dr. Friss Katalin ügyvéd, európai jogi szakjogász
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szily Kálmán út 6/B., tel: +36302530895, e-mail: drfriss.katalin@gmail.com

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 NOV 12. 6620

amely létrejött
egyrészről

REGŐS ENDRE (születési neve: anyja neve: , szül. hely, idő: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: állandó lakcíme: 2051 Biatorbagy, Iskola utca 15., magyar állampolgár, e-mail: reendru@gmail.com) mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** –, valamint

másrészről

SZABÓ LEVENTE (születési neve: anyja neve: szül. hely, idő: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: állandó lakcíme: 4766 Pátyod, Vasút utca 20., tartózkodási helye: 2091 Etyek Kolumbusz utca 8. 2 a., magyar állampolgár, e-mail: levente83@gmail.com) mint vevő– a továbbiakban: **Vevő–**

(Eladó és Vevő együttesen: ***Felek*** vagy ***Szerződő felek***) között alulírott napon az alábbiak szerint

Szerződés tárgya

1. Felek a Fejér Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. /2060 Bicske, Szent István út 7-11./-tól a szerződéskötés napján a Földhivatal online elektronikus rendszerén keresztül lekért tulajdoni lap másolat (*E-hiteles tulajdoni lap másolat*) alapján rögzítik, hogy az ***Eladó*** 1/1 tulajdoni arányban tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartásban **Etyek, zártkert, 3417/2 helyrajzi szám** alatti, természetben **2091 Etyek, Mazsola utca 12.** szám alatt található 932 m2 alapterületű, *kert* megjelölésű, 2. minőségi osztályba sorolt 2,51 AK értékű ingatlannak (a továbbiakban: **ingatlan**).

Az ingatlanhoz közművek nem tartoznak, felépítmény nem található rajta.

1.1. Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz, a széljegyzetben elintézetlen kérelem, feljegyzés nem szerepel.

1.2. Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződéskötéskor a lekért tulajdoni lapon szereplő megismert adatokon túl egyéb bejegyzést, feljegyzés, széljegyzet nem áll fenn, az változatlan.

1.3. Az Eladó továbbá kijelenti, hogy legjobb tudása szerint az ingatlannak hibája nincs, továbbá, hogy Vevőt tájékoztatta az ingatlanra vonatkozó minden lényeges tulajdonságról. Az Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása olyan egyéb körülményről, amely a Vevő vételi szándékát befolyásolhatja. Továbbá az Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan tényállapota az ingatlannyilvántartásban feltüntetett állapottal mindenben megegyezik.

1.4. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 1. § és 5. § 17. pontja alapján az az ingatlan, ami az ingatlan-nyilvántartásban kert művelési ágban nyilvántartva a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban: föld)-nek minősül, és a föld tulajdonjogának megszerzésére, a földön haszonélvezeti jog alapítására a Földforgalmi törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, így az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában ezen törvény rendelkezései szerint lehetséges az átruházási okirat, adásvételi szerződés megkötése.

A Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdése akként rendelkezik továbbá, hogy a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

2. Az Eladó kijelenti és egyben szavatol azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan - a Földforgalmi törvényben és a Ptk.-ban foglalt elővásárlási jogosultakon túlmenően - **per-, teher-, és igénymentes**, illetőleg érvényes földhasználati szerződéssel sem terhelt, adók, és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások nem terhelik, harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga vagy követelése, amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését, az ingatlan zavartalan birtoklását és használatát akadályozná vagy korlátozná.

Eladó kijelenti továbbá, hogy nem adott, és nem ad be olyan iratot, kérelmet az ingatlan-nyilvántartást vezető illetékes hatósághoz, amely a mai napig ne került volna széljegyzésre vagy feltüntetésre az ingatlant érintően. Eladó kijelenti azt is, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság, valamint szavatolnak azért, hogy az ingatlannak nincsen ingatlannyilvántartáson kívüli társtulajdonosa.

3. **Eladó** a jelen szerződés aláírásával **eladja** az **ingatlan**ban fennálló **1/1 arányú tulajdoni illetőségét**, Vevő pedig a megismert és megtekintett állapotban, minden természetes és törvényes tartozékával, alkotórészével együtt *adásvétel jogcímén* **megvásárolja** az 1. pontban megjelölt **ingatlant, annak 1/1 tulajdoni hányadát.**

4. Felek továbbá tudomással bírnak arról, hogy a jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött, így a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem csak a hatósági jóváhagyást követően kerül benyújtásra az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

dr. Friss Katalin ügyvéd
2051 Biatorbágy, Szily Kálmán u. 6/B.

dr. Friss Katalin ügyvéd | **Regős Endre** Eladó | **Szabó Levente** Vevő

Vételár, a teljesítés módja és egyéb feltételei

5. Felek az 1. pontban meghatározott **ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét** és egyben **teljes vételárát** a kölcsönösen kialkudott ***4.300.000, - Ft***-ban, azaz ***Négymillió-háromszázezer forint***ban állapítják meg (a továbbiakban: **„Vételár"**).

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, illetőleg a felépítményként sem található még kertet kiszolgáló tároló célú építmény sem, ezért a Vételár teljes egészében a föld ellenértéke.

5.1. A Vételár megfizetésére a felek megállapodása alapján a hatósági jóváhagyást követően, de legkésőbb a jóváhagyásról való eladói értesítést vagy okiratszerkesztő ügyvéd által küldött értesítést követő **8 munkanapon belül, átutalással** kerül sor, az Eladó javára Regős Endre Magyar Államkincstárnál **10002003-93489306-75563918** számú bankszámlájára történő átutalás útján. Az átutalás során a közleményben kötelezően feltüntetendő a következő: **70155639**.
Eladó az ezen bankszámlára történt teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.
Felek rögzítik, hogy a banki átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó jelen szerződésben megadott bankszámláján maradéktalan összegben jóváírásra került.

5.2. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó speciális jogszabályi rendelkezésekre tekintettel, ideértve az ingatlan vonatkozásában jogszabályi alapon fennálló elővásárlási jogo(ka)t és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását egyaránt, ha a jóváhagyás megadására valamely okból esetlegesen nem kerül sor, illetőleg ha a szerződés a felek között azért nem jön létre, mert az elővásárlási jogosult ezen jogával élni kíván, és a jogügylet vele jön létre, úgy a felek az eredeti állapotot egymás közt kötelesek helyreállítani, és ennek keretében egymással kölcsönösen elszámolni, azaz az Eladó legkésőbb 8 napos határidővel köteles az esetlegesen addig a Vevőtől kapott vételár összegét teljes egészében, egyösszegben visszafizetni.

5.3. Felek a Vételár jelen pontban rögzített összegét a jelen okirat aláírásával kifejezetten elfogadják, és kijelentik, hogy a Ptk. 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják a feltűnő értékaránytalanságon alapuló későbbi megtámadási jogát.

Birtokbaadási rendelkezések

6. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokának átruházására az Eladó részéről a teljes Vételár megfizetésével egyidejűleg, illetőleg azt követő legkésőbb 8 napon belül kerül sor.

Vevő a tulajdonjog és a birtok átruházása napjától viseli az ingatlan terheit és szedi hasznait. A birtokbaadás napján száll át a kárveszély viselése.

Eladó kijelenti és egyben szavatol azért, hogy tartozása az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések, ügyvédi letét

7. Eladó a Ptk. 6:216. § (1)–(3) bekezdése szerint a Vételár teljes kiegyenlítéséig a tulajdonjogát fenntartja.

7.1. A teljes Vételár későbbi kiegyenlítésére figyelemmel, az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglaltan ***feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását*** (**bejegyzési engedély**) adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban **Etyek zártkert, 3417/2. helyrajzi szám** alatt található 932 m2 alapterületű, *kert* megjelölésű **ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára** az ingatlanügyi hatóság a **tulajdonjogot a Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban jegyezze be**. A bejegyzés, illetőleg a tulajdonjog *átruházás jogcíme: adásvétel.*
Ezen bejegyzési engedélyt az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 (öt) eredeti példányban a jelen szerződés során az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél mint letéteményesnél (a továbbiakban: ***Letéteményes***) **ügyvédi letét**be helyezi.

7.2. Felek megállapodnak, hogy Letéteményes jogosult és egyben köteles a fenti hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedély) az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés céljából Vevő részére kiadni, illetőleg az ingatlanügyi hatósághoz papír alapon vagy elektronikus úton ePapír szolgáltatás útján vagy az E-ING rendszerén keresztül benyújtani, amennyiben a Vételár teljes összege az 5. pontban foglaltak szerint az Eladó részére hiánytalan összegben megfizetésre került, és ezt a felek bármelyike - akár Vevő, akár Eladó - a Letéteményes ügyvéd részére hitelt érdemlően igazolja.
A Vételár összegének megfizetéséről Eladó köteles haladéktalanul Letéteményest írásban értesíteni. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a Vevő teljesítését követő 2 munkanapon belül a szükséges értesítést nem teszi meg, úgy Letéteményes akkor is jogosult a letétbe helyezett okiratok kiadására, ha a Vevő a teljes Vételárnak az Eladó 5. pontban foglalt bankszámlájára történő átutalását a letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően igazolja (átutalást igazoló banki dokumentummal).

7.3. Amennyiben a letét kiadásának feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően 30 napon túl nem teljesül, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyását jogerősen megtagadja, úgy a letét megszűnik és Letéteményes jogosult a tulajdonjog átruházó nyilatkozatot az Eladó részére kiadni.

7.4. Felek megállapodnak továbbá, hogy a bejegyzési engedély kiadására irányuló jognyilatkozatot, illetőleg az ehhez szükséges igazolásokat a szerződő felek elektronikus úton, az drfriss.katalin@gmail.com e-mail címre is megküldhetik a Letéteményes ügyvéd részére. Az Eladó ezen, azaz a szerződés szerinti Vételár maradéktalan megfizetését elismerő és a bejegyzési engedély kiadására irányuló nyilatkozatát az Eladó jelen szerződés fejlécében ill. a kapcsolattartásnál megadott e-mail elérhetőségi címéről, a Vevő nyilatkozatát, illetve a teljesítése igazolására szolgáló hiteles, az igazolásra alkalmas

dokumentumait pedig a jelen szerződés fejlécében ill. a kapcsolattartásnál megadott e-mailcímről jogosult és köteles elfogadni a Letéteményes ügyvéd.

7.5. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen szerződés 7.1., 7.2., 7.3., 7.4. és 7.5. alpontjaiban foglaltakat a szerződés aláírásával kifejezetten **letéti megállapodásként** fogadják el. Eladót a letét kezeléséért külön díjfizetési kötelezettség nem terheli.

Az ellenjegyző ügyvéd (Letéteményes) a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés egyben **letéti igazolásnak** is minősül.

7.6. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul továbbá ahhoz, hogy a tulajdonjoga a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (**törlési engedély1**).

8. Felek az ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Kormányrendelet - Inytv. Vhr. – 79 és 80. § alapján jelen szerződés aláírásával közösen kérik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását megelőzően az illetékes ingatlanügyi hatóság (földhivatal az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő mint jogosult javára a **„föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása" tényét** feljegyezze - a hatósági jóváhagyást követően benyújtásra kerülő ingatlannyilvántartási kérelem és záradékolt okiratok becsatolásáig, illetőleg mivel jelen ügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye bejegyzése érdekében a Földforgalmi törvény 23. § alapján a mezőgazdasági igazgatási szervtől kérik a föld fekvése szerinti ingatlanügyi hatóság megkeresését ennek érdekében.

Egyéb rendelkezések

9. A felek tudomással bírnak arról, hogy tekintettel az ingatlan föld minősítésére, azok vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (Földforgalmi tv.) 18. §-ban foglaltak szerint a Magyar Államot, illetve az ott meghatározott sorrendben egyéb jogosultak (pl. földműves) elővásárlási jogosultsággal bírnak, ill. hogy a 21. § (1) bekezdése alapján a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint. Az Eladó, illetőleg Felek jelen szerződés aláírásával erre az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére a jelen okiratba foglaltan meghatalmazást adnak, amely meghatalmazást ügyvéd elfogad.

Ha a Földforgalmi tv. szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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 a döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon való közzététele céljából a jegyző az adásvételi szerződést, anonimizálva, jogszabályban meghatározott biztonságos elektronikus dokumentum továbbító segítségével – a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése beérkezését követő - 8 napon belül megküldi a kormányzati portált üzemeltető szervezetnek (a továbbiakban: működtető szervezet). A működtető szervezet köteles az adásvételi szerződést a kormányzati portálon a jegyző által az adásvételi szerződésen megjelölt közzététel napján közzétenni, és ezzel egyidejűleg a közzététel időpontjáról és tartalmáról a jegyző részére elektronikus úton automatikus igazolást küld. A jegyző köteles meggyőződni arról, hogy az adásvételi szerződés a kormányzati portálon közzétételre került. Ennek elmaradását haladéktalanul, igazolt módon jeleznie kell a működtető szervezetnek.

Az adásvételi szerződés tájékoztató jelleggel történő kifüggesztése esetén a jegyző az anonimizált adásvételi szerződés másolatát függeszti ki a hirdetőtáblára. A jegyző a kifüggesztett adásvételi szerződésre rávezeti a kifüggesztés időpontját és a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében meghatározott, az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első és utolsó napját, azzal a figyelemfelhívással, hogy e határidő jogvesztő. A jegyző a kifüggesztett adásvételi szerződésre rávezeti továbbá, hogy a kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésének.

A működtető szervezet a kormányzati portálról az adásvételi szerződést a jegyző által az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napjaként az adásvételi szerződésen megjelölt napot követő legközelebbi munkanapon veszi le, ezzel egyidejűleg a levétel időpontjáról a jegyző részére elektronikus úton automatikus igazolást küld. A működtető szervezet a befogadott adásvételi szerződéseket 5 évig köteles megőrizni. A jegyző a közzétételre megküldött adásvételi szerződésre a kormányzati portálról történő levétel napján rávezeti a levétel napját, valamint az elektronikus közzététel megtörténtének tényét. Az adásvételi szerződés tájékoztató jelleggel történő kifüggesztése esetén a jegyző a levétellel egy időben rávezeti a kifüggesztett szerződésre a levétel napját, és a kifüggesztett szerződéspéldányt az okirattárában helyezi el.

Ha a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében meghatározott határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a polgármesteri hivatalnál a munka szünetel, a határidő a legközelebbi munkanapon jár le.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett és átvett jognyilatkozatokról készített iratjegyzéket az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

A szerződés jóváhagyása iránti eljárásban a mezőgazdasági igazgatási szerv ezt követően megkeresi a helyi földbizottságot a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalás beszerzése érdekében. A helyi földbizottság a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy engedélyezéséről szóló döntését közli az Eladóval és az adásvételi szerződés szerinti Vevővel. A közigazgatási perben a bíróság a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését nem változtathatja meg.

10. A Felek a fentiek alapján megállapodnak abban, hogy jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási rendelkezéseiből a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatok és az attól függő egyéb nyilatkozatok hatályosulási feltétele, hogy a fent részletezett hatósági jóváhagyás alapján a Vevő jogosult legyen az ingatlan tulajdonjogát megszerezni.

11. Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (Földforgalmi törvény) foglalt követelményeknek eleget téve jelen szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként földszerzési képességgel rendelkezik.

Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy vállalja, hogy az általa szerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő továbbá nyilatkozik arról is, hogy nincs semmilyen a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, továbbá hogy földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - végleges döntésében bírságot nem szabott ki.

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel teljesedésbe menését követően a tulajdonában álló föld területnagysága a jelen szerződés tárgyát képező föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi tv. 10-17. §-ában megállapított tulajdonszerzési jogosultsági feltételeknek megfelel, továbbá az ott meghatározott tulajdonszerzési korlátokat az adásvételt követően sem haladja meg.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet (Inytv. Vhr.) 42. § alapján a Vevő jelen szerződés aláírásával továbbá kijelenti azt is, hogy a jelen szerződésben szereplő ingatlanon kívül részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

12. Felek rögzítik továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított. Továbbá mivel Vevő lakóhelyet vagy tartózkodási helyet az ingatlanon létesíteni nem kíván, mentesül az önkormányzati rendeletben szabályozott jogvédelmi eszközök alól.

13. Felek kijelentik, hogy jogviszonyuk fennállásának teljes időtartama alatt kölcsönösen együttműködve, a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően kötelesek eljárni, amely kötelezettség különösen vonatkozik a Vevő tulajdonszerzését előmozdító, ahhoz szükséges jognyilatkozatok haladéktalan megtételére, illetőleg minden olyan jognyilatkozatra, amely szükséges az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéshez (ideértve valamennyi módosítást vagy jognyilatkozat megtételét, amelyet az ingatlanügyi hatóság a változás átvezetése érdekében szükségesnek tart, illetőleg amire felhívást bocsát ki).

14. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére, és ilyen esetben az érvénytelen rendelkezés kiküszöbölése érdekében a szerződés megkötésekor fennálló akaratuknak megfelelően vállalják a szerződés módosítását (feltéve, hogy az érvénytelen rendelkezés változatlanul hagyása mellett a szerződés nem váltja ki a célzott joghatásokat és akadályozza a jogügylet teljesedésbe menését).

15. Az Eladó viseli az ingatlan átadásával (birtokbaadással) és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot esetleges rendezésével kapcsolatos költségeket.

Vevő és Eladó – a jelen szerződéssel együtt megkötött ügyvédi megbízási szerződés szerint közösen - viseli a szerződéskötési és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kapcsolatos költségeket (mint pl. az ügyvédi munkadíj, tulajdoni lap költsége, ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díjak).

16. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, jog- és cselekvőképességük birtokában vannak, szerződéskötési képességük, valamint ingatlanszerzési és –elidegenítési képességük semminemű korlátozás alá nem esik.

17. A Felek tudomásul veszik, hogy a hatályos az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 91. § (1) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését (megszüntetését) az ügyfél vagy jogi képviselője az azt tartalmazó szerződés (okirat) benyújtásával az ingatlanügyi hatóságnál az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel egyidejűleg jelenti be illetékkiszabásra. A vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat az ügyfél vagy jogi képviselője az adóhatóság informatikai rendszerében vagy

21. A kapcsolattartás során a felek az alábbi e-mailcímeken történő kommunikációt joghatályosnak és érvényesnek tekintik egymás közt, illetőleg az okiratszerkesztő ügyvéddel egyaránt, és okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéskötéssel kapcsolatos megbízása során az alábbi e-mailcímeken tart kapcsolatot a felekkel:

Eladó:	**Regős Endre**	-	reendru@gmail.com
Vevő:	**Szabó Levente**	-	levente83@gmail.com
Eljáró ügyvéd:	**dr. Friss Katalin ügyvéd**	-	drfriss.katalin@gmail.com

22. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul elismerik és igazolják, hogy a szükséges tájékoztatást a jogügylettel kapcsolatban minden körülményre kiterjedően megkapták. Az eljáró ügyvéd kioktatását a Szerződő felek tudomásul vették, amelyet a jelen okirat aláírásával elismernek, kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésben foglalt jogügyletet a jelen szerződésben rögzített formában kívánják egymással megkötni, és az ügyleti szándékukat az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba.

Felek kijelentik, hogy a jelen okirat teljes akaratukat és minden lényeges adatot tartalmaz, nincs olyan, a jelen szerződésben foglaltakon kívüli egyéb rejtett szándék vagy körülmény, amelyet jelen okiratot ellenjegyző ügyvéddel nem közöltek. A Felek az ellenjegyző ügyvéd károkozásért való felelősségét az ügyvéd kötelező felelősségbiztosítója által a felelősségbiztosítás káreseményként megfizetendő összegében maximalizálják, erre korlátozzák, azaz az esetlegesen ezt meghaladó rész vonatkozásában kárigény érvényesítésnek nincs helye a megbízott ügyvéddel szemben nincs helye.

23. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Üttv.**), valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: „**Pmt.**") rendelkezései alapján személy azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában, erre tekintettel a Felek adatai ellenőrzésre kerültek. Felek általi adatszolgáltatás az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok (személyi igazolvány, lakcímkártya, adóigazolvány stb.) tartalma alapján történik, az ügyvéd a Pmt. szabályai és az Üttv. szerint Feleket azonosító okmányaik alapján azonosította, és ezen adatszolgáltatás alapján kerültek az adatok a szerződésben, illetőleg kapcsolódó nyilatkozatokban, kérelmekben rögzítésre. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Szerződő Felek a jelen szerződést egyúttal **ügyvédi megbízásnak és tényvázlat**nak is tekintik, továbbá kijelentik, hogy az ügyvédi tényvázlat külön íven való megszövegezését kifejezetten nem kérik.

Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

A személyazonosító jel megadásának kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az adóazonosító jel magadásának kötelezettségét az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény írja elő.

Felek vállalják, hogy a jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett esetleges változásokról az eljáró ügyvédet írásban haladéktalanul értesítik.

24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételre vonatkozó rendelkezései és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést, annak elolvasása és közös értelmezése után a felek – 8, azaz nyolc példányban - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Biatorbágyon, 2026. november 10. napján

.....	.....
REGŐS ENDRE	**SZABÓ LEVENTE**
Eladó	Vevő

A szerződést szerkesztettem, és ellenjegyzem Biatorbágyon, 2026. november 10. napján:

dr. Friss Katalin
ügyvéd
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szily Kálmán út 6/B.
KASZ szám: 36073708

Közzététel napja: 2026. 11. 13.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja:
2026. 11. 14.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
2026. 12. 14.
E határidő jogvesztő.

Levétel napja: .....

papíralapon az adó- és vámhatósághoz teszi meg az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül. A nyilatkozat tartalmazza a felek adóazonosító számát vagy az ennek hiányára utaló kijelentést is.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inytv. Vhr.) 112. § alapján a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat a Felek vagy jogi képviselőjük az adóhatóság informatikai rendszerében vagy az adóhatóság előtt papíralapon kell megtenniük, és vállalják, hogy ezen kötelezettségüknek eleget tesznek.

Eljáró ügyvéd tájékoztatása a szerződő felek illeték és adó fizetési kötelezettségére egyebekben nem terjed ki, felek az illeték és adókedvezményekről előzetesen más módon tájékozódtak, ezért ebben az eljáró ügyvéd segítségét nem vették igénybe, azt nem igénylik. Felek eljáró ügyvéd ezen tájékoztatását tudomásul vették.

18. Felek rögzítik ugyanakkor, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szjatv.) alapján adófizetési kötelezettség terheli az ingatlan tulajdonjogának átruházása során az Eladót.

Az Szjatv. 62. § vonatkozó rendelkezései szerint - (1), (2) és (3) bekezdésekben foglaltakra figyelemmel - az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételből (a szerzés időpontja szerint megosztott bevételből) le kell vonni az átruházó magánszemélyt terhelő következő igazolt költségeket. A megszerzésre fordított összeg az f) alpont szerint az illeték-kiszabáshoz figyelembe vett érték, ha fa) a szerzési érték a törvényben szabályozott esetekben nem állapítható meg, fb) az ingatlan, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kötelezett vagyoni értékű jog szerzése örökléssel, ajándékozással történt azzal, hogy amennyiben az illeték kiszabása az átruházásból származó jövedelem adókötelezettségének teljesítésére nyitva álló határidőig nem történik meg, öröklés esetén a hagyatéki leltárban feltüntetett, vagy a hagyatéki eljárás során az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb értéket, egyébként az átruházásból származó bevétel 50 százalékát kell figyelembe venni, és az így megállapított adókötelezettséget az illeték-kiszabás alapján önellenőrzéssel lehet módosítani. Ha az fb) pontban említett esetben az illetékügyi hatóság nem szab ki illetéket, ga) örökléssel szerzett ingatlan, vagyoni értékű jog esetében a hagyatéki leltárban feltüntetett, vagy a hagyatéki eljárás során az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb érték. Ha a megszerzésre fordított összeg így nem állapítható meg, akkor az átruházásból származó bevételt annak 75 százalékával lehet csökkenteni, azzal, hogy más kiadás költségként nem vonható le a bevételből.

Az Szjatv. 63. § (1) és (7) bekezdései szerint továbbá az ingatlan és vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem után az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie.
Az állami adó- és vámhatóság az adó fizetésére kötelezett magánszemély kérelmére jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire, valamint az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem felhasználási körülményeire figyelemmel (különös tekintettel, ha a felhasználás saját maga, közeli hozzátartozója, a vele egy háztartásban élő élettársa, volt házastársa lakhatását biztosító célra történik), az adót mérsékelheti, vagy elengedheti.

19. Szerződő Felek a szerződésbe foglaltan **megbízzák és meghatalmazzák dr. Friss Katalin ügyvédet** (székhelye: 2051 Biatorbágy, Szily Kálmán út 6/B. fsz. 2., postacíme: 2051 Biatorbágy, József Attila utca 22., KASZ: 36073708, cégkapu: 54371930#cegkapu, e-mail: drfriss.katalin@gmail.com) az ingatlan adásvételi szerződés és a tulajdonjog átruházásra vonatkozó bejegyzési engedély elkészítésével, ellenjegyzésével, illetőleg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges kérelmek nevükben és helyettük való elkészítésére, okiratok ellenjegyzésére, valamint a szerződéssel kapcsolatos vonatkozó illetékes földhivatali és esetleges más hatóságok előtti eljárásra – ideértve a közzétételi és a jóváhagyás érdekében szükséges eljárásokat egyaránt -, illetőleg az jelen okirattal együtt az adóhatóság által kiadott és a szerződés aláírásának időpontjában rendszeresített adóhatósági adatlap beadására vagy elektronikus úton történő benyújtására, valamint **a szerződés teljesedésbe menéséig az illetékes ingatlanügyi hatóság (Földhivatal) előtt teljes körű képviseletük ellátásával** – ideértve a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban és egyéb a szerződés jóváhagyásához szükséges hatósági eljárásban, továbbá az azzal összefüggő jogok, tények feljegyzésével, bejegyzésével és törlésével kapcsolatban felmerülő valamennyi eljárás során való képviselet ellátását, ennek során a szükséges nyilatkozatok, kérelmek helyettük és nevükben megtételét, benyújtását, dokumentumok átvételét-.

Ügyvéd megbízása azonban a visszterhes vagyonátruházási illeték összegét megállapító és annak megfizetését előíró fizetési meghagyás átvételére és az adóhatóságban való képviseletre a szükséges bevallási adatlap benyújtásán túl nem terjed ki; ezért ezúton kérjük az illetékes adóügyi hatóságot, hogy azt közvetlenül a Vevő szerződésben megjelölt címére közvetlenül szíveskedjen kézbesíteni.

A meghatalmazás a szerződéssel kapcsolatosan esetlegesen szükséges javítások – különösen az esetlegesen a megadott személyes adatokban lévő elírások, illetőleg a TÜB rendszerén keresztül történő adatlekérdezés során felmerülő pontosítások, javítások - ügyvéd általi szignálás melletti elvégzésére is kiterjed.

Eljáró ügyvéd a fenti megbízást és meghatalmazást jelen szerződés aláírásával ill. ellenjegyzésével elfogadja.

Eljáró ügyvéd meghatalmazása kiterjed a jelen szerződés bármely okból kifolyólag szükségessé váló ismételt benyújtásra is.

20. Szerződő felek közösen kérik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a Földforgalmi törvény 30. §-a szerinti, jelen szerződést jóváhagyó döntést tartalmazó záradékolt adásvételi szerződést az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek, azaz ***dr. Friss Katalin ügyvéd*****nek, a 2051 Biatorbágy, Szily Kálmán út 6/B. fszt. 2.** szám alatti székhelycímére kézbesítse.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten kérik továbbá az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőnek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (**Ákr.**) **13 §. (6) bek. alapján** az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző **határozatot számukra közvetlenül is kézbesíteni szíveskedjen a** szerződés fejlécében megadott lakcímeikre történő kézbesítéssel.

dr. Friss Katalin
ügyvéd

Regős Endre
Eladó

Szabó Levente
Vevő