hogy a már átvett 5.000,-EUR azaz Ötezer euro összegű vételárrészt közvetlenül a vevő részére igazolható módon egy összegben visszafizeti az elővásárlási jog gyakorlásáról való tudomásszerzést követő 15 napon belül.

- A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes hátralékos vételárat, azaz **13.000,-EUR-t, azaz Tizenháromezer eurot** *(4.728.360,-Ft, azaz Négymillió-hétszázhuszonnyolcezer-háromszázhatvan forint)* (második vételárrész), a jelen szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részéről hozott jóváhagyó határozatáról való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül megfizeti az számú bankszámlájára történő átutalással.

7. Felek megállapodnak abban, hogy az eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétébe helyezi 4 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (továbbiakban: tulajdonjog bejegyzési engedély), melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a jelen szerződés 1. pontjában írt ingatlan vonatkozásában kizárólagos, 1/1 arányban - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba minden tehertől mentesen, az eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Felek rögzítik, hogy eladó meghatalmazottja a hátralékos, második vételárrészlet teljesítéséről írásban - *-mail címről a e-mail címre írott e-mail útján* - haladéktalanul köteles - tájékoztatni a letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően, teljes bizonyító erejű okiratba foglalt banki igazolással igazolni az ügyvéd felé.

Az eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a második, teljes hátralékos vételárrészlet teljesítéséről való értesítésüléséét követően 5 (öt) munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási

Dissegna Orazio
eladó képviseletében:
Hluskó Péter Mihály meghatalmazott

Czigle Krisztina
vevő

Dr. B
ügyvéd

bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé igazolást nyer. Felek megegyeznek abban, hogy amennyiben a teljes vételár az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

Az eladó, vevő és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. A bejegyzési engedély, mint okirati letét kezelésére vonatkozó feltételeket a jelen szerződés tartalmazza az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 47. § (3) bekezdése alapján, tekintettel arra, hogy mind a letevő, mind a kedvezményezett a jelen szerződésben szerződő felek. A letéti szerződés felmondására nincsen lehetőség, a letét felszabadításával megszűnik.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy a vevő az 1. pontban írt ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésének napján lép és ezen időponttól kezdve húzza az 1. pontban írt ingatlan hasznait és viseli azok valamennyi közterhét. Az eladó a birtok átadásakor, de a jelen okiratba foglalt nyilatkozat alapján ruházza át a vevőre az 1. pontban írt ingatlan birtokjogát.

9. Eladó és vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy eladó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és ennek időtartama alatt eladó a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Szerződő felek megállapodnak abban a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:216.§ (3) bekezdése alapján, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 35.§ (1) g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, illetőleg közösen kérik, hogy a Cegléd külterület 0631/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan vonatkozásában Czigle Krisztina vevő javára az ingatlan kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásáig, de legkésőbb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 2 hónapos határozott időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásul veszik, miszerint a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45.§ (3) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a 2 hónapos határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Szerződő felek kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a fentiek alapján a Cegléd külterület 0631/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerülő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása esetén a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 154.§ (4) c) pontja alapján a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, de legkésőbb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 2 hónapos határozott idő eltelte esetén a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 154.§ (6) b) pontja alapján az ingatlan-nyilvántartásból törölni szíveskedjék.

A felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az 1. pontban írt ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti.

A teljes vételár kifizetését követően eladó, illetőleg vevő, azaz a szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és engedélyt adnak arra, hogy a jelen szerződés 1. pontjában írt ingatlan vonatkozásában az eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre és ezzel egyidejűleg a vevő kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjoga - a teljes vételár kifizetésének egyidejű igazolása mellett -, adásvétel jogcímén a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által vezetett ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződéssel bármilyen jogcímen felmerülő ügyvédi munkadíjat, és a földhivatal szolgáltatási díját a vevő viseli.

Az eladónak a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: Szja tv.) 62. §-ára figyelemmel nem keletkezik adófizetési kötelezettsége. A vevő az 1. pontban írt tekintetében Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján az ingatlan forgalmi értéke 4%-ának megfelelő mértékű visszterhes vagyonszerzési illeték megfizetésére köteles. Az illeték alapja az NAV Pest Megyei Adó-, és Vámigazgatósága által megállapított forgalmi érték. Szerződő felek kijelentik, hogy ügyintéző ügyvéd teljes körűen

Dissegna Orazio
eladó képviseletében:
Hluskó Péter Mihály meghatalmazott

Czigle Krisztina
vevő

Dr. Be
ügyvéd

kioktatta a feleket a jogügylettel kapcsolatos adózási és illeték jogszabályokról, és a szerződést ezek ismeretében kötik meg. A vevő nyilatkozik, hogy az 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bekezdés p./ pontjában meghatározott feltételeknek megfelel, így kéri illetékmentesség alkalmazását az 1. pontban írt ingatlan megszerzése után.

11. Szerződő felek, így az eladó, illetve a vevő megbízzák, illetve meghatalmazzák **dr. Belukács Ferenc** (5000 Szolnok, Magyar út 5., kamarai anyakönyvi száma: 356, kamarai azonosítója: 09-013629, ügyvédi igazolvány száma: Ü-105451, KASZ: 36057357) **ügyvédet** a jelen okirat elkészítésére, annak ellenjegyzésére, és a jogügylettel kapcsolatos földhivatali eljárásokban való teljes jogkörű (különösen a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtti) képviseletükre - mely kiterjed a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, a tulajdoni lap lekérésére, a vevő tulajdonjogának bejegyzésére, az eladó tulajdonjogának törlésére, illetve az Inytv. 14. § (4) bekezdésében meghatározottakra is - és NAV eljárásokban való teljes jogkörű képviseletükre, mely azonban a NAV határozatok átvételére nem terjed ki. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen pontba foglalt megbízást, illetve meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

12. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlannal kapcsolatosan a Földforgalmi törvényben biztosított elővásárlási jog jogosultjainak értesítésére vonatkozó szabályokat betartja, melynek során jelen okirat aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a vevővel a jelen egységes okiratba foglalt adásvételi szerződését az elővásárlási jog gyakorlása érdekében a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi. Eladó az ehhez szükséges hatályos nyomtatványt megfelelően kitöltve jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírja.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) d.) alpontja alapján őt elővásárlási jog illeti meg az 1. pontban írt ingatlan adásvétele során, mint az olyan földművest, aki helyben lakónak. A Földforgalmi törvény 5. § 9. pontja szerint helyben lakó az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik.

A földművesi minőség igazolására a vevő a jelen szerződéshez csatolja a Pest Megyei Kormányhivatal Ceglédi Járási Hivatal Járási Földhivatal 510882/2014.10.03. számú földműves nyilvántartásba vételről szóló határozatát. A vevő nyilatkozik, hogy több mint 3 éve ceglédi lakos, így ezen körülmény alapozza meg a helyben lakó minőségét. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 17. § (2) bekezdése szerint az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.

13. Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 10. §. (1) bekezdése szerint belföldi természetes személy és magyar állampolgár, így a föld tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni. A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a földforgalmi törvény 13-15. §.-ra tekintettel – figyelemmel a 21. §. (1) bekezdés rendelkezéseire - az alábbi nyilatkozatokat teszi:

A termőföld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem:

a. kijelentem, hogy a Földforgalmi törvény 5.§. 7./ pontja szerint földművesnek minősülök, földműveskénti regisztrációm megtörtént, az erről szóló határozatot a Pest Megyei Kormányhivatal Ceglédi Járási Hivatal Járási Földhivatal részemre megküldte, száma: 510882/2014.10.03.

b. vállalom, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetére megfelelek a Földforgalmi törvény 10. §., a 13. §. (1) – (4) bekezdésében, valamint a 14. §.-ban foglalt feltételeknek;

c. kötelezettséget vállalom arra, hogy a föld használatát másnak át nem engedem, azt magam használom, ennek során eleget teszünk földhasználati, hasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától (Földforgalmi törtvény 13. §. (1) bekezdés) számított 5 évig más célra nem hasznosítom – kivéve a Földforgalmi törtvény 13. §. (3) bekezdésben foglalt eseteket.

d. kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásom teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásom; továbbá kijelentem,

Dissegna Orazio
eladó képviseletében:
Hluskó Péter Mihály meghatalmazott

Czigle Krisztina
vevő

Dr. Belukács Ferenc
ügyvéd

hogy a jelen szerződést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapítottak meg velem szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem;

e. kijelentem, hogy a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonomba kerülő föld nagysága ezzel együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. §. (1) bekezdésében foglalt mértéket, a külön-külön birtokukban lévő föld mennyisége pedig a jelen okirattal megszerzett földdel együtt sem haladja meg a 16.§. (2) bekezdésben foglalt mértékét;

f. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozunk, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem, illetve a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és haszonélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

g. elfogadom és tudomásul veszem, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a jelen pont a.)-f.) pontjaiban foglalt nyilatkozataim valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségemre vonásomat, továbbá az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részünkre esetlegesen folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését, s egyéb büntetéseket, szankciókat vonhat maga után.

14. A szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen szerződés megküldésre kerül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, majd amennyiben ezen szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az ezen bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A Földforgalmi törvény 23. § (5) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok, a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatának és az általa készített jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából, melyet követően kerül sor a jóváhagyás, avagy megtagadás tárgyában való határozathozatalra.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen kioktatta a feleket a 176/2008. (VI. 30) Korm. rendelet mai napon hatályos hatályos rendelkezéseiről, mely alapján az eladóknak az 1. pontban írt ingatlan eladásával egyidejűleg energiatanúsítványt kell szolgáltatnia a vevő részére kellékszavatossági alapon. Okiratszerkesztő ügyvéd ezen rendelet alapján tájékoztatja az eladókat, hogy a Rendelet 3. § (3) bekezdése szerint az eladónak a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatniuk a tanúsítványt vagy annak másolatát a leendő vevőnek, és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a vevőnek, azonban az energiatanúsítvány csatolásának elmaradása a jelen szerződésnek nem érvényességi feltétele, és ezen tanúsítványt a földhivatalhoz sem szükséges becsatolni. Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az energiatanúsítvány csatolásának elmaradása a vevő kockázatára esik. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan állapotára figyelemmel eltekintenek az energetikai tanúsítvány elkészítésétől. Vevő kijelenti, hogy az energiatanúsítvány készíttetésének elmaradására tekintettel későbbiekben sem kíván szavatossági igényt érvényesíteni, ezen jogáról a jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond, és tudomásul veszi, hogy kellékszavatossági igényét az energetikai tanúsítvány elmaradására hivatkozással a jövőben sem érvényesítheti. Felek megegyeznek abban, hogy az energetikai tanúsítvány elmaradására tekintettel az okiratszerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják. Felek kijelentik, hogy ügyintéző ügyvéd az energiatanúsítványról teljes körű kioktatást adott, melyet a felek megértettek.

16. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletes tájékoztatást és felvilágosítást adott az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos

Dissegna Orazio
eladó képviseletében:
Hluskó Péter Mihály meghatalmazott

Czigle Krisztina
vevő

Dr. Be
ügyvéd

berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM rendeletben (továbbiakban: Rendelet) foglaltakról, különös tekintettel a Rendelet 1. számú mellékletének 1.6. e) pontjában és 1.13.2. f) pontjában rögzítettekről, miszerint a használatbavételt követően az üzemeltető gondoskodik a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről a bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. A villamos berendezésnek a jelen pontban hivatkozott rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapota felülvizsgálata abban az esetben hagyható el az 1.13.2. f) pont alapján a lakóépületekben lévő lakások esetében, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) áll rendelkezésre, és nem történt azóta az elektromos rendszeren átalakítás, javítás vagy rendkívüli esemény. Ez a kivétel nem alkalmazható abban az esetben, ha az adásvétel tárgyát nem lakóépületben lévő lakás (hanem pl. családi ház, kereskedelmi és ipari ingatlan) képezi.

Szerződő felek kifejezetten kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd jelen pontban szereplő tájékoztatását megértették és tudomásul vették azzal, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd külön felhívta a figyelmüket: a kötelező villamos felülvizsgálatot az eladói oldalnak ajánlott még a szerződés aláírását megelőzően elvégeztetnie, és annak eredményéről a vevői oldalt egyidejűleg tájékoztatnia. Felek megegyeznek abban, hogy a vevő az ingatlan állapotára figyelemmel nem tart igényt villamos felülvizsgálati jegyzőkönyv készítésére. Felek megegyeznek abban, hogy a villamos felülvizsgálati jegyzőkönyv elmaradására tekintettel az okiratszerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják. Felek kijelentik, hogy ügyintéző ügyvéd a villamos felülvizsgálati jegyzőkönyvről teljes körű kioktatást adott, melyet a felek megértettek.

17. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és ügyletkötési képességüket jogszabályi rendelkezés nem korlátozza. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), az egyéb ehhez kapcsolódó jogszabályok, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései irányadók.

II. PMT. TÁJÉKOZTATÁS

A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján. A felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, illetve nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.

A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 azaz öt napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikat és adataikat kezelje. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával nyilatkoznak és hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek Biztonságáról szóló szabályok értelmében a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatalánál vezetett rendszeren keresztül, személy- és okmányellenőrzést végezzen. A szerződő felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta őket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője:
(a) személyazonosságának és lakcímének igazolás 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 járművezetőengedély- nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: ellenőrzés).

Az 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 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.

III. TÉNYVÁZLAT

Szerződő felek a jelen okiratot egyben az eljáró ügyvéddel kötött megbízási szerződésnek - tényvázlat - is tekintik, melynek keretében a felek az aláírásával egyidejűleg kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződés minden általuk lényegesnek tartott kérdést tartalmaz, az ügyvédtől a szükséges tájékoztatást megkapta mind az adásvétel, mind a rájuk vonatkozó adó- és illeték szabályokról, valamint a földhivatali eljárásnak a részleteiről. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés, melyet az eljáró ügyvéd szerkesztett, teljeskörűen, hiánytalanul, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszertől, vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésük

Dissegna Orazio
eladó képviseletében:
Hluskó Péter Mihály meghatalmazott

Czigle Krisztina
vevő

Dr.
ügyvéd

kapcsán a jelen szerződésben leírtakat tartották lényegesnek, amely a megállapodásuk valamennyi feltételét tartalmazza, valamint tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat teljesíteniük kell, mert a szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása, melynek következtében, aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával a szerződő felek között létrejött minden korábbi, akár írásbeli, akár szóbeli nyilatkozat, megállapodás vagy ígéret a jelen szerződés tárgyával kapcsolatban hatályát veszti. Szerződő Felek ügyvédi kioktatás és figyelmeztetés után kijelentik, hogy a jelen szerződést, ügyvédi felolvasást követően, részletesen elolvasták, annak tartalmával tévedésben nincsenek, az a valós szándékukat tartalmazza. Szerződő Felek kijelentik egyúttal, miszerint a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggő valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről őket teljeskörűen kioktatta. Szerződő felek megállapodnak abban és tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésbe foglalt, általuk közölt adatok, tények, stb. valótlan, vagy nem helyes közléséből és/vagy elhallgatásából eredő következményekért, Szerződő Felek szerződésszegő magatartásáért, rejtett szándékáért, illetőleg téves vagy tudatosan hamis adatközléséért, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 2025. január 15. napján történő hatálybalépését követően jelen okirat aláírása után nem egységes, kialakulatlan és változó ingatlanügyi hatósági gyakorlat, az okiratok kötelező tartalmi elemeivel kapcsolatban támasztott pénzintézeti követelmények megváltozása vonatkozásában a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet jogi-, illetőleg anyagi felelősség nem terheli, illetőleg ezt kifejezetten kizárják. A felek kijelentik, hogy a vevők a lakáshitel igénybevételéhez szükséges feltételek meglétét az okiratszerkesztő ügyvéd nem ellenőrzi, az igénybevételével kapcsolatos rendelkezések a vevők kérésére kerülnek a szerződésbe, illetve azok helytállóságáért az okiratszerkesztő ügyvéd a felelősséget kizárja.

A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével megbízott károkozásból eredő kárfelelősségét – ide nem értve a szándékos károkozást – limitálják a szakmai felelősség biztosítója általi helytállás erejéig. Az okiratszerkesztő és ellenjegyzője tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesülete rendelkezik felelősségbiztosítással. Azon gondatlan károkozás esetében, amely a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles ott ügyvéd felelősségi munkadíja mértékében korlátozott. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy kárigényt az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel szemben károkozástól számított 60 hónap után az esetben sem érvényesíthetnek, ha a károkozás ténye később jutott szerződő felek tudomására.

Az okiratszerkesztő ügyvéd szóban tájékoztatja a feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. tv. 11. §.-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

Amennyiben elutasítás vagy hiánypótlás miatt az okiratok valamelyikének, vagy mindegyikének ismételt elkészítése és aláírása válik szükségessé, és az abban való közreműködést bárki elmulasztja, felek okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek az ebből eredő károkért való felelősségét teljesen kizárják, ellene kártérítés iránt sem peres sem peren kívüli eljárást nem kezdeményeznek.

A szerződő felek kijelentik, hogy a megbízási szerződés külön okiratba foglalását nem kéri, ezen záradékot az ügyvéddel kötött megbízási szerződésnek tekinti.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasták, és a felek együttes értelmezés után annak rendelkezéseit megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt.: Szolnok, 2026. október 15.

Dissegna Orazio
eladó képviseltében:
Hluskó Péter Mihály meghatalmazott

Czigle Krisztina
vevő

Alulírott dr. Belukács Ferenc ügyvéd (székhelye: 5000 Szolnok, Magyar út 5., kamarai azonosító száma: 36057357), mint a jelen okiratot 2026. október 15. napján szerkesztő és ellenjegyző ügyintézője kijelentem, hogy szerződő felek a jelen okiratot előttem írták alá.

Ellenjegyzem, dr. Belukács Ferenc ügyvéd (székhelye: 5000 Szolnok, Magyar út 5., kamarai azonosító száma: 36057357)
Szolnokon, 2026. október 15. napján:

Ügyiratszám: C/40096/2026
A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026.11.09.
Az elfogadó jognyilatkozat benyújtására nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026.11.10.
utolsó napja: 2026.12.09., mely határidő jogvesztő.
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént.

MASZ: 36057357 Dr. BELUKÁCS Jogi Tanácsos ügyvéd Dr. Belukács Ferenc e-mail: drbelukacs@gmail.com - székhely: 5000 Szolnok, Magyar út 5. - adószám: 32227791 - telefonszám: +3630

Dissegna Orazio
eladó képviseletében:
Hluskó Péter Mihály meghatalmazott

Czigle Krisztina
vevő

Dr. Belukács Ferenc
ügyvéd