INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrészről* **Molnár Gyula sz.** (szül.: an.: a, szem. szám: , adóazonosító jel: szem. ig. szám: lakcímkártya száma: , magyar állampolgár) 1112 Budapest 11, Vőfély utca 1. Fszt. 1. ajtószám alatti lakos, mint **Eladó,**

valamint **Dr. Molnár Edina Margaréta sz.** (szül.: an.: , szem. szám: adóazonosító jel: , szem. ig. szám: lakcímkártya száma: , magyar állampolgár) 1205 Budapest 20, Hitel Márton utca 28/B. szám alatti lakos, mint **Eladó**

és **Simond Szilvia sz.** (szül.: , an.: , szem. szám: adóazonosító jel: szem. ig. szám: , lakcímkártya száma: , magyar állampolgár) 1112 Budapest 11, Vőfély utca 1. 8. em. 48 ajtószám alatti lakos, mint **Eladó,** együttesen: **Eladók**

másrészről **Ilyés Dániel Imre sz.** (szül.: , an.: , szem. szám: , adóazonosító jel: zem. ig. szám: , lakcímkártya száma: , magyar állampolgár) 2461 Tárnok, Hazatérők útja 140. szám alatti lakos, mint **Vevő** együttesen: **Szerződő Felek** vagy **Felek**

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ A 2026. október 13. napján INYER/TULLAP/20261013/11152 megrendelési számon megrendelési számon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint fentnevezett **Eladók 1/3 - 1/3 arányú tulajdonát képezi a Baracska, Zártkert 2324/2 hrsz.** alatt felvett, összesen 2084 m2 nagyságú, *„szántó/ és egyéb épület”* megnevezésű, összesen 5.06 AK értékű, 4. osztályú ingatlan.

A tulajdoni lap a fenti használati jogon túl terhet vagy elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.

Eladók kijelentik, hogy a tulajdoni lap változatlan tartalmú, az ingatlant a tulajdoni lap beszerzését követően semmilyen jogcímen nem terhelték meg, azon senkinek, semmilyen jogcímen olyan jogot nem engedtek, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Szerződő Felek az ingatlan adataiban való esetleges eltérésekért az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szabályai irányadók a jelen adásvételre. Az adásvételi szerződést Eladóknak a Felek **aláírásától számított 8 napon belül** – a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni hatósági jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ha a mezőgazdasági szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, akkor hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzője részére a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzését követően határozatban dönt a jogügylet jóváhagyásáról.

VÉTELÁR

2./ Eladók eladják örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett, fentnevezett Vevőnek az 1./ pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlant a kölcsönösen kialkudott,

16.000.000.- Ft, azaz Tizenhatmillió forint

vételárért. Felek a gazdasági épület forgalmi értékét 100.000.-Ft, azaz Egyszázezer forint összegben határozzák meg.
Felek a vételár összegét a vételár meghatározása szempontjából a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés h) pontja szerint értékarányosnak tekintik.

3./ Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant a jelen szerződésben írt feltételekkel és vételárért, az általa megtekintett és nem kifogásolt állapotában ezennel megveszi oly módon, hogy azon **1/1 tulajdoni arányban tulajdonjogot szerez.**

4./ Vevő a teljes vételárat, tehát az összesen **16.000.000.-Ft, azaz Tizenhatmillió forint** összeget **legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 2 munkanapon belül** Eladók részére banki átutalás útján fizeti meg Simond Szilvia nevén lévő, **Revolut Banknál vezetett IBAN FR76 2823 3000 0197 9190 4107 943 számú** bankszámlára.

Eladók hozzájárulnak a fent megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítéshez, azt szerződésszerű teljesítésnek ismerik el. Eladók a vételárat egymás között tulajdoni hányadaik arányában elszámoltnak tekintik. Eladók tudomásul veszik, hogy a vételár fentiek szerint történő megosztásával kapcsolatban az okiratszerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják.

Eladók kötelesek a teljes vételár megfizetéséről az okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul az attila.paragi@avocat.hu e-mail címre küldött levéllel tájékoztatni.

5./ Feleknek tudomása van arról, hogy jelen szerződés joghatályos létrejöttének feltétele, hogy Vevőnek e szerződés szerinti tulajdonszerzését az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja és más, elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával ne éljen.

Ha a jelen szerződés hatósági jóváhagyása bármely okból megtagadásra kerül, és amennyiben a megtagadási ok orvosolható, Felek a szerződést újrakötik, amennyiben pedig a megtagadási ok orvosolhatatlan, Eladók kötelesek a már megfizetett valamennyi vételárrészt Vevő részére legkésőbb a megtagadásról való tudomásszerzéstől számított 15 napon belül visszafizetni.

Ha a kifüggesztésre nyitva álló 30 napon belül Vevőt megelőző rangsorban elővásárlásra jogosult személy vételi elfogadó nyilatkozatot tesz, az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladókkal történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe a Földforgalmi törvény 18. §-a szerinti rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladók választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

Okiratszerkesztő ügyvéd e körben tájékoztatja Feleket, hogy a jelen szerződést csak teljes terjedelmében lehet elfogadni és annak minden pontját teljesíteni kell, amely tájékoztatásban foglaltak teljesítése az esetleges elővásárlási jogosultat is terheli. Felek rögzítik, hogy a letétkezeléssel kapcsolatos díjakat és költségeket az ügyvédi munkadíj nem tartalmazza, annak megfizetésére a felmerülés után köteles az a fél, akinek érdekében a tranzakció megvalósul.

BIRTOKBAADÁS

6./ Szerződő Felek kijelentik, hogy **Vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg veheti birtokba az ingatlant.** Vevő a birtokba lépéstől kezdődően jogosult annak kizárólagos használatára és hasznosítására, illetve attól kezdve köteles az ingatlannal kapcsolatos terhek viselésére.

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában sem haszonbérleti jogviszony, sem egyéb olyan igény nem áll fenn, amely Vevő tulajdonszerzését, illetve az ingatlan használatát, hasznosítását kizárná vagy akadályozná.

Vevő e körben a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában van, akkor a fennálló jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ RENDELKEZÉSEK

7./ Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra **a tulajdonjog adásvétel jogcímén, – Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – Vevő javára az ingatlan tulajdonukban álló összesen 1/1** tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

KELLÉK-ÉS JOGSZAVATOSSÁG

10./ Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak az adásvétel tárgyát képező **ingatlan** */1. pontban rögzítetten felüli/* **per-, teher-, és igénymentességéért.** Kijelentik továbbá, hogy az ingatlant semmiféle olyan közüzemi díj, illeték és egyéb olyan, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem köteles tartozás sem terheli, amelyért ők az ingatlannal bármely harmadik személynek felelni tartoznak. A tulajdonosváltozást Szerződő Felek a közüzemi szolgáltatóknál a birtokbaadást követően együttesen jelentik be.

11./ Eladók kijelentik és szavatolnak továbbá azért, hogy:

a) a tulajdonjog átruházása időpontjában az ingatlan */az 1. pontban rögzített használati jogon* mindenféle tehertől, jelzálogtól, szolgalmi jogtól, haszonélvezeti jogtól, joghátránytól, jogi igénytől, követeléstől, valamint harmadik személy bármely más jogától mentes lesz;
b) a tulajdonjog átruházása időpontjában az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az ingatlan tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását;
c) az ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
d) nincs tudomása harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
e) az ingatlan rejtett hibáiról nincs tudomásuk;
f) az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen;
g) jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
h) a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepelne.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

12./ Vevő e körben kijelenti, hogy Magyarország területén fekvő ingatlanjai a Földforgalmi törvény 16. §-ban meghatározott **területmértéket vagy aranykorona értéket** a földhivatalhoz benyújtott jelen szerzéssel együtt sem éri el.

13./ Vevő kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – Földforgalmi törvény 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

14./ Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

15./ Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy Eladók helyett és nevében a **Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében** foglaltak szerint az egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést annak jóváhagyása céljából megküldje a mezőgazdasági igazgatási szerv részére továbbá, ha szükséges, akkor a szerződés egy eredeti példányát a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet részére postai úton tértivevénnyel vagy átvételi igazolás ellenében személyesen átadja.

16./ Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik és ezért a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

17./ Felek egyezően rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában Vevőt elővásárlási jog nem illeti meg a **Földforgalmi törvény** alapján.

18./ Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékszabályokat ismerik. Az adónyilatkozat jelen szerződés mellékletét képezi.

19./ Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési jogukat jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza.

Felek rögzítik, hogy a jelen jogügylettel összefüggésben felmerülő ügyvédi munkadíjat, a 10.600.- Ft földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat Vevő, míg a tulajdoni lap lekérésének 4.800.- Ft/db költségét Eladónak kell megfizetnie.

20./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

21./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik az alábbiakat:
a.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az érintetteket, hogy a szerződésben megadott személyes adataikat *szerződés teljesítése* jogcímén kezeli.
b.) A személyes adatok címzettjei: az eljáró ügyvéd és az ügyfélkiszolgálással kapcsolatos feladatokat ellátó munkavállalói és adatfeldolgozói.
c.) A személyes adatok tárolásának időtartama: a szerződés ellenjegyzését követő 10 év. A személyes adatok adatfeldolgozásra, átadásra kerülnek ingatlan-nyilvántartásban tárolt adatok átvezetése céljából az illetékes szakigazgatási szerveknek, adózás céljából a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnak, postázás szállítás céljából a Magyar Postának, illetve a megbízott futárszolgálatnak. Az érintettek adatkezeléssel kapcsolatos jogait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban Infotv.) szabályozza. Jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy megfelel a GDPR előírásainak, a személyes adatok kezelése során az előírásoknak megfelelően jár el.
d.) Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti információkat és tájékoztatást tudomásul vették, a fent megadott személyes adataikat, a fentiekben megjelölt célú kezeléséhez önkéntesen, minden külső befolyás nélkül beleegyezésüket adják.

22./ Felek kijelentik, és aláírásukkal igazolják, hogy okiratszerkesztő ügyvéd őket teljeskörűen kioktatta a föld tulajdonjogának megszerzésével és a szerződés kifüggesztésével kapcsolatos szabályokról, valamint a Földforgalmi törvény szerinti semmis szerződésről, amennyiben az jogosulatlan tulajdonszerzésre, a szerzési korlátok megszegésére, vagy a törvény egyéb módon történő kijátszására vonatkozik.

23./ Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy azonosításukra a személyi igazolványuk, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése az 54/2007.(XII.21.) IRM. rendelet 3.§-ában valamint a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében a Magyar Ügyvédi Kamara teljes ülésének 1/2017. (07. 10.) szabályzata alapján megkövetelt módon megtörtént.

24./ Felek feljogosítják okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló bármilyen névcsere, hibás névírás, hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze. A Felek saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

25./ Szerződő Felek jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, majd az azt követően az ehhez kapcsolódó minden hatósági, valamint földhivatali és az elővásárlási jog gyakorlója felé irányuló eljárással a **dr. Paragi Attila egyéni ügyvédet** (székhely: 1022 Budapest, Bimbó út 7. II. emelet, adószám: 90069930-1-41, Budapesti Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító szám: 36082641, e-mail: attila.paragi@avocat.hu, tel.: 0036309305916) bízzák meg, és egyben meghatalmazzák, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az eljárása során az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Üttv.) foglalt jogkörrel őket képviselje. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okiraton tett aláírásával elfogadja. Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy az okiratot és Felek aláírását az Üttv. 43. §-a alapján ellenjegyezte.

Okiratszerkesztő ügyvéd e körben tájékoztatja a Feleket, hogy jelen szerződés lapjait úgy fűzte össze, hogy azt állagsérelem nélkül ne lehessen megbontani, amelyre tekintettel az Ütv. 43. § (4) bekezdése alapján jelen szerződést a Felek az utolsó oldalon írják alá és a Felek aláírását az okiratszerkesztő ügyvéd az utolsó oldalon ellenjegyzi.

Jelen adásvételi szerződés 10 (tíz) eredeti példányban készült, ebből egy példány biztonságipapíron, melyet felek átolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, sajátkezűleg helybenhagyólag írtak alá.

Kelt Budapest, 2026. október 13. napján

Molnár Gyula	dr. Molnár Edina Margaréta	Ilyés Dániel Imre
Eladó	**Eladó**	**Vevő**

Szerkesztettem és ellenjegyezem Budapesten, 2026. október 13. napján:

Dr. Paragi Attila egyéni ügyvéd

Dr. Paragi Attila, ügyvéd
Kamarai azonosító: 36082641
Adószám: 90069930-1-41
Budapest, Bimbó út 7. 2. em.

Kelt Budapest, 2026. október 22. napján

Simond Szilvia
Eladó

Szerkesztettem és ellenjegyezem Budapesten, 2026. október 22. napján:

Dr. Paragi Attila, ügyvéd
Kasz.: 36082641

Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2026 NOV 09.

Közlés kezdő napja: 2026 NOV 10.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026 DEC 09.
E határidő jogvesztő

Levétel napja: 2026 DEC 10.