Kormányzati portálon közzététel időpontja: 2026.11.24
Közlés kezdő napja: 2026.11.25.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.28.
E határidő jogvesztő!
A kormányzati portálról történő levétel napja: .....
Az elektronikus közzététel megtörtént
Szomód, 2026. .....
Jegyző

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
2026 OKT. 30
5717/45
Melléklet:

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
vételi ajánlattal egységes szerkezetben

amely létrejött egyrészről
KARCH ROLAND PÉTER (születési neve: , születési helye, ideje: anyja neve: , személyi azonosító száma: , személyazonosító igazolvány száma: lakcímkártya száma: adóazonosító jele: cselekvőképes magyar állampolgár) 2890 TATA, TAVASZ UTCA 41. szám alatti lakos, akinek értesítési címe a lakcíme, mint **eladó1** (a továbbiakban: eladó1)
és
KARCH ADRIENN KATALIN (születési neve: születési helye, ideje: , anyja neve: , személyi azonosító száma: személyazonosító igazolvány száma: lakcímkártya száma: adóazonosító jele: cselekvőképes magyar állampolgár) 2890 TATA, NAGY LAJOS UTCA 37. szám alatti lakos, akinek értesítési címe a lakcíme, mint **eladó2** (a továbbiakban: eladó2)
másrészről
SZABADKA PÉTER PÁL (születési neve: , születési helye, ideje: , anyja neve: személyi azonosító száma: , személyazonosító igazolvány száma: lakcímkártya száma: adóazonosító jele: agrárkamarai azonosítója: MVH regisztrációs száma: , földműves nyilvántartási száma: stermelői igazolvány száma: számon nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának tagja, cselekvőképes magyar állampolgár) 2896 SZOMÓD, ÚJTELEP UTCA 20. szám alatti lakos, akinek értesítési címe a lakcíme, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő, a továbbiakban eladó, valamint vevő együtt: felek) között az alulírott napon és helyen, az alábbiakban részletezett feltételek szerint.

I. A szerződés tárgya

1) A szerződő felek rögzítik, hogy a Komárom-Esztergom Vármegyei Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Tata) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **a Szomód külterület 0203/46 helyrajzi számon** felvett, szántó művelési ágú, 5 minőségi osztályba sorolt, összesen 1 ha 4704 m2 térmértékű, 18,38 AK értékű termőföld ingatlan 1/2 tulajdoni illetősége az eladó1, míg 1/2 tulajdoni illetősége az eladó2 tulajdonát képezi.

2) **A jelen adásvétel tárgya az eladók tulajdonát képező Szomód külterület 0203/46 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége (a továbbiakban: Ingatlan).**

3) A szerződő felek megtekintették az Ingatlan tulajdoni lapját a szerződéskötést megelőzően, amely szerint az eladók tulajdonjoga bejegyzésre került II/2. és II/3. alatt az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdoni lap elbírálatlan kérelmet (széljegy) nem tartalmaz.

4) Az Ingatlan per,- és igénymentes. A tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza, amelyek a jelen adásvételt nem gátolják:
III/1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 34805/2013.09.20.
Önálló szöveges bejegyzés
Osztatlan közös tulajdon megszüntetése 1993. évi II. tv. 12/E. § - keletkezett a szomódi 0203/35 hrsz. megosztásával (8014/2011; 552/2013 zár. sz. vázrajz) -
III/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 34805/2013.09.20.
Egyéb
/postakábel eredeti hat.sz:39668/2007.11.20/
Eredeti határozat: 31046/2010.01.27
Név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT., Jogosult címe: 1097 BUDAPEST, Könyves Kálmán körút 36.

III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: **34805/2013.09.20**
Vezetékjog

- 20 KV-os közcélú kábelhálózat (Fényesforrási 29/0) a vázrajz és területkimutatás szerinti 79 m2 területre (SZFMMBH/2189-2/2011/MU)
Eredeti határozat: 33399/4/2011.05.26
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT., Jogosult címe: 9027 GYOR, Kandó Kálmán utca 11-13.

II. ***Vételi ajánlat és annak elfogadása, adásvétel, vételár meghatározása és fizetési ütemezése***

Ajánlott vételár:

1) A vevő az I. fejezet 1) pontjában meghatározott Ingatlan eladók tulajdonában lévő, tehermentes **1/1 tulajdoni illetősége** vonatkozásában az alábbi ajánlatot teszi. A vevő **vételárként összesen 3.600.000,-Ft,** azaz hárommillió-hatszázezer forintot fizet meg az eladónak.

2) A felek kijelentik, hogy a vételár összegét az Ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a vonatkozó forgalmi és értékviszonyok figyelembevételével határozták meg, valamint az Agrár Kamara ajánlását vették figyelembe.

A vételár megfizetése:

3) A vevő a vételárat kizárólag saját erőből fizeti meg, akként, hogy a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának a vevő általi kézhezvételét követő 15 napon belül megfizet átutalással**

- **az eladó1 részére 1.800.000,-Ft-ot,** azaz egymillió-nyolcszázezer forintot egy összegben az eladó1 nevén vezetett számú bankszámlaszám javára;
- **az eladó2 részére 1.800.000,-Ft-ot,** azaz egymillió-nyolcszázezer forintot egy összegben az eladó2 nevén vezetett számú bankszámlaszám javára.

Az ilyen módon ás a fenti bankszámlaszámokra történt teljesítést az eladók saját részre történt teljesítésként elfogadnak és egyezően kijelentik, hogy a vételár fenti megoszlását maguk kérték, amely megoszlás igazodik az eladott tulajdoni hányadaik mértékéhez.

A felek rögzítik, hogy az átutalás akkor minősül teljesítettnek, amikor a vételár az ellenoldali számlákon maradéktalanul jóváírásra kerül.

4) Amennyiben a jelen szerződés az elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosulttal lépne hatályba, akkor az elővásárlási jogával élő vevő a jelen vevő helyébe lép és ugyan azok a jogok illetik és ugyan azok a kötelezettségek terhelik.

Vételi ajánlat elfogadása:

5) **Az eladók a vevő vételi ajánlatát az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége vonatkozásában teljes egészében elfogadják,** továbbá az eladók nyilatkoznak, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személynek megállapodáson alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

6) A felek a Ptk. 6:98 § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen szerződés tekintetében kifejezetten vállalják a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság kockázatát, melyre figyelemmel a Ptk. 6:98 § (2) bekezdésében foglaltak szerint egyik fél sem jogosult a jelen szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadni.

Adásvétel:

7) **A szerződő felek a II. fejezet 1) pontjában rögzítettekre figyelemmel megállapodnak abban, hogy az *eladók 1/2 – 1/2 arányban eladják*, a *vevő* pedig tehermentesen, megtekintett és megismert állapotban, *megvásárolja* az I. fejezetben 1) pontjában meghatározott Szomód külterület 0203/46 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadot képviselő ingatlant, az alább részletezett feltételek mellett.**

8) Az eladók szavatolják, hogy az Ingatlan per,-és igénymentes, az I. fejezet 4) pontjában rögzítettektől eltekintve tehermentes, valamint köztartozás nem terheli azt.

9) A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát a jelen szerződés megkötésekor hatályos földhasználati szerződés érinti. Szabadka Péter Pál haszonbérlő javára földhasználat (haszonbérlet) van bejegyezve 2031.04.30. napjáig, a haszonbérleti díj 100.000,-Ft/ha/év. Tekintettel azonban arra, hogy a jelen vevő a haszonbérlő is, amennyiben a jelen szerződés szerinti adásvétel a jelen vevővel jóváhagyásra kerül, úgy a használati jogosultság a tulajdonjogába olvad, ennek megfelelően a jelen vevő az Ingatlan birtokát **(birtokátruházás)** a vételár kifizetését követő napon, a kötelező jóváhagyás birtokában veszi át. Amennyiben a jelen szerződés elővásárlásra jogosulttal hatályosul, abban az esetben, tekintettel a hatályos földhasználati szerződésre, a jelen vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosult az Ingatlan birtokát **(birtokátruházás)** legkorábban a hatályos földhasználati jog (haszonbérlet) lejáratát követő napon, vagyis 2031.05.01. napján veheti át.

10) A vevő a birtokba vétel időpontjától élvezi az Ingatlan hasznait, és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.

11) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdon átruházáshoz szükséges annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is.

III. Jognyilatkozatok /Földszerzési jogosultság/

1) **A szerződő felek mindannyian egyezően adják elő, hogy mindhárman teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok**, sem ingatlan-elidegenítési, sem ingatlanszerzési korlátozás alatt nem állnak, továbbá szerződéskötési képességeik sem korlátozva, sem kizárva nincsenek, így jelen adásvételi szerződés érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, és mindannyian **kijelentik**, hogy velük szemben a **2010. évi LXXXVII. törvény 19.§-ában** rögzített kizárási okok nem állnak fenn.

2) **A vevő kijelenti**, hogy megfelel a **2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában** foglalt feltételeknek, az illetékes Járási Földhivatal által vezetett földműves nyilvántartásban szerepel, földhasználati illetve földszerzési jogosultsággal rendelkezik, földművesnek minősül. **Kijelenti**, hogy 510115/2014.05.16. számon a Tatabányai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által nyilvántartásba vett földműves, **kijelenti**, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja, az őstermelők családi gazdaságát, amelynek tagja, a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatai Járási Hivatal vette nyilvántartásba, száma: OCSG-00069972., továbbá, **nyilatkozza**, hogy tagja a Magyar Agrár,- Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági azonosító száma: S289600222378, szakirányú képesítéssel rendelkezik.

3) **A vevő kijelenti,** hogy vállalja a **2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében** foglaltak szerint, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdésben meghatározott kivétellel -, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

4) A vevő kötelezettséget vállal arra a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint, hogy amennyiben a jelen adásvétel tárgyát képező földterület harmadik személy használatában van, úgy a fennálló használati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre vállalja a 3) pontban meghatározott kötelezettségei teljesítését 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1)-(2)-(3) bekezdéseiben foglaltak szerint.

5) **A vevő kijelenti a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése** szerint, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

6) **A vevő kijelenti a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdése** szerint, hogy vele szemben jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7) A vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül nyilatkozatainak valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési, vagy Európai Uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.

8) **A vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező termőföld ingatlan megszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésébe,** mely szerint a földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

9) **A vevő kijelenti** továbbá, **hogy a jelen tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdésébe,** mely szerint földműves a föld birtokát a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig (birtokmaximum) - szerezheti meg.

10) **A vevő kijelenti,** hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, és nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

11) **Az eladók úgy nyilatkoznak a 2013. évi CXXII. törvény 15/A § (1) bekezdésében foglaltaknak eleget téve,** hogy a jelen adásvétel tárgya szerinti föld tulajdonukban lévő tulajdoni hányadát hatályos földhasználati szerződés érinti. Szabadka Péter Pál haszonbérlő javára földhasználat van bejegyezve (haszonbérlet) 2031.04.30. napjáig, a haszonbérleti díj 100.000,-Ft/ha/év.

12) A vevő kijelenti, hogy amennyiben az Ingatlan haszonbérleti, és vagy megbízási jogviszonnyal terhelt, a vonatkozó jogviszony(ok) szerződéseit, feltételeit megismerte, azzal kapcsolatosan minden tájékoztatást a termőföld tulajdonosától megkapta, és további kérdése nincs.

Tudomásul veszi továbbá, hogy a vonatkozó jogviszonyokban a termőföld tulajdonosának helyébe lép. A vonatkozó használati szerződés(ek) tekintetében is a termőföld tulajdonosának jogutódja, a szerződéses és a szerződésen kívüli jogviszonyokból származó igényekkel a szerződésekben foglaltak szerint, illetve a polgári jog szabályai szerint az igényt érvényesítővel elszámolni köteles, azzal, hogy az adásvételi szerződés aláírásának napjától valamennyi igénnyel kapcsolatosan a tulajdonszerző kizárólagosan és közvetlenül helyt állni köteles, feltéve, hogy a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre kerül.

IV. Elővásárlási jogosultság, kifüggesztés, hatósági jóváhagyás

1) **A vevő kijelenti,** hogy a **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja** alapján az adásvétellel érintett Ingatlan vonatkozásában **elővásárlási jog illeti meg,** mert olyan fölműves, aki helyben lakónak minősül.

Rögzítésre kerül, hogy a 18. § (2) bekezdés e) pontját is alkalmazni kell az elővásárlási jog sorrendje meghatározásakor, mert „Az (1) bekezdés *d)–e)* pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi: e) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

Ezzel kapcsolatban a vevő úgy nyilatkozik, hogy a jelen tulajdonszerzésének a célja ökológiai gazdálkodás folytatása és ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik.

A vevő a **2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 18/A § (3) bekezdése szerint kötelezettséget vállal arra a jogutódaira is kiterjedő hatállyal,** hogy az elővásárlási joggal érintett föld teljes területét az azon fennálló földhasználati jogviszonynak a nyilatkozat megtételének napján hatályos időtartamát követően, de legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított 3 éven belül birtokba veszi, továbbá a birtokba lépéstől számított tíz gazdasági évben – ideértve az átállási időszakot is – az elővásárlási joggal érintett föld teljes területén a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése vagy (2) bekezdésének *a)* pontja szerint ökológiai gazdálkodást fog folytatni.

A vevő nyilatkozik, hogy több, mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, ezért a **18. § (4) bekezdés a) pontja** alapján is **elővásárlásra jogosult.**

2) A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés I. fejezet 1) pontjában meghatározott Ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18-19. §-aiban meghatározott személyeknek elővásárlási joga áll fenn.

3) A felek rögzítik, hogy a jelen szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a mezőgazdasági igazgatási szervnek – az aláírást követő 8 napon belül – meg kell küldeni jóváhagyás céljából **(előzetes vizsgálat).** A mezőgazdasági igazgatási szerv a 2013. évi CXXII. törvény 23. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül először az adásvételi szerződést – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés megtagadásáról vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg a jóváhagyást, úgy végzésében megállapítja az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét **(kifüggesztés).** A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának.

4) Amennyiben a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1a) bekezdésében foglaltak szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést közzétételre alkalmasnak találta, úgy a (1b) bekezdésben foglaltaknak megfelelően a döntést közli a felekkel és a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival (kifüggesztés).

5) Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. A felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvényen és a más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A felek rögzítik, hogy a vonatkozó jogszabály értelmében az eladót olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatban az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

6) A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződést az ide vonatkozó törvényi rendelkezéseknek megfelelően a mezőgazdasági igazgatási szervnek előzetes vizsgálat céljából, a megfelelő példányszámban, közzétételi és jóváhagyás iránti kérelemmel együtt, határidőben megküldik. Tudomásuk van róla, hogy amennyiben a szerződés alkalmas a közzétételre, úgy a hatóság, annak közzététele iránt hivatalból intézkedik. A jegyző az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatait, amely a határidő alatt hozzá beérkezik, az iratjegyzékkel együtt, a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül, megküldi - **jóváhagyás végett** a 2013. évi CXXII. törvény 7.§ (1) bekezdése alapján - a mezőgazdasági igazgatási szervnek.

7) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szervhez jóváhagyáshoz kötött.

V. *Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések*

1) Az eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik az okiratot szerkesztő ügyvédnél - 4 eredeti példányban, külön letéti szerződés szerint - a végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy a vevő az I. fejezet 1) pontjában megjelölt Ingatlanra tulajdonjogát 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, egyidejűleg végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, és egyben kérik saját bejegyzett tulajdonjoguk törlését. (Bejegyzési Engedély és Törlési Engedély).

2) Az ellenjegyző ügyvéd a Bejegyzési és Törlési Engedélyt azt követően jogosult és köteles haladéktalanul, de legkésőbb az értesítéstől számított 2 (két) munkanapon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtani, miután bármelyik fél hiteles módon tájékoztatta arról, hogy az Ingatlan vételárát az eladók részére a jelen szerződés II. fejezet 3) pontjában foglaltak szerint a vevő maradéktalanul megfizette. A felek hiteles módon történő tájékoztatásnak tekintik különösen azt, ha a vételár átutalásáról szóló igazolást a vevő elektronikus levél mellékleteként a szabodora@t-online.hu e-mail címre az ellenjegyző ügyvéd részére megküldi, illetve ha az eladók a vételár hiánytalan átvételét írásban az ellenjegyző ügyvéd szabodora@t-online.hu e-

mail címére küldött elektronikus levél útján megerősítik vagy az ügyvéd székhelyére (dr. Szabó Dóra ügyvéd, 1028 Budapest, Hidegkúti út 37.) postai szolgáltató igénybevételével írásbeli értesítést küldenek. A letétre vonatkozó feltételeket a külön letéti szerződés tartalmazza részletesen.

VI. *Egyéb rendelkezések*

1) Felek abban állapodnak meg, hogy amennyiben a vevő vételár megfizetésére irányuló kötelezettségének a megadott határidőben, a jelen szerződés II. fejezetében szabályozottak szerint nem tesz eleget, úgy az eladók jogosultak a jelen szerződéstől a Ptk. 6:154.§ (2) bekezdés a) pontja alapján - további póthatáridő tűzése és az érdekmúlás igazolása nélkül - egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni, mely elállás a szerződést felbontja. Az elállási nyilatkozatot a vevő jelen szerződésben rögzített lakcímére kell ajánlott tértivevényes postai küldeményként kézbesíteni. A felek megállapodása alapján a postára adástól számított 5. (ötödik) munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha az „címzett ismeretlen", „ismeretlen helyre költözött", „nem kereste" vagy az „átvételt megtagadta" jelzéssel érkezik vissza a feladó címére. Egyéb esetben a küldemény - a posta szabályszerű kézbesítésével - a vonatkozó tértivevényen átvételi napként feltüntetett napon minősül kézbesítettnek. Az elállásnak a vevő részére történt kézbesítését követően az eladók jogosultak az Ingatlant harmadik személy(ek) részére értékesíteni.

2) **A szerződő felek mindhárman megbízzák és meghatalmazzák dr. Szabó Dóra egyéni ügyvédet** (iroda címe: 1028 Budapest, Hidegkúti út 37., ügyvédi tevékenységet gyakorló igazolvány száma: 00000682, Kamarai Azonosító Száma: 36074088, a Budapesti Ügyvédi Kamara tagja) a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, a hatósági eljárás során az illetékes Hatóság (mezőgazdasági igazgatási szerv) előtti képviseletükkel és a földhivatal előtti ügyintézéssel és teljes jogkörrel történő képviseletükkel, valamint az Állami Adóhatóság előtti képviseletükkel a B400e elnevezésű nyomtatvány helyettük történő kitöltésével és beküldésével. Az eladók megbízzák továbbá az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a hatósági jóváhagyás iránti kérelem előterjesztésekor teljes jogkörrel képviselje őket. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen szerződés aláírásával a megbízásokat, meghatalmazásokat igazoltan elfogadja.

3) A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, ezért külön tényvázlat felvételére nem kerül sor.

4) A felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és visszterhes vagyonátruházási illeték bevallási- és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére, valamint a forgalmi értéknek az állami adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint azok alapján jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul veszik. A felek kijelentik, hogy az esetleges adó és illeték fizetési kötelezettségük tárgyában önállóan járnak el.

5) A vevő kéri a Tisztelt Nemzeti Adó-és Vámhivatalt, hogy az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján a vevő számára a visszterhes vagyonátruházási illeték tekintetében mentességet biztosítani szíveskedjen. */Itv. 26. § (1) „Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól: (p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja"/.*

6) A felek tudomásul veszik, hogy adóügyben az ellenjegyző ügyvéd semminemű eljárást nem végez, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki, így e tekintetben az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd felelősséget nem vállal.

7) A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. A szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 15) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza. A felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel - közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt - köteles a személyi adat- és lakcímnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából. Az okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait, az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint. A felek adatait az eljáró ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt–ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A felek a Pmt. 8. § (1) bekezdés előírásainak megfelelően kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el.

8) Az okiratot szerkesztő ügyvéd a feleket az alábbiakról tájékoztatja különösen, akik ezen kioktatást jelen jogügylet vonatkozásában tudomásul veszik:
   - az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a Földforgalmi törvényben, valamint *a* mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: Fétv.) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket *a Földforgalmi törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy* adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a Hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a felek figyelmét arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet;
   - felhívja a figyelmet a Földforgalmi törvény 28/A. §-ára, amely szerint, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést;
   - tájékoztatja továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a Hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető;
   - felhívja a felek figyelmét arra is, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján előre kiszámíthatatlanul hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat, és a Hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik;
   - a tájékoztatás alapján a vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a vevő tulajdonszerzését esetlegesen korlátozhatják vagy lehetetlenné tehetik. A felek a tájékoztatás alapján megértették, hogy közöttük a jelen szerződés záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn.

9) A felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozataikat. Kijelentik továbbá, hogy a jelen megállapodás kinyilvánított szándékukat, akaratukat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta, tisztázta. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. A szerződő felek a megállapodás aláírásával elismerik, hogy az aláírt megállapodás vonatkozásában annak minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek, és a megállapodást ennek tudatában írják alá, és a jogi képviselő felelősségét kizárják minden olyan esetre, amelyben a jogi képviselő kifejezetten, írásban szavatosságot nem vállalt.

10) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv. a polgári törvénykönyvről) és földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. tv. a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról), valamint a termőföldekre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

11) A jelen szerződés 9 (kilenc) folyamatos sorszámmal ellátott oldalból áll, és 6 (I.-VI.) fejezetet tartalmaz. Jelen szerződés 8 (nyolc) eredeti, egymással mindenben megegyező példányban - amelyből egy példány biztonsági okmány - készült.

12) A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy egy-egy eredeti példányt az ellenjegyző ügyvédtől átvettek.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az eljáró jogi képviselő a szerződést az ő döntésük és instrukcióik alapján, a hatályos jogszabályok keretei között készítette el, így a jelen szerződés teljes egészében a szerződő felek akaratát tükrözi. Erre tekintettel a felek a szerződét, hangos felolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Kömlőd, 2026. szeptember 3.

.....	.....
KARCH ROLAND PÉTER eladó1	**KARCH ADRIENN KATALIN eladó2**

.....

SZABADKA PÉTER PÁL vevő

A jelen okiratot készítettem és **ellenjegyzem**:
dr. Szabó Dóra ügyvéd
KASZ: 36074088
Ügyvédi iroda címe (székhely): 1028 Budapest, Hidegkúti út 37.
Ellenjegyzés dátuma: Kömlőd, 2026.szeptember 3.

Dr. Szabó Dóra
...kúti út 37