A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉ

mely létrejött egyrészről **Mucsi János** (születési családi, utónév: Mucsi János, születési hely és idő: anyja születési neve: lakcím: 2120 Dunakeszi, Tőzeg-horgásztavak Kültelek 000109/0029, személyazonosító jel: , adóazonosító jel: állampolgárság: magyar, akit a Monori Járási Hivatal Földhivatali Osztály földművesként szám alatt), mint eladó (továbbiakban: **Eladó 1**),

másrészről **Micheal Edward McGuinness** (születési név: Micheal McGuinness, születési hely, idő: anyja neve: , útlevél száma: állampolgársága: ír, személyiazonosítóval, adóazonosító jellel és magyarországi lakóhellyel nem rendelkezik, külföldi címe: R14 WY89 Írország, Wood Road Narraghmore, Co. Kildare, kézbesítési meghatalmazottja: dr. Demeter Gellért ügyvéd, székhely: és levelezési cím: 1067 Budapest, Teréz krt. 7. szám 4. em. 7. ajtó, KASZ: 36058874) mint eladó (továbbiakban: **Eladó 2**, az Eladó 1. és az Eladó 2. a továbbiakban és együttesen: **Eladók**)

harmadrészről **Balogh Lajos** (születési családi, utónév Balogh Lajos, születési hely és idő: ., anyja születési neve: lakcíme: 1142 Budapest, Ilosvay Selymes utca 22. szám, személyazonosító jele: , adóazonosító jele: állampolgársága: magyar, földművesként nyilvántartásba vette a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala az bejegyző határozat számon, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara a kamarai számon tartja nyilván) mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

Preambulum

Felek rögzítik, hogy közöttük 2026. augusztus 10. napján ingatlan adásvételi szerződések jött létre (továbbiakban: adásvételi szerződések), mely adásvételi szerződések jóváhagyása megtagadásra került a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által az 574.460/2026, 574.461/2026, 574.462/2026, 574.457/2026, 574.458/2026, 574.459/2026 ügyszám alatt, ezért a Felek a korábbi adásvételi szerződések helyett a jelen szerződést kötik Budapesten részben 2026. szeptember 22. napján, részben 2026. szeptember 30. napján aláírva. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt adásvétel tárgya a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., („**Fftv**"), valamint az átmeneti szabályokat tartalmazó 2013. évi CCXII. tv. („**Fftv átm**") hatálya alá tartozik.

Az adásvételi szerződés tárgya

1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladók tulajdonában állnak az alábbiakban részletezett vecsési külterületi Ingatlanok tulajdoni hányadai (együttes említésük esetén a továbbiakban, mint ***Ingatlanok,*** vagy ***Ingatlanrészek***). Eladók kijelentik és a kiváltott tulajdoni lapok szemléivel igazolják, hogy mely terhek kerültek az Ingatlanokra bejegyzésre, és a Vevő e terhek ismeretében és ezeket elfogadva, terhelten vásárolja meg az Ingatlanokat, tekintettel arra, hogy a jelen Szerződéssel egyidejűleg a Vevő a terhek alapjául szolgáló követeléseket is jelentős részben megvásárolta.

Vecsés külterület hrsz.	Teher
0122/44	**Egyétemleges jelzálogjog** 15 000 000 CHF, azaz tizenötmillió svájci frank és járulékai erejéig Közjegyzői ügyszám: 11015-0/1629/2008/1/O., a Vecsés külterület 0122/16, 0122/25, 0122/29, 0122/45, 0122/46, 0122/47, 0122/48, 0122/49, 0122/51, 0122/52, 0122/54, 0122/55, 0122/56 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozik. A CIB Bank ZRt és INTESA SANPAOLO SECURITISATION VEHICLE S.R.I. közbenső zálogjogosultak jogán át engedményezés jogcímén, első zálogjogi ranghelyen Név: PRANCAD HUNGARY KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Bajcsy-Zsilinszky út 16. III.em.17.
0122/46	
0122/48	
0122/49	
0122/50	
0122/53	

	Egyetemleges jelzálogjog 2 278 118 600 FT, azaz kettőmilliárd-kettőszázhetvennyolcmillió-egyszáztizennyolcezer-hatszáz forint és járulékai erejéig Második zálogjogi ranghelyen a Vecsés külterület 0122/16, 0122/25, 0122/29, 0122/45, 0122/46, 0122/47, 0122/48, 0122/49, 0122/51, 0122/52, 0122/54, 0122/55 és a 0122/56 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozik Név: PRANCAD LIMITED Jogosult címe: Bray Co. Wicklow Írország WESTMINISTER, Glande Drive 36 **Végrehajtási jog** 12 764 800 CHF, azaz tizenkettőmillió-hétszázhatvannégyezer-nyolcszáz svájci frank főkövetelés és járulékai erejéig Vh. ügyszám: 0464.V.2670/2011 Jogcím: tartozás Név: PRANCAD HUNGARY KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Bajcsy-Zsilinszky út 16. III.em.17. **Végrehajtási jog** 2 278 118 600 FT, azaz kettőmilliárd-kettőszázhetvennyolcmillió-egyszáztizennyolcezer-hatszáz forint főkövetelés és járulékai erejéig Jogcím: bekapcsolódás Vh. ügyszám: 0464.BV.0003/2024 Név: PRANCAD LIMITED Jogosult címe: Bray Co. Wicklow Írország WESTMINISTER, Glande Drive 36 **Végrehajtási jog** 1 530 000 000 FT, azaz egymilliárd-ötszázharmincmillió forint főkövetelés és járulékai erejéig Vh. ügyszám: 235.V.0197/2024 Jogcím: kölcsöntartozás Jogosult név: Balogh Lajos, Születési név: Balogh Lajos, Születési év: Anyja neve: Jogosult címe: 1147 BUDAPEST XIV. KER., Ilosvay Selymes Péter utca 22.

1.2. Szerződő felek az Ingatlanok tulajdoni lapját megtekintették, az adatok általuk azonosítást nyertek, azok megfelelnek a jelen szerződésben foglaltaknak, egyben meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a fenti terhek módosítása érdekében eljárjon az illetékes hatóságok előtt.

Szavatosság

2.1. Eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk olyan, az ingatlannyilvántartásban nem szereplő lényeges jogokról, amely az értékestésre kerülő Ingatlanrészeket terheli, illetve olyan jogokról, kötelezettségekről, tényekről, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmekről, amelyek a tulajdoni lapon nincs feltüntetve. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanrészeknek általuk ismert rejtett hibája nincs, és az Ingatlanrészeket semmilyen adó / adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanrészeken legjobb ismeretei szerint semmilyen felépítmény nem található.

2.2. Eladók az 1.1. pontban megjelölt Ingatlanrészeket minden alkotórészével és tartozékával együtt eladják a Vevő részére, aki azt ismert és megtekintett állapotban megvásárolja azokat akként, ahogy azok a természetben a mai napon megtalálhatók.

Vételár

3.1. Az Eladók jelen szerződéssel örökre és visszavonhatatlanul **eladják**, a Vevő pedig **megvásárolja** az alább jelölt és részletezett Ingatlanrészeket a jelenlegi ismert és megtekintett állapotukban és állagukban, a kölcsönösen kialkudott az egyes ingatlanoknál jelölt vételáron, mely vételárak az egyes ingatlanoknál feltüntetésre kerülnek.

3.2. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat részletesen megtekintett, megismert állapotban vásárolja meg, az vételi szándékának megfelel.

3.3. **Szerződő felek rögzítik, hogy** a Vevő a jelen pontban meghatározott vételárakat az Eladók által megjelölt bankszámlájukra átutalta 2026. augusztus 11. napján, a **Szerződő felek rögzítik, hogy** a Vevő az egyes Ingatlanok tekintetében a kialkudott vételárat már teljesítette, azok kifizetését az Eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, mindez alapján:

Eladó2 eladta a Vecsés külterület 0122/44 Hrsz. alatt felvett ingatlanban fennálló 58/46 649 tulajdoni hányadát, melyet Vevő megvásárolta 63 078 Ft vételár ellenében.

Eladó1 eladta a Vecsés külterület 0122/46 Hrsz. alatt felvett ingatlanban fennálló 6 528/157 355 tulajdoni hányadát, melyet Vevő megvásárolta 5 334 785 Ft vételár ellenében.
Eladó2 eladta a Vecsés külterület 0122/46 Hrsz. alatt felvett ingatlanban fennálló 1 259/157 355 tulajdoni hányadát, melyet Vevő megvásárolta 1 369 349 Ft vételár ellenében.

Eladó1 eladta a Vecsés külterület 0122/48 Hrsz. alatt felvett ingatlanban fennálló 6 528/204 004 tulajdoni hányadát, melyet Vevő megvásárolta 1 183 757 Ft vételár ellenében.
Eladó2 eladta a Vecsés külterület 0122/48 Hrsz. alatt felvett ingatlanban fennálló 1 317/204 004 tulajdoni hányadát, melyet Vevő megvásárolta 317 848 Ft vételár ellenében.

Eladó1 eladta a Vecsés külterület 0122/49 Hrsz. alatt felvett ingatlanban fennálló 6 528/157 355 tulajdoni hányadát, melyet Vevő megvásárolta 5 504 608 Ft vételár ellenében.
Eladó2 eladta a Vecsés külterület 0122/49 Hrsz. alatt felvett ingatlanban fennálló 1 259/157 355 tulajdoni hányadát, melyet Vevő megvásárolta 1 412 940 Ft vételár ellenében.

Eladó2 eladta a Vecsés külterület 0122/50 Hrsz. alatt felvett ingatlanban fennálló 58/46 649 tulajdoni hányadát, melyet Vevő megvásárolta 65 096 Ft vételár ellenében.

Eladó2 eladta a Vecsés külterület 0122/53 Hrsz. alatt felvett ingatlanban fennálló 58/46 649 tulajdoni hányadát, melyet Vevő megvásárolta 30 663 Ft vételár ellenében.

3.4. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban jelölt Ingatlanok esetében az adásvétel **8.484.249,-Ft, azaz nyolcmillió-négyszáznyolcvannégyezer-kétszáznegyvenkilenc forint** egybefoglalt vételár ellenében történik, ugyanis a jelen pontban jelölt Ingatlanok egymással szomszédosak, ezért egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése szerint és a Felek rögzítik, hogy ezen Ingatlanok együttesen, dologösszességként kerülnek eladásra, mivel egy gazdasági egységet képeznek.

Vecsés külterület 0122/48 Hrsz, Vecsés külterület 0122/49 Hrsz, Vecsés külterület 0122/50 Hrsz.

3.5. A feltűnő értékaránytalanság miatt a szerződés megtámadását/megtámadási jogát kizárják a Felek egymás irányában.

3.6. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben elővásárlási joggal rendelkező személyek megvásárlásra vonatkozóan elfogadó nyilatkozatot tesznek az egyes olyan Ingatlanok esetében, ahol Vevőnek nem áll fenn megelőző elővásárlási joga, úgy az erről történő tudomást követő 8 napon belül, vagy amennyiben a Vevő tulajdonjog bejegyzésének egyéb akadálya van, úgy az erről történő tudomást szerzést követő 8 napon belül a Felek elszámolnak egymással és a már kifizetett vételárat az érintett Ingatlan tekintetében az Eladók visszafizetik.

Birtokbaadás

4. Vevő az ingatlanrészek birtokába azok kifizetés napján, azaz 2026. augusztus 11. napján lépett, és ezen időponttól kezdődően szedi az Ingatlanrészek hasznait, továbbá viseli terheit, valamint mind azon kárt, melynek megfizetése másra át nem hárítható (kárveszély).

Ingatlannyilvántartási rendelkezések

5. **Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az alább körülírt Ingatlanok vonatkozásában az Eladók tulajdonjoga törlésre (törlési engedély), és a vétel tárgyát képező és az alább körülírt Ingatlanok alább jelölt tulajdoni arányú tulajdonjoga – *adásvétel jogcímén* – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély).** Ezen bejegyzési engedély alapján a FELEK közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok alább jelölt tulajdoni hányadaira a VEVŐ tulajdonjogát jegyezze be, az Eladók tulajdonjogai egyidejű törlése mellett, ugyanis az Eladók értékesítették az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokban fennálló összes tulajdoni hányadukat, ezért a Felek közösen kérik, hogy:

- **Eladó2 a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Vecsés külterület 0122/44 Hrsz. alatti Ingatlan vonatkozásában az Eladó2 tulajdonjoga törlése, és a tulajdonjog Vevő javára 58/46 649 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

- **Eladó1 a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Vecsés külterület 0122/46 Hrsz. alatti Ingatlan vonatkozásában az Eladó1 tulajdonjoga törlése, és a tulajdonjog Vevő javára 6 528/157 355 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

- **Eladó2 a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Vecsés külterület 0122/46 Hrsz. alatti Ingatlan vonatkozásában az Eladó2 tulajdonjoga törlése, és a tulajdonjog Vevő javára 1 259/157 355 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

- **Eladó1 a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Vecsés külterület 0122/48 Hrsz. alatti Ingatlan vonatkozásában az Eladó1 tulajdonjoga törlése, és a tulajdonjog Vevő javára 6 528/204 004 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

- **Eladó2 a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Vecsés külterület 0122/48 Hrsz. alatti Ingatlan vonatkozásában az Eladó2 tulajdonjoga törlése, és a tulajdonjog Vevő javára 1 317/204 004 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

- **Eladó1 a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Vecsés külterület 0122/49 Hrsz. alatti Ingatlan vonatkozásában az Eladó1 tulajdonjoga törlése, és a tulajdonjog Vevő javára 6 528/157 355 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

- **Eladó2 a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Vecsés külterület 0122/49 Hrsz. alatti**

Ingatlan vonatkozásában az Eladó2 tulajdonjoga törlése, és a tulajdonjog Vevő javára 1 259/157 355 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

- **Eladó2 a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Vecsés külterület 0122/50 Hrsz. alatti Ingatlan vonatkozásában az Eladó2 tulajdonjoga törlése, és a tulajdonjog Vevő javára 58/46 649 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

- **Eladó2 a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Vecsés külterület 0122/53 Hrsz. alatti Ingatlan vonatkozásában az Eladó2 tulajdonjoga törlése, és a tulajdonjog Vevő javára 58/46 649 tulajdoni arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

6. A szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik és hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok jelen szerződés 1.1. pontban rögzített terhek módosítására irányuló - későbbiekben benyújtandó - kérelmeket a Felek külön nyilatkozata nélkül, legelőször intézze el az illetékes (föld)hivatal, ezáltal az Ingatlanokat az eladói tulajdonjog törlése, illetve Vevő tulajdonjogának bejegyzés előtt vagy azzal egyidejűleg (**rangsorcsere kérelem, illetve hozzájárulás**) intézze el, azaz Felek már most rögzítik, hogy kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlanok tekintetében bejegyzett terhek változására vonatkozó kérelmet az illetékes földhivatal a jelen szerződés alapján benyújtott tulajdonjog bejegyzési kérelmet megelőző ranghelyen vegye figyelembe és azt megelőzően intézze el. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a kérelmük ranghelyével történt ezen rendelkezés sem a Felek, sem harmadik személy bejegyzett jogát nem sérti.

7. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Eladó 2. ír, míg az Eladó 1. és a Vevő magyar állampolgár, mindhárman jog- és cselekvőképességük birtokában vannak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs. Szerződő Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletüknek semmilyen általuk tudott jogi akadálya nincs. Az Eladó 2 – tekintettel tulajdonjogának törlésére – kifejezetten kéri, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjain egyébként és számos esetben többszörösen feltüntetett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása kerüljön törlésre, azaz az Eladó 2. a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban körülírt Ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásban a teherlapon lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása minden esetben kerüljön törlésre, továbbá a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye is kerüljön törlésre. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés hatályosulásával a Vevő lesz az Ingatlanok tulajdonosa, a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével az Ingatlanokat az 1 530 000 000 FT, azaz egymilliárd-ötszázharmincmillió forint főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett teher törlésre kerülhet, mely törléshez a Vevő külön okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul. A szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik és hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok terhére jelen pontban rögzített teher törlésére irányuló kérelmet a Felek külön nyilatkozata nélkül intézze el az illetékes (föld)hivatal azt követően, hogy a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerül a jelen szerződés alapján, ezáltal az Ingatlanokat az Eladó 2. tulajdonjog törlése, illetve Vevő tulajdonjogának bejegyzését követően és azzal egyidejűleg a tehermentesítse 1 530 000 000 FT, azaz egymilliárd-ötszázharmincmillió forint főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett tehertől, amennyiben a Vevő tulajdonjogának bejegyzési kérelme nem, avagy bármilyen oknál fogva elutasításra kerül, úgy az Ingatlanokat az 1 530 000 000 FT, azaz egymilliárd-ötszázharmincmillió forint főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett teher törléséhez nem járul hozzá a Vevő.

Nyilatkozatok

8. A földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerint a jelen szerződést az aláírástól számított 8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, jóváhagyás céljából. A FELEK – tekintettel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától függő hatályra – a jelen adásvételi szerződést

a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától számított 30 napon belül kötelesek az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzése és az Eladók tulajdonjogának törlése céljából. A FELEK tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatályosulása a hatósági jóváhagyást követően történhet meg, addig az Ingatlanok tekintetében a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának a ténye kerül bejegyzésre az Fftv 23/A§ (1a) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresése alapján.

9. Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglaltaknak megfelelően földművesnek minősül, a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala az 510020/1/2019 bejegyző határozat számon vette nyilvántartásba, illetve a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara a P000000638252 kamarai számon tartja nyilván.

10. Felek tudomásul bírnak arról, hogy az Ingatlanok tekintetében az alább jelölt Ingatlanokkal kapcsolatosan a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bekezdés e.) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn, hiszen a Vevő olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.** Az elővásárlási jog jogosultjainak megkeresése a hatályos szabályozás alapján történik meg. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződést hirdetményi úton közölni kell a mező-és erődgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti elővásárlásra jogosultakkal. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. A kifüggesztés eltelte után, amennyiben elővásárlásra jogosult a jegyző részére nem tesz joghatályos elfogadó nyilatkozatot, úgy hatályosul a jelen adásvételi szerződés. Szerződő Felek kijelentik, hogy abban az esetben, ha jogszabály változás miatt további nyilatkozat megtétele válik szükségessé, akkor azt haladéktalanul megteszik. A jelen pontban érintett ingatlanok az alábbiak:

Vecsés külterület 0122/44 Hrsz, Vecsés külterület 0122/46 Hrsz, Vecsés külterület 0122/48 Hrsz, Vecsés külterület 0122/49 Hrsz, Vecsés külterület 0122/50 Hrsz., Vecsés külterület 0122/53 Hrsz.

11. Az Eladók kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint az Ingatlanok nem állnak harmadik személy használatában. A Vevő rögzíti, hogy amennyiben bármely Ingatlan esetlegesen harmadik személy használatában van, úgy a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a jelen pontban rögzített kötelezettségeket vállalja. Vevő a **2013. évi CXXII. tv. 13. §. (1)** bekezdésében foglaltaknak megfelelően a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

12. Vevő a **2013. évi CXXII. tv. 14. §. (1)–(2)** bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

13. Vevő a **2013. évi CXXII. tv. 16. §. (1)-(2)** bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében levő föld területnagysága a jelen jogügylettel megszerezni kívánt ingatlannal együtt sem haladja meg a 300 hektárt vagy 6000 aranykorona értékű termőföldet (földszerzési maximum), a már birtokában levő föld területnagysága pedig a jelen adásvétellel megszerezni kívánt ingatlannal együtt sem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum).

14. **A Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.** Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján történik úgy, hogy földműves nek minősül, mert Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik.

Vegyes rendelkezések

15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés kapcsán felmerülő földhivatali költségek kizárólag Vevőt terhelik. A szerződő felek kijelentik, hogy a visszterhes ingatlanszerzés adó- és illetékfizetési szabályaival tisztában vannak. A szerződő felek tudomásuk veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabását az illetékhivatal értékelése alapján történhet. **Vevő kijelenti, hogy Itv 26§ (1) p pontja szerinti illetékmentességgel élni kíván.**

16. A jelen szerződést dr. Demeter Gellért Zsolt ügyvéd (székhely: 1067 Budapest, Teréz krt. 7. szám 4. em. 7. ajtó, ügyvéd igazolványának száma: Ü-103084, nyilvántartási száma a Budapesti Ügyvédi Kamaránál: 01-003077, lajstromszám: 18996, KASZ: 36058874, adószám: 50233308-1-42, telefonszám, e-mail: +36-20-232-0027, gellert.demeter@avocat.hu, cégkapu: 50233308#cegkapu) szerkesztette és ellenjegyzi, akit Felek egyidejűleg meghatalmaznak az illetékes Kormányhivatal, a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv, a Földhivatal és az adóhivatal, illetve minden illetékes hivatal és hatóság előtti eljárással, valamint a NAV adatlapok aláírásával, továbbá a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére és az Eladók tulajdonjogának a törlésére, illetve a jelen szerződésben jelölt terhek és elutasítási kérelmek törlésére az illetékes földhivatal és végrehajtók előtt, és a jelen szerződésnek az ingatlan-nyilvántartási benyújtására. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A jelen szerződéssel bármilyen jognyilatkozat kizárólag írásban, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan érvényes (két tanú előtt vagy ügyvédi ellenjegyzés mellett aláírt), és azt a másik szerződő fél jelen szerződésben megadott lakcímére – Eladó 2 esetében a kézbesítési meghatalmazott levelezési címére - kell tértivevényes levélben postai úton megküldeni. A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatul is szolgál, mivel akaratukat és nyilatkozataikat helyesen tartalmazza. A Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésbe foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, a jelen adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza. A Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd felhívását, hogy az okiratot aláírás előtt figyelmesen olvassák végig, és amennyiben annak bármely rendelkezésével kapcsolatban kérdésük, észrevételük merül fel, azt aláírás előtt tisztázzák. Szerződő felek kifejezetten meg- és felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében, ezen hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződés módosításnak. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglaltak a szerződő felek szerződési akaratának, a rendelkezésre álló földhivatali okiratoknak és személyi okmányoknak, valamint a hatályos jogszabályok előírásainak mindenben megfelelnek, a szerződés egyes rendelkezéseit a felek előtt részletesen megmagyarázta, melynek tényét szerződő felek jelen okirat aláírásával elismernek.

17. Szerződő Felek kötelesek együttműködni és mindent megtenni annak érdekében, hogy a jelen szerződés maradéktalanul teljesedésbe menjen. Amennyiben bármelyik Fél olyan tényről vagy körülményről szerez tudomást, amely a másik Fél helyzetét, vagy a jelen szerződés teljesülését érinti vagy befolyásolja, haladéktalanul köteles erről a másik Felet értesíteni. A jelen szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseket Szerződő Felek békés úton kísérlik meg rendezni. Amennyiben jelen szerződés valamelyik rendelkezése érvénytelen, úgy a szerződő felek az érvénytelen rendelkezést oly módon kötelesek módosítani, hogy az új rendelkezés megfeleljen az érvénytelen rendelkezés szabályozási céljának. Az egész szerződés csak akkor válik érvénytelenné, ha azt a szerződő felek az érvénytelen rendelkezés nélkül, megfelelő más szabályozás hiányában, nem kötötték volna meg. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés tárgyában tett minden esetlegesen korábban tett szóbeli

vagy írásbeli megállapodásuk, minden erre vonatkozó javaslatuk, ajánlatuk hatályát veszti és arra kellő jogalappal egyik fél sem hivatkozhat.

18. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés csak írásban, ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában módosítható és egészíthető ki, a szóban, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják. Felek jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállalnak, hogy minden jogszabályi változás miatti, avagy bármely hatósági előírás, esetleges elutasítás miatti szerződésmódosítást aláírnak, amennyiben bármely fél a szerződésmódosítás kapcsán nem működik közre, úgy azon személy jognyilatkozatának pótlása bírói úton kerülhet kikényszerítésre, illetve a szerződésmódosítást megtagadó, avagy az előírt határidőn belül nem együttműködő felet a jelen szerződésben foglalt vételár napi 0,25 %-os mértékű kötbér megfizetése terheli a vétlen fél irányába az előírt határidő eredménytelen leteltét követő naptól, mely kötbér mindösszesen a jelen szerződésben foglalt vételár 10 %-os mértékében kerül maximalizálásra.

19. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a jogügylet biztonsága érdekében köteles a Felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban leírt esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. 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. Felek rögzítik, hogy egymás személyes adatait, okmányait megismerték, azok beazonosítása a nyilvántartón – Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (JÜB) – keresztül megtörtént. A Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

20. Felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuk nem színlelt, az elkészült szerződés tartalma szerződéskötési szándékukkal mindenben megegyezik, és az általuk szolgáltatott adatok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Felek továbbá kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat szabad akaratukból rögzítették, annak tartalmában nem tévedtek, nem indította őket nyilatkozatuk megtételére sem valaminek a téves feltevése, sem valamely várakozás, jogellenes fenyegetés vagy tisztességtelen befolyásolás. Felek rögzítik, hogy a másik fél késedelmére nem hivatkozhat az a fél, aki maga sem teljesítette a másik fél szolgáltatásának képező kötelezettségét.

21. A felek és az okiratszerkesztő ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál, annak külön íven történő felvételét nem kérik. A felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a jelen szerződésre vonatkozó szabályokról, a releváns jogintézményeiről. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződésben meghatározott ügyvédi tevékenységgel összefüggésben okozott kár megtérítéséért a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegének erejéig felelősséggel tartozik. Az okiratszerkesztő ügyvéd a kötelező felelősségbiztosítás által nem fedezett károkért, illetve a szerződésszegéssel okozott károknak a felelősségbiztosítás káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részéért nem tartozik felelősséggel, kivéve, ha a kárt szándékosan vagy egyébként a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétes módon okozta, vagy a szerződésszegés emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító következménnyel járt. A Felek jelen szerződés megkötésével egyidejűleg az ügyvéd megbízási díját számla ellenében megfizetik.

A Felek a jelen okiratot, mint valódi és végleges ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és az ügyvéddel közösen történő együttes értelmezés után, helybenhagyólag aláírják. Szerződő felek egyéb tényt és körülményt a szerződés megkötése és teljesítése körében nem tártak fel, a szerződés szövege világos és egyértelmű szerződéses akaratukat és nyilatkozatukat tükrözi.

A jelen szerződés tetszőleges számú eredeti példányban készülhet és az így aláírt minden egyes példány eredetinek tekintendő, de az összes eredeti példány együtt egy és ugyanazon szerződést testesíti meg. Felek aláírásukkal elismerik, hogy minden szerződő fél a szerződés egy eredeti példányát átvette. A jelen szerződést az azt kötő felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a felek továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és az nem tér el a felek megállapodására irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért mint akaratukkal mindenben megegyezőt, gondos tanulmányozás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Jelen, föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges egy példánya a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásban foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.27.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, minden oldala folyamatos sorszámozással került ellátásra, és lapjai oly módon kerültek összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Kelt Budapesten, 2026. szeptember 30. napján

Mucsi János
Eladó 1

Balogh Lajos
Vevő

Kelt Budapesten, 2026. szeptember 22. napján

Micheal Edward McGuinness
Eladó 2.

Balogh Lajos
Vevő

Záradék

Eladó2 kijelenti, hogy a magyar nyelvet nem ismeri, de a jelen adásvételi szerződést a szerződéskötés során végig jelenlévő, általa megbízott és az angol és a magyar nyelvet egyaránt ismerő **dr. Czike Gábor ügyvéd** (Ormai, Papp, Czike és Társai CMS Cameron McKenna Nabarro Olswang LLP Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Károlyi utca 12., kamarai azonosítószám: 36058660) mint tolmács részére lefordította és ennek alapján Eladó kijelenti, hogy a szerződés tartalmát teljes terjedelmében megértette.

Alulírott **dr. Czike Gábor ügyvéd** ezennel igazolom, hogy az adásvételi szerződést Eladó 2 részére angol nyelvre lefordítottam, ennek igazolásául a jelen szerződés aláírásommal láttam el.

Budapest, 2026. szeptember 22.

dr. Czike Gábor ügyvéd
Tolmács

Ellenjegyzési záradék

Alulírott dr. Demeter Gellért ügyvéd (székhely: 1067 Budapest, Teréz krt. 7. szám 4. em. 7. ajtó, ügyvéd igazolványának száma: Ü-103084, nyilvántartási száma a Budapesti Ügyvédi Kamaránál: 01-003077, lajstromszám: 18996, KASZ: 36058874, adószám: 50233308-1-42, telefonszám, e-mail: +36-20-232-0027, gellert.demeter@avocat.hu, cégkapu: 50233308#cegkapu) tanúsítom, hogy a szerződő Felek a fenti szerződést jogképességük, valamint személyazonosságuk és képviseleti joguk igazolása után előttem, jóváhagyólag írták alá.

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten 2026. szeptember 30. napján

dr. Demeter Gellért Zsolt, ügyvéd, KASZ: 360588

Kifüggesztés napja: 2026 NOV 24.

Közlés napja: 2026 NOV 24.

Jogvesztő határidő: 2027 JAN. 04.

Levétel napja: 2027 JAN. 04.

Vecsési Polgármesteri Hivatal
I.
Közbiztonsági és
Környezetvédelmi Osztály