Záradékolva aláírva 2026.11.23

A jogügyletkötésben való részvételem

ÉRKEZETT adás ideje: 2026.11.24-től

2026 NOV 19

2026 NOV 13

2024. 01. 01-ig

A határidő elmulasztása jogvesztő

TH19758-2-2026

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) alapján

**Patkós Ádám István** (születési név: aki személyazonosságát számú személyazonosító igazolvánnyal és ámú lakcímkártyával igazolja, anyja neve: születési hely és idő: személyazonosító jel: adóazonosító jel: lakcím: 5400 Mezőtúr, Fóti utca 142., magyar állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: „Eladó")

**Fodor Marianna** (születési név: ki személyazonosságá mú személyazonosító igazolvánnyal és mú lakcímkártyával igazolja, anyja neve: letési hely és idő: személyazonosító jel: dóazonosító jel: ccím: 5400 Mezőtúr, Badár Balázs utca 23., magyar állampolgár) mint Haszonélvező (a továbbiakban: „Haszonelvező")

másrészről

* 1a. jan.

**Sinka Tímea** (születési név: születési hely és idő: anyja neve: , lakcím: 1181 Budapest, Baross utca 40-42. ~~14.~~, állampolgárság: magyar, személyazonosságát igazoló okmány száma: lakcímkártya száma: személyazonosító jel: adóazonosító jel mint vevő

között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

## 1. Előzetes megállapítások

1.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az **eladó 1/1-ed** arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Törökszentmiklós, zártkerti, 10850/33 helyrajzi számú**, mindösszesen 1092 m² nagyságú, 2 minőségi osztályú és összesen 4,94 AK értékű *„kert"* megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**) Az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

A Felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a fent írtakon kívül sem elintézetlen széljegy, sem egyéb teherre utaló egyéb bejegyzés nem szerepel.

1.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az **eladó 1/1-ed** arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Törökszentmiklós, zártkerti, 10850/34 helyrajzi számú**, mindösszesen 1174 m² nagyságú, 2 minőségi osztályú és összesen 5,31 AK értékű *„kert"* megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**) Az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

A Felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a fent írtakon kívül sem elintézetlen széljegy, sem egyéb teherre utaló egyéb bejegyzés nem szerepel.

Fodor Marianna
haszonélvező

Patkós Adám István
eladó

Sinka Tímea
vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. október 20.

Dr. Neuberger Ákos ügyvéd
(székhelye: 1013 Budapest, Pauler utca 11.)
KASZ: 36066284

Dr. HATHÁZI VERA Ügyvédi Iroda
1013 Budapest, Pauler utca 11.
Adószám: 18281789-2-41
office@drhathazi.hu
www.drhathazi.hu

1.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy az **eladó 1/1-ed** arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Törökszentmiklós, zártkerti, 10850/41 helyrajzi számú**, mindösszesen 843 m$^2$ nagyságú, 2 minőségi osztályú és összesen 3,81 AK értékű *„kert, egyéb építmény"* megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**) Az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.
Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

A Felek megállapítják, hogy az Ingatlant terheli:

*Bejegyző határozat, érkezési idő:*
*Holtig tartó haszonélvezeti jog*
*Név: Fodor Marianna, Születési név: Születési év:*
*Jogosult címe: 5400 MEZOTÚR, Badár Balázs utca 23.*

A Felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a fent írtakon kívül sem elintézetlen széljegy, sem egyéb teherre utaló egyéb bejegyzés nem szerepel.

**A Haszonélvező a jelen szerződés aláírásával ajándékozás jogcímén lemond az Eladó javára az Ingatlanon fennálló holtig tartó haszonélvezeti jogáról, és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a holtig tartó haszonélvezeti joga az Ingatlan3 vonatkozásában törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.**

1.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az **eladó 1/1-ed** arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Törökszentmiklós, zártkerti, 10850/42 helyrajzi számú**, mindösszesen 837 m$^2$ nagyságú, 2 minőségi osztályú és összesen 3,78 AK értékű *„kert"* megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan4**) Az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.
Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.
A Felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a fent írtakon kívül sem elintézetlen széljegy, sem egyéb teherre utaló egyéb bejegyzés nem szerepel.

1.5. **Eladó** kijelenti és szavatol azért, hogy az ingatlanokról mai napon fentiek szerint lekért tulajdoni lapon feltüntetett adatok, illetve jogok mindenben megegyeznek a jelenlegi tényleges és ingatlan-nyilvántartási állapottal, továbbá, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően nem tettek olyan jognyilatkozatot, amely a fentiek szerint lekért tulajdoni lapokon feltüntetett állapothoz képest változást eredményez, vagy eredményezhet, továbbá ilyen tényről, körülményről tudomásuk nincs.

1.6. A Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes **magyar állampolgárságú, belföldi természetes személyek**, akiknek ügyletkötési képességük nem korlátozott sem részlegesen, sem teljesen.

Fodor Marianna
haszonélvező

Pátkós Ádám István
eladó

Sinka Tímea
vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. október 20.

Dr. Neuberger Ákos ügyvéd
(székhelye: 1013 Budapest, Pauler utca 11.)
KASZ: 36066284

Dr. HATHÁZI VERA Ügyvédi Iroda
1013 Budapest, Pauler utca 11.
Adószám: 18281789-2-41
office@drhathazi.hu
www.drhathazi.hu

2. **Tájékoztatási kötelezettség**

2.1. A **vevő** kijelenti, hogy az ingatlant a szerződés megkötése előtt szemrevételezéssel megismerte, annak így megállapítható tulajdonságaival tisztában van. **Vevő** az ingatlant az általa megtekintett és megismert állapotban, abban a tényleges közművesítettségi állapotban kívánja megvásárolni, amelyben az általa a jelen szerződés megkötését megelőzően megtekinthető volt, és amelyben jelenleg is van. Szerződő Felek mindezek tudatában kötik meg a jelen szerződést.

2.2. **Eladó** tájékoztatja a **vevőt** arról, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan mezőgazdasági termőföld (szőlő), melyre tekintettel 2013. évi CXXII tv. 18. §-ban megjelölt személyeket, az ott írt sorendben elővásárlási jog illeti meg. A fent írtakra figyelemmel a termőföld tulajdonosának az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot (adásvételi szerződést) hirdetményi úton kell az elővásárlásra jogosultakkal közölnie. A jelen adásvételi szerződés útján történő tulajdonjog-átruházás, csak akkor érvényes, ha az elővásárlásra jogosultak törvényes jogosultságukkal a megadott határidőn belül nem élnek. Az előadottakra tekintettel a Szerződő Felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy a jelen adásvételi ügylet alapján a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése hosszú hónapokig is elhúzódhat. A Felek mindezek tudatában kötik meg a jelen szerződést.

2.3. Az **eladó** kijelenti és szavatol azért, hogy nincs olyan teher, követelés, folyamatban lévő polgári peres vagy nem peres eljárás, választott-bírósági eljárás, büntetőeljárás, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárás, amely a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érinti vagy érintheti, avagy befolyásolhatja a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant, vagy annak jogi helyzetét.

2.4. A Felek tudomással bírnak arról, hogy mivel a szerződés tárgyát képező ingatlanok *„kert"* megjelölésűek, ezért az ingatlanok tulajdonjogának átruházása során a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet értelmében nem szükséges Energetikai Tanúsítványt készíttetni.

2.5. A Szerződő Felek kölcsönösen, egybehangzóan kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok vételárát egymással tárgyalva, az ingatlanok fekvésének, és hasznosíthatóságának ismeretében, tehermentes állapotban határozták meg anélkül, hogy bármelyik Felet az ajándékozás szándéka vezérelte volna.

3. **A termőföld vásárlásához kapcsolódó nyilatkozatok**

3.1. **A földművesnek nem minősülő vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt – figyelembe véve a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is – nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.**

3.2. **Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.**

3.3. **Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra a földhasználati nyilvántartás adatai szerint nincs bejelentett földhasználó.**

3.4. **A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).**

Fodor Marianna
haszonélvező

Patkós Ádám István
eladó

Sinka Tímea
vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. október 20.

Dr. Neuberger Ákos ügyvéd
(székhelye: 1013 Budapest, Pauler utca 11.)
KASZ: 36066284

Dr. HATHÁZI VERA Ügyvédi Iroda
1013 Budapest, Pauler utca 11.
Adószám: 18281789-2-41
office@drhathazi.hu
www.drhathazi.hu

3.5. **Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

3.6. **Vevő vállalja, hogy**
**a) a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és**
**b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.**

3.7. **Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés szerinti termőföld megvételével a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával a 300 hektár mértékű tulajdonszerzési maximumot nem lépi át.**

3.8. **A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület – figyelembe véve a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is – hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hásszorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000-et.**
**A vevő kijelenti a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

3.9. **Vevő kijelenti, hogy nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.**

3.10. **Vevő a 2013 évi CXXII. tv. 18. § (alapján elővásárlásra nem jogosult.**

3.11. **Az ingatlanra a 2013. évi CXXII tv. 18. §-ban foglalt személyeknek az ott írt sorrendben elővásárlási joguk van.**

**4. A vételár és a foglaló kifizetése**

4.1 Az **eladó** eladja, a **vevő 1/1 hányadban** – vétel jogcímén – per-, teher-, és igénymentesen megveszi az Ingatlanokat, a kölcsönösen kialkudott alábbiak szerinti vételáron:

Az ingatlan1 vételára **1.100.000,- Ft, azaz Egymillió-százezer forint,**
A Szerződő Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel a teljes vételárat az alábbiak szerint bontják meg:
A föld forgalmi értéke: 990.000,- Ft (Kilencszázkilencvenezer forint – a teljes vételár 90 százaléka)
A földön található ültetvény értéke: 110.000,- Ft (Száztízezer forint – a teljes vételár 10 százaléka)

Az ingatlan2 vételára **1.200.000,- Ft, azaz Egymillió-kétszázezer forint**
A föld forgalmi értéke: 1.080.000,- Ft (Egymillió-nyolcvanezer forint – a teljes vételár 90 százaléka)
A földön található ültetvény értéke: 120.000,- Ft (Százhúszezer forint – a teljes vételár 10 százaléka)

Az ingatlan3 vételára **1.600.000,- Ft, azaz Egymillió-hatszázezer forint**
A föld forgalmi értéke: 1.000.000,- Ft (Egymillió forint – a teljes vételár 62,5 százaléka)
A földön található ültetvény értéke: 160.000,- Ft (Százhatvanezer forint – a teljes vételár 10 százaléka)
A földön található felépítmény értéke: 440.000,- Ft (Négyszáznegyvenezer forint – a teljes vételár 27,5 százaléka)

Fodor Marianna
haszonélvező

Farkos Ádám István
eladó

Sinka Tímea
vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. október 20.

Dr. HATHÁZI VERA Ügyvédi Iroda
1013 Budapest, Pauler utca 11.
Adószám: 18281789-2-41
office@drhathazi.hu
www.drhathazi.hu

Dr. Neuberger Ákos ügyvéd
(székhelye: 1013 Budapest, Pauler utca 11.)
KASZ: 36066284

5.3 Amennyiben az **eladó** a birtok-átruházási kötelezettsége teljesítésével az ott írt határidőhöz képest késedelembe esne, a **vevő** részére a késedelem idejére naptári naponként 5.000,- (ötezer) forint késedelmi kötbér fizetésére köteles. **Vevő** jogosult késedelmi kötbér iránti követelését a vételár-fizetési kötelezettségébe beszámítani.

5.4 A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja /Ptk. 6:156.§ (2) bek./.

**6 Jogszavatosság és kellékszavatosság**

6.2 Felek kölcsönösen és egybehangzóan rögzítik, hogy az ingatlanról a Földhivatali Információs Rendszer útján mai napon lekért tulajdoni lap szerint a szerződés tárgyát képező ingatlan – az 1.1 pontban írtakon kívül – széljegy-, és tehermentes. **Eladó** kijelenti és szavatol továbbá azért, hogy az ingatlant – az 1.1 - pontban írtakon felül – az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem terheli harmadik személynek olyan joga vagy igénye, amely a **vevő** teljes és tehermentes tulajdonszerzését vagy birtoklását kizárná, korlátozná, akadályozná, vagy veszélyeztetné.

6.3 Az **eladó** kijelenti és szavatol azért, hogy az ingatlannal kapcsolatosan semminemű köztartozás nem áll fenn, továbbá az ingatlan nem képezik jelzálog fedezetet, nem tárgya végrehajtásnak, illetve nem áll bírói zár alatt. **Eladó** az ingatlan per-, teher-, igény- és szolgalommentességéért szavatol.

6.4 **Eladó** kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem szolgál gazdasági társaság székhelyéül vagy telephelyéül. Ellenkező esetben **eladó** vállalja, hogy legkésőbb a birtok-átruházás napjáig intézkedik minden, az ingatlanba bejelentett jogi személy és természetes személy kijelentéséről, melyet okiratokkal igazol **vevő** részére.

6.5 Az **eladó** kijelenti és szavatol azért, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, annak **vevővel** nem közölt és a megtekintésekor fel nem ismerhető, a rendeltetésszerű használatot akadályozó rejtett hibájáról tudomása nincs.

6.6 **Eladó** kijelenti, hogy nyilatkozatai a birtok átruházás időpontjában is helytállóak és a valóságnak megfelelőek lesznek.

**7 Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

**7.2 Eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.**

**7.3 Az eladó ugyanakkor már a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél a tulajdonjog-átruházását és a vevő tulajdonjoga – adásvétel jogcímén történő – bejegyzésének engedélyezését tartalmazó, külön íven szövegezett tulajdonjog-bejegyzési engedélyt azzal, hogy azt a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül jogosult és köteles az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztálya részére benyújtani.**

**8 Birtokátruházás és együttműködési kötelezettség**

8.1. Az ingatlan birtokát az **eladó** a vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg jelen fejezetben részletezettek szerint köteles tehermentes állapotban átruházni a **vevő** részére.

Fodor Marianna
haszonélvező

Patkós Ádám István
eladó

Olika Frida
vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. október 20.

Dr. Neuberger Ákos ügyvéd
(székhelye: 1013 Budapest, Pauler utca 11.)
KASZ: 36066284

Dr. HATHÁZI VERA Ügyvédi Iroda
1013 Budapest, Pauler utca 11.
Adószám: 18281789-2-41
office@drhathazi.hu
www.drhathazi.hu

Az ingatlan4 vételára **900.000,- Ft, azaz Kilencszázezer forint**
A föld forgalmi értéke: 810.000,- Ft (Nyolcszáztízezer forint – a teljes vételár 90 százaléka)
A földön található ültetvény értéke: 90.000,- Ft (Kilencvenezer forint – a teljes vételár 10 százaléka)

4.2 A **vevő** az Ingatlanok összesen 4.800.000,- Ft vételárából **480.000,- Ft** azaz Négyszáznyolcvanezer forint **első vételárrészletet** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette az Eladó részére, Eladó nevére szóló zetett ú bankszámlájára számú bankszámlájára történő **átutalással.**

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

4.3 A vételárból **480.000,- Ft,** azaz Hétszázötvenezer forint a Ptk. 6:185. § szerinti **foglalónak** minősül. Felek a foglaló mibenlétével tisztában vannak. Tisztában vannak különösen a Felek azzal, hogyha a szerződést teljesítik, a foglaló összege a vételárba beszámít. Amennyiben a szerződés teljesítésének meghiúsulásáért a **vevő** felelős, az általa kifizetett foglalót elveszti, ha azonban a teljesítés meghiúsulásáért az **eladó** a felelős, akkor az átvett foglalót a meghiúsulást követő 8 (nyolc) napon belül kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős (különösen a termőföld megvásárlásához szükséges engedélyek beszerzése), vagy mindkét fél felelős, a Felek az eredeti állapotot állítják vissza. Az eredeti állapot helyreállítása esetén az **eladó** köteles a kifizetett foglalót a **vevő** részére visszaadni, ezzel egyidejűleg a **vevő** köteles a jelen adásvételi alapján javára bejegyzett jogokat és tényeket az ingatlan-nyilvántartásból töröltetni.

**4.4 Az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az első vételár részletet maradéktalanul megfizette a vevő a részére.**

4.5 A vevő a vételárból fennmaradó **4 320 000,- Ft,** azaz Négymillió-háromszázhúszezer forint **vételárhátralékot** legkésőbb a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően 10 (tíz) napon belül fizeti ki az eladó részére Eladó nevére szóló ámú bankszámlájára. Az átutalásról a Vevő köteles megküldeni a banki visszaigazolást az okiratkészítő ügyvéd részére, illetve az eladó köteles elektronikus úton jelezni az okiratkészítő ügyvéd felé, amennyiben az utalás nem érkezett meg a számlájára.
Az Eladó a jelen pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

4.6 Abban az esetben, ha jelen adásvételi szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy egyéb a jelen adásvétel engedélyezésére hatáskörrel rendelkező hatóság nem hagyja jóvá és emiatt a **vevő** az ingatlant nem szerezheti meg, a Szerződő Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, melynek alapján a **vevő** által kifizetett foglaló összege a **vevő** részére egyszeresen haladéktalanul visszajár.

**5 Késedelem esetén alkalmazható szankciók**

**5.2** Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a **vevő** fizetési kötelezettségének határidőben nem tenne eleget, köteles az **eladónak** a késedelem idejére naptári naponként mindösszesen 5.000,- (ötezer) forint késedelmi kötbért fizetni. Amennyiben a **vevő** fizetési késedelme a 30 (harminc) napot meghaladja, abban az esetben az **eladó** jogosult a jelen szerződéstől a foglaló megtartása mellett a **vevőhöz** címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni.

| | | |
|---|---|---|
| odor Marianna<br>haszonélvező | Patkós Ádám István<br>eladó | Sinka Tímea<br>vevő |

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. október 20.

Dr. Neuberger Ágos ügyvéd
(székhelye: 1013 Budapest, Pauler utca 11.)
KASZ. 36066284

Dr. HATHÁZI VERA Ügyvédi Iroda
1013 Budapest, Pauler utca 11.
Adószám: 18281789-2-41
office@drhathazi.hu
www.drhathazi.hu

8.2. A Szerződő Felek a birtokátruházás során kötelesek jegyzőkönyvet felvenni, amelyben rögzítik az esetlegesen bekötött közüzemi órák állását. A birtokátruházás időpontjáig felmerült költségeket az **eladó** köteles megfizetni. **Eladó** köteles a birtokátruházáskor a közszolgáltatóktól beszerzett igazolással igazolni, hogy az ingatlant esedékes, de kiegyenlítetlen közüzemi tartozás, vagy egyéb közteher módjára behajtható tartozás nem terheli. A **vevő** a birtokba lépés időpontjától jogosult szedni az ingatlan hasznait, és viseli az ingatlannal felmerülő kiadásokat, költségeket, közterheket, és a kárveszély is ekkor száll át a **vevőre**.

8.3. **Eladó** már a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a birtokba adást követően az ingatlan esetlegesen bekötött közüzemi mérőórái a **vevő** nevére átírásra kerüljenek. Az **eladó** vállalja, hogy együttműködik a **vevővel** az ingatlan valamennyi közművének – **vevő** költségén – a **vevő** részére történő átírása érdekében.

9 **Záró rendelkezések**

9.2 **Vevő** a jelen okirat aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés szerinti tulajdonszerzését visszterhes vagyonszerzési illeték-fizetési kötelezettség terheli. **Vevő** tudomásul veszi azt is, hogy az adóhatóság a vagyonszerzési illeték alapját jogosult – helyszíni ellenőrzés alapján – becslés módszerével megállapítani.

9.3 A jelen szerződés aláírásának napjával lép hatályba. Hatályba lépésével hatályát veszíti a Felek között e szerződéssel kapcsolatban korábban létrejött bármely szóbeli vagy írásbeli megállapodás.

9.4 A jelen megállapodás módosítása, vagy azzal kapcsolatos bármilyen jognyilatkozat vagy értesítés kizárólag írásban érvényes. Az írásban megtett nyilatkozatot a másik féllel érvényesen közölni csak személyes átadás útján (átvételi elismervény ellenében), ill. futárpostai kézbesítéssel, vagy postai kézbesítéssel ajánlott-tértivevényes küldemény formájában lehet. A közlés időpontja az átvételi elismervényen a futárpostai kézbesítőíven, ill. a tértivevényen megjelölt időpont. Postai közlés esetén a nyilatkozat akkor is közöltnek tekintendő, ha azt a címzett ténylegesen azért nem vette át, mert e szerződésben megjelölt lakcímére (vevőknek értesítési címére) címzett levelet a posta „*nem kereste*", „*nem vette át*" és az „*átvételt megtagadta*" jelzéssel küldi vissza, vagy „*elköltözött*", illetve „*ismeretlen*" jelzéssel küldi vissza úgy, hogy a lakcímének megváltozását a fél valamennyi másik szerződő féllel előzetesen írásban nem közölte.

9.5 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt." - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, valamint az 1/2017. (VII.10.) MÜK Szabályzatban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Fodor Marianna
haszonélvező

Patkós Ádám István
eladó

Sinka Tímea
vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. október 20.

Dr. Neuberger Ákos ügyvéd
(székhelye: 1013 Budapest, Pauler utca 11.)
KASZ: 36066284

Dr. HATHÁZI VERA Ügyvédi Iroda
1013 Budapest, Pauler utca 11.
Adószám: 18281789-2-41
office@drhathazi.hu
www.drhathazi.hu

9.6 Eljáró ügyvéd a jelen szerződés megkötését megelőzően a Feleket az ingatlan-nyilvántartási eljárás mibenlétéről, a jelen szerződés jogkövetkezményeiről, valamint az ahhoz kapcsolódó adó- és illetékkötelezettségekről részletesen tájékoztatta, kérdéseikre választ adott. E körülményt a jelen szerződés aláírásával felek külön elismerik és nyugtázzák. Jelen megállapodás, így egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál, külön ügyvédi tényvázlat felvételre nem kerül.

9.7 Szerződő Felek a jelen megállapodás aláírásával megbízzák Dr. Neuberger Ákos ügyvédet (1013 Budapest, Pauler utca 11.), hogy őket a jelen szerződésbe foglalt tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése során, valamint a föld átruházásához szükséges hatósági engedélyezési eljárások ügyében, a jelen vételi ajánlat elővásárlásra jogosultakkal történő közlése ügyében (különösen az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti eljárásban) az ügyvédi törvényben előírt jogkörben képviselje.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a fenti meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták és értelmezték, ezt követően, mint szándékaikkal mindenben megegyezőt alulírott ellenjegyző ügyvéd jelenlétében saját kezűleg aláírták és akként szignálták.

***Kelt: Budapesten, 2026. október 20. napján***

Fodor Marianna
haszonélvező

Patkós Ádám István
eladó

[illegible]
vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2026. október 20.

Dr. Neuberger Ákos ügyvéd
(székhelye: 1013 Budapest, Pauler utca 11.)
KASZ: 36066284

Dr. HATHÁZI VERA Ügyvédi Iroda
1013 Budapest, Pauler utca 11.
Adószám: 18281789-2-41
office@drhathazi.hu
www.drhathazi.hu