Kifüggesztés napja: 2026.11.20
Levétel napja: 2026.12.22
Közlés kezdő napja: 2026.11.21
8/1620/194/145/2026



A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

# INGATLAN TULAJDONI HÁNYAD ADÁSVÉTELI S[illegible]

Felhívom a figyelmét, hogy a fenti határidő jogvesztő!

amely létrejött

**egyrészről Báles-Csépán Bettina magyar állampolgár** (születési név: születési hely és idő: ., édesanyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , lakóhely: személyazonosító igazolvány okmányazonosító: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: . tagsággal rendelkezik, kamarai tagsági azonosító, nyilvántartási szám: földmuvesnek minősülő belföldi természetes személy: ) **mint 21/200 tulajdoni hányad tulajdonos, Eladó** (a továbbiakban: Eladó)

**másrészről Böszörményi Emese magyar állampolgár** (születési név: születési hely és idő: ., édesanyja neve: adóazonosító jel: személyi azonosító: vezetői engedély száma: akcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , lakóhely: – – pja óta, NAK tagsággal rendelkezik, kamarai tagsági azonosító, nyilvántartási szám: , földművesnek minősülő belföldi természetes személy: ) **mint 21/200 tulajdoni hányad tulajdonjogot Vevő** (a továbbiakban: Vevő)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **a Szerződő Felek**) között alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint:

**1.) Az Eladó arról nyilatkozik,** s ezen nyilatkozat és az Ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében a **Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonát** képezi a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett Ingatlan-nyilvántartási rendben a **2030 Érd külterület 0194/152 helyrajzi számon** nyilvántartott, a tulajdoni lapon és természetben a **2030 Érd külterületén** található, 8784 négyzetméter alapterületű, 4. minőségi osztályú és 21,35 AK kataszteri jövedelmű szántó besorolású ingatlan 21/200 tulajdoni hányada.

Eladó 21/200 arányú (II/5) tulajdoni hányad tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **182104/2021.02.03.** határozatszámmal van bejegyezve adásvétel jogcímen.

Felek rögzítik, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő 2030 Érd külterület 0194/152 helyrajzi számú ingatlanra a tulajdonostársak által Érden, 2020. június 10. napján ügyvéd által ellenjegyzett, közös tulajdonú ingatlan használatára megkötött szerződés alapján, a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadhoz a Bibic utca felől a szerződéshez csatolt vázrajzon C ponttal jelzett 1000 nm nagyságú területrész kizárólagos használata tartozik.

Az ingatlan tulajdoni lapjának teherlapján az alábbi bejegyzések szerepelnek:

III. 1. 45648/2018.09.13
Vezetékjog 368 m2 területre
Eredeti határozat: 42255/2010.09.09
Jogosult: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. (4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi utca 184.)
III.2. 45648/2018.09.13
Telekalakítás (kialakult a 0194/70 hrsz-ú ingatlan megosztásából)

Felek kijelentik, hogy az ingatlanra földhasználó nincsen bejelentve, az ingatlan földhasználóval nem rendelkezik.

A Vevő az okirat aláírásával kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik. Vevőnek 2019. március 14. napja óta Érden található a bejelentett lakóhelye. A Vevő a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján fiatal földműves. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzéskor való fennálltától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár területnagyságot nem meghaladó, szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő földrészletet szerez a jelen adásvétel teljesedésével.

Kelt Budapesten, 2026. október 02. napján

Báles-Csépán Bettina 21/200 tulajdoni hányad tulajdonos, Eladó

Böszörményi Emese 21/200 tulajdoni hányad Vevő

Ellenjegyzem:
Budapesten, 2026. október 02. napján

Dr. Péteri-Sipos Ágnes ügyvéd
1093 Budapest, Lónyay u. 19. I/1-2.
[illegible]

dr. Péteri-Sipos Ágnes ügyvéd
(BÜK lajstromszám: 17964, KASZ: 36067121, ig.szám: 110588, 1093 Budapest, Lónyay u. 19. I/1-2., levélcím: 1388 Budapest Pf. 65., e-mail: info@peteri-sipos.hu)

**2.)** Vevő az 1.) pontban megjelölt területre, az Eladó tulajdonát képező 21/200 tulajdoni hányad megvásárlására vételi ajánlatot tesz **4.300.000,- Ft. azaz Négymillió-háromszázezer forint vételár**ral. Az Eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Vevő által tett vételi ajánlatot elfogadja; az Eladó a rögzített ingatlan 21/200 tulajdoni hányadát eladja, azaz átruházza a Vevőnek a 2. pontban rögzített vételáron. A Vevő az 1. pontban körülírt ingatlannak az Eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni hányadrészét a 2. pontban rögzített vételárért megtekintett és megismert állapotban megvásárolja adásvétel jogcímen a kölcsönösen kialkudott és értékarányosnak tekintett fent megjelölt 4.300.000,- Ft. vételáron. Az adásvétel teljesülésével a Vevő az Ingatlan **21/200** arányú tulajdonosává válik.

**3.)** Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban foglalt adásvételi jogügylet érvényes létrejöttéhez az adásvételi szerződésnek a körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztése illetve elektronikus közzététele, továbbá az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozati formában kinyilvánított jóváhagyása szükséges. Jelen szerződés akkor lép hatályba Vevővel, ha elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával, a helyi földbizottság az adásvételt támogatja és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatóságilag a szerződést jóváhagyja. Szerződő Felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 18-19. §-ai alapján az ott felsoroltakat elővásárlási jog illeti meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy Gremen Pálnét és Hernádi Viktort a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései szerint szintén elővásárlási jog illet meg. Az Eladó a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi törvény értelmében a földre vonatkozó, jóváhagyáshoz kötött adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül közvetlenül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálatot (az adásvételi szerződést kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából) az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül lefolytatja, és amennyiben nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor elrendeli az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi 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 mezőgazdasági igazgatási szerv a rendelkezésére álló okiratok megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából. Eljáró ügyvéd felhívja a figyelmet a Földforgalmi tv. 23/A-24.§-a szerinti vizsgálatból eredő kockázatokra. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot a jelen szerződés aláírását követően nem terheli meg, fedezetül, biztosítékul nem adja. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. Az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a vételár összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár. Amennyiben a hatóság a szerződés jóváhagyását megtagadja, a szerződés érvényesen nem jön létre, és a Felek egymással szemben további igényt nem tartanak fenn. A Felek ilyen esetben együttműködnek a jogviszony lezárásában, illetve - amennyiben a jogszabályi feltételek ezt lehetővé teszik - a szerződés ismételt megkötésében.

Kelt Budapesten, 2026. október 02. napján

Bálés-Csepan Bettina 21/200 tulajdoni hányad tulajdonos, Eladó

Böszörményi Emese 21/200 tulajdoni hányad Vevő

Ellenjegyzem:
Budapesten, 2026. október 02. napján

Dr. Péteri-Sipos Ágnes ügyvéd
1093 Budapest, Lónyay u. 19. I/1-2.
Adószám: 57128267-1-43
Ügyfélkapu: BÜK 17964

dr. Péteri-Sipos Ágnes ügyvéd
(BÜK lajstromszám: 17964, KASZ: 36067121, igazsági [illegible]88, 1093 Budapest, Lónyay u. 19. I/1-2., levélcím: 1388 Budapest Pf. 65., e-mail: info@peteri-sipos.hu)

Szerződő Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.

**4.) Eladó** szavatolja és kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdoni hányad **fent megjelölt arányú tulajdonosa.** Az Eladó kijelenti és szavatolja a Vevő **per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését**. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdoni hányadot harmadik személy ténylegesen nem használja, azon sem haszonbérlet, sem szívességi használat, sem szolgalom, sem idegen ingatlanhoz kapcsolódó használati jog nem áll fenn, és ilyen jog alapítására irányuló megállapodás sincs folyamatban. Az Eladó kijelenti, hogy az eladásra kerülő Ingatlan tulajdoni hányad nem szolgál semmilyen, a tulajdoni lapon nem szereplő tartozás fedezetéül, illetve semmilyen Ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogügyletnek nem része, nem került gazdasági társaság apportjába, semmilyen kezesség, előny, stb. kötelezettség fedezeteként, törlesztésként, biztosítékaként, végrendelet, stb. tárgyaként sem szolgál, és arra semmilyen tulajdonjogi igényt az Eladón kívül senki nem tart fenn, továbbá azon használati és további haszonbérleti joga sincsen harmadik személynek, zár alá vételre nem került, azaz harmadik személynek azokkal kapcsolatban nincsen olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését és tulajdoni részjogosítványainak gyakorlását akadályozhatja, kizárná vagy korlátozná. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanra és használhatóságára vonatkozóan semmilyen információt nem titkolt el, Ingatlannal összefüggésben semmiféle tartozása nem áll fenn.

**5.)** A Felek a 2. pontban foglalt **vételár megfizetésének módjában és ütemezésében** az alábbiak szerint állapodnak meg:

**a)** Az Ingatlan tulajdoni hányad vételárának **első részlete 1.300.000,- Ft., azaz Egymillió-háromszázezer forint foglaló, melyet** a Vevő **önerőből** fizetett meg az Eladónak a jelen adásvételi szerződés aláírásának napjával bezárólag banki utalással Báles-Csépán Bettina eladó részére a Raiffeisen Bank Zrt által vezetett 12020304-01676597-00100002 pénzforgalmi számlaszámára. Eladó az 1.300.000,- Ft. pénzforgalmi számláján történt jóváírását a jelen szerződés aláírásával a saját kezeihez megtörténő teljesítésként elismeri, elfogadja.

A Felek együttesen és külön-külön is kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján a foglaló jogintézményét, jogi természetét (Ptk. 6:185 §) és jogkövetkezményeit általában is ismerik, és annak a konkrét, közöttük a jelen okirat szerint létrejött adásvételi szerződésben betöltött szerepét megismerték, azt megértették és arra vonatkozóan, mindennek ismeretében fognak eljárni. Ennek alapján, ha a jelen adásvételi szerződés a Vevő érdekkörében, felelősségi körében felmerülő okból hiúsul meg, akkor a megfizetett foglalót elveszti és az az Eladót illeti meg. Ha és amennyiben a jelen adásvételi szerződés az Eladó érdekkörében, felelősségi körében felmerülő okból hiúsul meg, akkor a foglaló összegének kétszeresét köteles a Vevőnek megfizetni. Ha a szerződést teljesítik, a foglalót a vételárba be kell számítani, vagy ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló visszakövetéséről szóló lemondás illetőleg a foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló összege beszámít. A szerződés Vevő érdekkörében, felelősségi körében felmerülő okból történő megszűnése esetén a Vevő, az Eladó érdekkörében, felelősségi körében felmerülő okból történő megszűnése esetén az Eladó viseli a jelen adásvételi szerződésnek az Ingatlan-nyilvántartási széljegyről vagy teherlapról történő törlése terhét, költségeit. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv az adásvételt nem hagyná jóvá, úgy a foglaló összegét a jóváhagyás megtagadására vonatkozó jogerős határozat általa történő kézhezvételét követő 8 napon belül visszafizeti Vevő részére.

**b)** Az Ingatlan vételárának **második, utolsó részlete 3.000.000,- Ft. azaz Hárommillió forint összegű vételár-hátralék**, amelyet a Vevő **önerőből** fizet meg az Eladónak az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szervnek az adásvételt jóváhagyó határozata kézhez vételétől számított 3 naptári napon belül önerőből, banki utalással Báles-Csépán Bettina a Raiffeisen Bank Zrt által vezetett 12020304-01676597-00100002 pénzforgalmi számlaszámára. Eladó a vételár megfizetését külön okiratban foglaltan

Kelt Budapesten, 2026. október 02. napján

Báles-Csépán Bettina 21/200 tulajdoni hányad tulajdonos, Eladó

Böszörményi Emese 21/200 tulajdoni hányad Vevő

Ellenjegyzem:
Budapesten, 2026. október 02. napján

Dr. Péteri-Sipos Ágnes
1093 Budapest, Lónyay u. 19. I/1-2.
Adószám: 5[illegible]
Lajstromszám: [illegible]
KASZ 360[illegible]

dr. Péteri-Sipos Ágnes ügyvéd
(BÜK lajstromszám: 17964, KASZ: 36067121, ig.szám: 110588, 1093 Budapest, Lónyay u. 19. I/1-2., levélcím: 1388 Budapest Pf. 65., e-mail: info@peteri-sipos.hu)

teljesítéskor saját kezeihez történő teljesítésként fogja elismerni, a pénzforgalmi számlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként elfogadja. Eladó a vételár-részlet megfizetését, pénzforgalmi számláján történő jóváírást haladéktalanul, 1 munkanapon belül jelzi elektronikus úton eljáró ügyvédnek (info@peteri-sipos.hu). A 2. vételár-részlet megfizetésével a Vevő részéről a vételár teljes összege megfizetésre kerül és azzal bekövetkezik a Vevő részéről a teljesítés. Vevő tudomásul veszi, hogy az utolsó vételár-részlet fizetési késedelme esetén a késedelemmel érintett összegre, a hatályos Ptk. szerinti késedelmi kamatot tartozik megfizetni. Amennyiben a Vevő a szerződés szerinti fizetési kötelezettségének nem, vagy csak késve tesz eleget, úgy a Ptk. 6:153 §-a szerinti késedelembe esik, az Eladó jogosult a szerződéstől a Ptk. 6:154. § (1) bekezdése alapján elállni, a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal. Az Eladó ezen jogával csak akkor élhet, ha a Vevőt erről írásban és bizonyíthatóan értesítette és ezzel egyidejűleg a teljesítésre 8 napos póthatáridőt biztosított, ami eredménytelenül telt el. Az elállás a szerződést felbontja azzal, hogy az Eladó ebben az esetben az elállásnak a Vevő által történt írásban elismert tudomásul vételét követő 15 napon belül köteles visszafizetni az esetleges vételár-részletek összegét azzal, hogy a foglaló összegét megtartja.
Szerződő Felek rögzítik, hogy ha és amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv vagy a helyi földbizottság a jelen szerződés jóváhagyását megtagadná, úgy azt a jelen szerződést felbontó körülménynek tekintik, és egymás között a szerződéskötést megelőző állapotot állítják helyre.
**6.)** Az Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a teljes szerződéses vételár kifizetéséig fenntartja azzal, hogy annak megfizetését követően külön íven szövegezett azonnali, feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz - minden további nyilatkozat és korlátozás nélkül -, hogy a Vevő tulajdonjoga az ingatlanra 21/200 tulajdoni arányban adásvétel jogcímen a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által vezetett Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, egyidejűleg az Eladó 21/200 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön. Eladó ezen, a Vevő tulajdonszerzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (Tulajdonszerzési Nyilatkozatot (Bejegyzési Engedély)) 5 azaz öt eredeti példányban eljárásra alkalmas állapotban jelen szerződés aláírásával egy időben, a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy a letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd írásban igazolja, letéteményes ügyvéd a szerződés aláírásával ezt hitelesíti. A bejegyzési engedély letéti szerződés tartalma szerint az Eladó és Vevő a vételár megfizetésének tényéről kötelesek haladéktalanul értesíteni az eljáró ügyvédet. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt és a teljes adásvételi dokumentációt a vételár megfizetésének igazolását követő 5 munkanapon belül benyújtja a PVMKH Földhivatali Főosztályához. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződésben feltüntetett adataikat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a jelen szerződés alapján Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükséges, így különösen NAV, földhivatali osztály, mezőgazdasági szakigazgatási hatóság.
**7.)** Vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. § -ában foglalt tulajdonszerzési korlátozást jelen jogügylet nem sérti, a szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad megvásárlásával termőföldtulajdonának mértéke sem a 300 hektárt valamint a 6000 aranykorona értéket nem haladja meg. Vevő a szerződés aláírásával kijelenti továbbá, hogy a jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzéskor való fennálltától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár területnagyságú termőfölddel nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő az adásvételi szerződés aláírásával vállalja a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakat, a 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 a szerződés aláírásával kijelenti továbbá a Földforgalmi tv. 14. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak szerint, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások

Kelt Budapesten, 2026. október 02. napján

Baics-Csépán Bettina 21/200 tulajdoni hányad tulajdonos, Eladó

Böszörményi Emese 21/200 tulajdoni hányad Vevő

Ellenjegyzem:
Budapesten, 2026. október 02. napján

dr. Péteri-Sipos Ágnes ügyvéd

dr. Péteri-Sipos Ágnes ügyvéd
1093 Budapest, Lónyay u. 19. I/1-2.
Adó: 5702867-1-43
Lajstromszám: BÜK 17964

(BÜK lajstromszám: 17964, KASZ: 36067121, igazolvány szám: 110588, 1093 Budapest, Lónyay u. 19. I/1-2., levélcím: 1388 Budapest Pf. 65., e-mail: info@peteri-sipos.hu)

megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42 §-a értelmében nyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, és mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

**8.)** Szerződő Felek kijelentik, a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3.§ (3) bekezdése szerinti „Energetikai Tanúsítvány" készítési kötelezettség nem áll fenn.

**9.)** Vevő a vételár megfizetésétől számított 3 naptári napon belül az Ingatlan birtokába lép. Vevő a birtokba adás időpontjától kezdve viseli az Ingatlan tulajdoni hányad terheit, a kárveszély is ekkor száll át Vevőre. Vevő az Ingatlan tulajdoni hányad birtokba adásának időpontjától kezdve élvezi annak hasznait.

**10.)** Eladó és Vevő büntetőjogi felelősségük tudatában egybehangzóan és külön-külön is kijelentik, hogy magyar állampolgárok, állampolgárságukat személyi igazolványukkal igazolták. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában, teljes és korlátlan anyagi felelősségvállalással kijelentik, hogy az Ingatlanforgalomban, elidegenítési és szerzési képességüket sem jogszabály, sem bírói ítélet nem korlátozza és nem zárja ki, egymásnak eladó és vevő nem hozzátartozói. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés pénzmosásra nem irányul.

**11.)** A tulajdonjogot megszerző fél viseli a tulajdonjognak az Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget, így a jelen szerződés elkészítésével, és az Ingatlan megszerzésével kapcsolatosan felmerülő költségeket, a visszterhes vagyonszerzés esetére az **Itv. 21.§-ában** megállapított 4%-os illetéket, valamint az **1996. évi LXXXV. törvény** szerint vonatkozó igazgatási szolgáltatási díjat (10.600,- Ft). Eladó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan eladásával kapcsolatosan Szja tv. 59-64.§-ai szerint fizetendő szja. megfizetése őt terheli. Szerződő felek abban állapodnak meg, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződést módosítaniuk kell jelen okiratban előre nem látható ok miatt, akkor a szerződésmódosítással kapcsolatosan felmerülő költségeket a kezdeményező félnek kell térítenie.

**12.)** A Szerződő Felek együttesen kijelentik, hogy az Ingatlan átruházásával kapcsolatos adó- és illetékkötelezettségekre vonatkozó jogszabályi előírásokról tudomásuk van, a szerződést ellenjegyző ügyvéd e körben részükre részletes tájékoztatást adott, azt megértették. Eljáró ügyvéd a Feleket mindenre kiterjedően tájékoztatta a jelen jogügylet lényegéről, a kölcsönösen vállalt és megszerzett kötelezettségek s jogok természetéről és joghatásairól illetve teljes körű tájékoztatást kaptak az Inytv., a 2021. évi CXLVI. törvény, az Itv. valamint a Ptk., a Földforgalmi törvény, a Fétv. és a 1995. évi CXVII. törvény továbbá a kapcsolódó jogszabályok jelen adásvétellel kapcsolatban felmerülő rendelkezéseiről. Felek kijelentik, hogy minden felmerülő és feltett kérdésükre választ kaptak, a jogi tájékoztatást és az ügyvédi válaszokat megértették és elfogadják. Az eljáró ügyvéd a felek adásvételi szerződésben foglalt szándékai, nyilatkozatai valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba. Az okiratban foglalt tényelőadásokért és nyilatkozatokért, a vételár átadás-átvételéért kizárólagosan a felek tartoznak felelősséggel, akik az aláírásukkal kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől a jelen adásvételi szerződésük tartalmára, végleges jellegére a teljes körű jogi felvilágosítást megkapták, kijelentik továbbá, hogy esetükben tévedés, megtévesztés, fenyegetés vagy értékarántalanság nem áll fenn és a jelen szerződés az akaratukat a megbízásuk szerint mindenben megfelelően és teljes körűen tartalmazza. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tényt nem tártak fel, a tényre vonatkozóan megtévesztik a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédet, és ha e tény az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolja, akkor az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért, az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik felelősséggel.

**13.)** A felek a jelen szerződésből eredő esetleges vitáikat elsődlegesen peren kívül egyeztetik.

**14.)** A Felek megbízzák és meghatalmazzák az adásvételi szerződés illetve a hozzá kapcsolódó dokumentumok elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes Kormányhivatal mezőgazdasági szakigazgatási szerv, földbizottság és kamara előtti eljárásban történő képviselettel, és a Vevő 21/200 arányú tulajdonjogának az Ingatlan-nyilvántartásba történő bevezetése, Eladó 21/200 arányú

Kelt Budapesten, 2026. október 02. napján

Báles-Csépán Bettina 21/200 tulajdoni hányad tulajdonos, Eladó

Böszörményi Emese 21/200 tulajdoni hányad Vevő

Ellenjegyzem:
Budapesten, 2026. október 02. napján

Dr. Péteri-Sipos Ágnes ügy...
1093 Budapest, Lónyay u. ...
Adószám: 5712826...
Lajstromszám: BÜK 17...

dr. Péteri-Sipos Ágnes ügyvéd
(BÜK lajstromszám: 17964, KASZ: 36067121, igazsz...10588, 1093 Budapest, Lónyay u. 19. I/1-2., levélcím: 1388 Budapest Pf. 65., e-mail: info@peteri-sipos.hu)

tulajdonjogának törlése érdekében a szerződésnek illetve a hozzá kapcsolódó dokumentumoknak illetékes Kormányhivatal földhivatali ingatlan-nyilvántartási osztályhoz történő benyújtásával és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselettel, az ONYA B400E NAV adatlap elektronikus úton történő benyújtásával, a szerződésnek illetve a hozzá kapcsolódó dokumentumoknak illetékes földhivatali főosztályhoz történő benyújtásával és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselettel **Dr. Péteri-Sipos Ágnes (székhely:** 1093 Budapest, Lónyay u. 19. I./1-2., **BÜK lajstromszám**: 17964, KASZ: 36067121) ügyvédet, azaz jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást és a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

**15.)** Szerződő felek tudomással bírnak arról és jóváhagyólag hozzájárulnak az ügyvédi ellenjegyzéshez szükséges személyi adataik szolgáltatása, valamint a pénzmosás tilalmára vonatkozó előírások betartása érdekében szükséges nyilatkozatok megtételéhez, nevezetesen: dr. Péteri-Sipos Ágnes ellenjegyző ügyvéd, a Felek azonosítását a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzatában foglalt ügyfél előírásainak megfelelően elvégezte, és az adatokat a törvényi rendelkezések szerint az illetékes hatóságok felé továbbította. Az eljáró ügyvéd azonosítási, pénzmosás megelőzési kötelezettségét teljesítette, és az okirati ellenjegyzés érdekében szükséges eljárást elvégezte. Az előírt személyi okmányokat elkérte, azokat megtekintette, és lemásolta, melyek alapján a Szerződő felek adatait rögzítette. Az ügyfelek a személyazonosságuk igazolására szolgáló okirataikról történő másolatok készítéséhez hozzájárultak. Felek kijelentik, hogy saját nevükben és saját ügyükben járnak el, az okmányaikban szereplő személyi adatok a valóságnak megfelelnek.

**16.)** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy minden értesítést, egyéb közlést, ami jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül megtettnek, illetve a másik féllel közöltnek, ha azt ajánlott, tértivevényes postai küldeményként a jelen szerződésben megjelölt címre elküldték és a küldemény szabályszerűen átvettnek minősül. Az értesítési cím esetleges megváltozását a felek a változást követő 5 napon belül egymással közölni kötelesek.

**17.)** Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a 2013. évi CCXII. törvény és a 474/2013 (XII. 12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Jelen Szerződés, mely **6 azaz hat oldalból áll**, egymással mindenben megegyező **9 azaz kilenc eredeti példányban (ebből egy biztonsági lapon)** készült **(17 azaz tizenhét pontot** tartalmaz), és melyet a Felek elolvastak, azt az eljáró ügyvédtől kapott felvilágosítással együtt, cselekvőképességük teljes birtokában, minden külső befolyástól mentesen, szabad akarat-elhatározásukból közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, - és mint szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó ügyvédi tényvázlatot - a Szerződést ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírták.

Kelt Budapesten, 2026. október 02. napján

Báles-Csépán Bettina 21/200 tulajdoni hányad tulajdonos, Eladó

Böszörményi Emese 21/200 tulajdoni hányad Vevő

Ellenjegyzem:
Budapesten, 2026. október 02. napján

dr. Péteri-Sipos Ágnes ügyvéd
(BÜK lajstromszám: 17964, KASZ: 36067121; ig.szám: 110588, 1093 Budapest, Lónyay u. 19. I/1-2., levélcím: 1388 Budapest Pf. 65., e-mail: info@peteri-sipos.hu)

dr. Péteri Sipos Ágnes ügyvéd
1093 Budapest, Lónyay u. 19. I/1-2.
KASZ 36067121