A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

+ elővétel napja: 2026.12.29.

+ közjegyző napja: 2026.11.26.

A szer
Az elő
megté
utolsó napja 20 26. 12. 28. napja.
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő.
Nagymaros, 20
jegyző

MAURER-MORVAI ÜGYVÉDI IRODA 2026 NOV 25.
2626 Nagymaros, Millennium sor 2. I/4. Postacím: 2626 Nagymaros, Pf.: 35.
Tel.: 06-20-3261834; e-mail: iroda@maurermorvai.hu

# TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről
**Dr. Turjányi Ákos István** (születési neve: születési hely és idő: , anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jele: , szig. sz: ) 2626 Nagymaros, Elsővölgy utca 15. szám alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban, mint Eladó)
másrészről
**Kovács Antal Tamás** (születési neve: született: , anyja neve: Személy azonosító jele: adóazonosító jele: szig.sz: magyar állampolgár) 2626 Nagymaros, Fehérhegy utca 25/A. szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban, mint Vevő)
**továbbiakban Eladó és Vevő együttesen mint Felek**
között az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint:

**A szerződés tárgyát képező Ingatlan**

1. A Szerződő felek megállapítják, hogy **Nagymaros zártkert 13568/3 helyrajzi** szám alatt felvett 1,88 AK értékű, 802 m2 alapterületű Gyümölcsös megjelölésű ingatlan tulajdonosa az Eladó II/5. sorszám alatt 464389/2023.04.03. iktatási számú határozattal bejegyzett 1/1–ed tulajdoni hányadban. Az ingatlan természetben a 2626 Nagymaros területén található. (a továbbiakban: Ingatlan). Az ingatlan közmű bekötéssel nem rendelkezik.
   **A tulajdoni lap III. része a fentieken kívül per- igény- és tehermentes. A tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz.**
2. Eladó tulajdonjogát az országos földhivatali számítógépes adatbázisáról, a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által 2026. október 8. napján lekért elektronikusan megtekintett ún. „e-hiteles" okirattal igazolja.
3. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap – a lekérését követően is - változatlan tartalmú, az ingatlanon fennálló tulajdonukat a kiváltást követően semmilyen jogcímen nem terhelte meg, s azon senkinek, semmilyen jogcímen olyan jogot nem engedett, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, és Vevő birtokláshoz, használathoz, valamint a hasznok szedéséhez való jogát korlátozná, annak ingatla-nyilvántaráson kívüli tulajdonosa nincsen, az nem képezi élettársi vagy házassági vagyonközösségi tárgyát, arra elővásárlási jog nem áll fenn, közös költség vagy közüzemi díjtartozás, adók vagy adók módjára behajtandó tartozás nem terheli. Az ingatlan adataiban az esetleges eltérések az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják.

**Jelen szerződés szerinti megállapodás**

4. **A Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgya és célja, hogy az Eladó a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Nagymaros zártkert 13568/3 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan összesen 1/1-ed tulajdoni hányadának tulajdonjogát átruházza, a Vevő pedig megvásárolja 1/1-ed tulajdoni hányadban a Vevő által megtekintett állapotában, per, igény és tehermentesen, annak valamennyi törvényes tartozékával és kellékével együtt.**

**A vételár és annak megfizetése**

5. **A Szerződő felek rögzítik, hogy a Nagymaros zártkert 13568/3 helyrajzi** szám alatt felvett, 1,88 AK értékű, 802 m2 alapterületű Gyümölcsös megjelölésű ingatlan kölcsönösen kialkudott vételára 4.818.324,-Ft, azaz Négymillió-nyolcszáztizennyolcezer-háromszázhuszonnégy forint. Az Ingatlan minden törvényes alkotórésze és tartozéka a Felek megállapodása értelmében a jelen szerződésben szabályozott jogügylet tárgyát, ill. a vételár részét képezi.
6. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Vevő a teljes vételárat az alábbi bontásban és határidőben fizeti meg az Eladó részére:
   a) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő 2026. szeptember 26-án megfizetett 500,-EUR azaz Ötszáz euró vételárrészt, **mely a Földforgalmi törvény 8/A § (2a) bekezdése alapján a kifizetés napján érvényes MNB euro árfolyam alapján (2026. szeptember 26-án 364,42 Ft/ 1 euro)** számolva 182.210,-Ft azaz

Százhetvenkétezer-kétszáztízezer forintot előleg jogcímén, **az Eladó részére átutalással az Eladó ERSTE Banknál vezetett 11991119-80148384-00000000 számú bankszámlájára**, melynek a megadott számlán történt jóváírását az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

b) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárból fennmaradó 4.636.114,-Ft-ot, azaz Négymillió-hatszázharminhatezer-száztizennégy forintot **vételárrész** jogcímen a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és végrehajtási rendeletében meghatározott jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 7 (hét) napon belül fizeti meg átutalással a BKS Bank Ausztria által nyújtott hitelből az Eladó nevén lévő **ERSTE Banknál vezetett 11991119-80148384-00000000 számú bankszámlára.** Eladó ezen számlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

c) Az Eladó köteles a b.) pontban meghatározott vételár teljesítéséről az eljáró ügyvédet értesíteni és külön okiratban nyilatkozni, vagy e-mail értesítést küldeni az iroda@maurermorvai.hu e-mail címre a kifizetést követő 5 (öt) napon belül.

7. Felek egyezően adják elő, hogy az ingatlan vételárát az aktuális ingatlan forgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel közösen határozták meg, és kijelentik, hogy ezzel kapcsolatosan egymással szemben sem most, sem a jövőre nézve semminemű kifogást nem támasztanak.
8. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a fentiekben rögzített vételárat az ingatlan értékével minden tekintetben arányban állónak tartják és kötelezik magukat, hogy azt a későbbiekben értékaránytalanság jogcímén nem támadják meg.

**Birtokbaadás**

9. A Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó az ingatlant, teljes vételár megfizetését követő 5 (öt) napon belül adja a Vevő birtokába, melyet a Vevő a földhasználati nyilvántartásba bejelent.
10. Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannál kapcsolatos terheket is.

**Energetikai tanúsítvány**

11. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. Rendelet hatálya jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra nem terjed ki.

**A tulajdonjog átszállása, hozzájárulási kötelezettség a bejegyzéshez**

12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 példányban ügyvédi letétbe helyezi az ingatlannak a Vevő részére történő, tulajdonjog adásvétel címén történő bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot (Bejegyzési Engedély), amelyben az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba vétel címén történő bejegyzéséhez.
13. Eladó a teljes vételár Vevő által történő hiánytalan megfizetésével egyidejűleg járul hozzá a tulajdonjog bejegyzéséhez.
14. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Dr. Morvai Ágnes (2626 Nagymaros, Millennium sor 2. I/4.) (a továbbiakban, mint Letéteményes) az adásvételi szerződésben meghatározott letéti őrzéssel kapcsolatos letéteményesi feladatok ellátásával, aki azt az adásvételi szerződés aláírásával elfogadja.
15. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó a Letéteményesnek hat eredeti példányban átadta a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot. Letéteményes kizárólag a jelen szerződésben foglalt feltételeknek megfelelően a teljes vételár megfizetése után az Eladó külön magánokiratba foglalt nyilatkozata alapján az eljáró ügyvéd iroda@maurermorvai.hu e-mail címre történő értesítés alapján jogosult, egyben köteles kiadni a Vevő részére a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat egy eredeti példányát. Jelen szerződés aláírásával a Vevő megbízza az eljáró ügyvédet a bejegyzést engedélyező nyilatkozat Földhivatalhoz történő benyújtásával. Amennyiben az Eladó a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül nem nyilatkozik, abban az esetben az eljáró ügyvéd a teljes vételár átutalásnak visszavonhatatlan megtörténtét igazoló banki nyilatkozatra is jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a fentiek szerint kiadni és az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.
16. Egyebekben a letett bejegyzési engedély a letétből nem vehető vissza. Amennyiben jelen ügylet meghiúsul, úgy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd, mint Letéteményes a letétbe vett hozzájáruló nyilatkozatokat a szerződő Felek egybehangzó értesítését követően haladéktalanul megsemmisíti, vagy az Eladó részére kiadja. Szerződő Felek rögzítik, hogy Letéteményes a letéti jogviszonyból fakadó letéteményesi feladatok ellátásáért külön díjazásra nem jogosult.

17. Szerződő felek közösen kérik a T. Földhivatalt, és jelen okirat aláírásával Eladó, valamint Vevő **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy a T. Földhivatal a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. **(Inytv.)** 48. § (1) bekezdés a) pontja, a **35.§ (1) bekezdés g) pontja**, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet (Inytv. Vhr.) 45. §-ában foglaltak alapján az Ingatlan tulajdoni lapjára az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára Vevő javára adásvétel jogcímén **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be,** a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **tizenkét hónapos időtartamra.**
18. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Inytv. 48. § (1) bek. a) pontja értelmében a vevői jogon alapuló tulajdonjog bejegyzési kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a vevői jog bejegyzése iránti kérelem előterjesztésétől számított 12 (tizenkét) hónapig – vagy ha a vevői jogot ezeknél hamarabb törlik, akkor a törlés időpontjáig – a vevői jog bejegyzése iránti kérelem előterjesztését követően érkezett kérelmek, bírósági elrendelések és hatósági felhívások alapján lefolytatandó eljárásokat az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. Amennyiben a vevői jog az annak bejegyzése iránti kérelem előterjesztését követő 12 (tizenkét) hónap eltelte után is bejegyezve marad az Ingatlan tulajdoni lapjain, e bejegyzés hatálya az Inytv. vhr. 45. § (2) bekezdése értelmében az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének hatályával azonos, azaz Eladó csak Vevő hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg az Ingatlant. Az ingatlanügyi hatóság a vevői jogot hivatalból törli az azon alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg (az Inytv. vhr. 154. § (4) bek. c) pontja alapján) vagy – ha ez korábbi – a tulajdonjog-fenntartásra fent meghatározott határidő elteltével (az Inytv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján). A vevői jogon alapuló tulajdonszerzést a vevői jog bejegyzésének ranghelyén jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba az Inytv. vhr. 45. § (4) bekezdése alapján.

**Szavatosság**

19. Az Eladó az ingatlant a Vevő által megismert és megtekintett állapotban köteles birtokba adni. Eladó jelen szerződés aláírásával szavatol azért, hogy az Ingatlannak nincs olyan rejtett hibája, amelyről tudna, vagy kellő gondosság mellett tudnia kellene és a Vevőt erről tájékoztatni lenne köteles.
20. Eladó szavatol, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlant adó, vagy adók módjára behajtható tartozás, az nem képezi egyéb végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt, valamint, hogy ilyen nem is várható. Eladó nyilatkozik továbbá, hogy a Fftv-ben rögzített elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek nincsen olyan joga az Ingatlan, amely Vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását korlátozná, továbbá oda harmadik személy semmilyen címen bejelentve nincsen (sem lakcímként, sem székhelycímként nem használja az Ingatlan címét sem magánszemély, sem cég vagy egyéb társaság).

**Nyilatkozatok**

21. A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződéssel történő tulajdonszerzése nem esik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bekezdésében írt korlátozás alá, azaz:
    - a birtokában álló föld a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
22. A Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - Földforgalmi törvény 13.§. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
23. Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában, ekként a Vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésében a földhasználati jogviszonyról szóló kötelezettségvállalásra nem kötelesek az Ingatlan vonatkozásában.
24. A Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik, 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), nyilatkozik továbbá, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
25. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján akként nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal, erre tekintettel a jelen szerződésnek nem kell tartalmazni a szerződő fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének összege nem több mint 300.

26. A Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlásra nem jogosult.
27. A Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy köteles a földhasználati nyilvántartásba bejelenteni.

**Hatálybalépés**

28. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szerv jogerős jóváhagyásának kézhezvételét követő napon lép hatályba.
29. A Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban a törvényben megjelölt elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, jelen adásvételi szerződés a vételi ajánlat elővásárlásra jogosult részéről történő elfogadásával az elővásárlásra jogosulttal lép hatályba.

**Vegyes rendelkezések**

30. A **helyi önazonosság védelméről** szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján, az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti Nagymaros Község Önkormányzat **nem alkotott** a törvény szerinti jogvédelmi eszköz bevezetésére vonatkozó **önkormányzati rendeletet.**
31. A Szerződő Felek megállapítják, hogy az 1. pontjában megjelölt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 4. § alapján termőföldnek minősül. Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013 (XII. 12.) Korm. rendelet alapján a Felek kötelesek az adás-vételi szerződésbe foglalt ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal a jogszabály rendelkezéseinek megfelelően közölni. A tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmet az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013 (XII. 12.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint lehet benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz.
    A Szerződő Felek megállapítják, hogy jelen szerződés létrejöttéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
32. **A Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban, különös tekintettel az elővásárlási jogosultakkal való közlésre vonatkozó eljárásban való képviseletre és a mezőgazdasági igazgatási szerv és az agrár kamara előtti eljárásokban való képviseletben. A Szerződő Felek kérik az eljáró hatóságokat, hogy valamennyi iratot a jelen szerződést készítő Ügyvéd részére küldjenek meg.**
33. A Szerződő felek büntetőjogi és polgári jogi felelősségük tudatában kijelentik, mind az Eladó, mind a Vevő devizabelföldi, magyar állampolgár, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincsen.
    Szerződő Felek szavatolják, hogy adásvételi szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással rendelkeznek, illetve a szerződés érvényességéhez vagy hatálybalépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerven kívül semmilyen 3. személy vagy szerv jóváhagyása vagy hozzájárulása nem szükséges.
34. Felek vállalják, hogy jelen szerződés teljesítése során együttműködnek, és minden olyan körülményről, és eseményről tájékoztatják egymást, amely a szerződések teljesítését befolyásolja. Így a Felek kötelesek írásban módosítani a szerződést, különösen, ha a földhivatal erre őket felhívja.
35. Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes Földhivatal előtti képviselettel és a B400e adatlap aláírására és benyújtására meghatalmazzák a **Maurer-Morvai Ügyvédi Irodát (2626 Nagymaros, Millennium sor 2. I/4.), személy szerint Dr. Morvai Ágnes ügyvédet (KASZ azonosító: 36065149), aki a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja**. Felek elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd azon kifejezett figyelmeztetését tudomásul vették, miszerint a szerződés alapján felmerülő nézetkülönbségeket, jogvitákat a Feleknek maguknak – lehetőség szerint tárgyalásos úton, bírósági eljáráson kívül, illetőleg más jogi képviselő(k) igénybevételével – kell rendezniük.
36. A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál, melynek tartalmát, valamint az eljáró ügyvéd által nyújtott tájékoztatást a szerződő felek megértették és kijelentik, hogy a szerződés részletesebb szabályozását, valamint további biztosítékok kikötését nem kívánják.
37. A jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi költséget a Vevő viselik. A tulajdonosváltozás kapcsán felmerülő földhivatali igazgatási szolgáltatási díj és vagyonszerzési illeték megfizetése is a Vevőt terhelő kötelezettségek.
    Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletben eljáró ügyvédnek a tulajdonjog átszállására, az ingatlan-nyilvántartási szabályokra (költségekre), illeték- és adószabályokra vonatkozó tájékoztatását tudomásul vették.

38. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az adásvételi szerződéssel kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az illetékfizetéssel és az adózással kapcsolatos kioktatást tudomásul veszik, és azt megértették. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó- és illetéküggyekben eljárást és felelősséget nem vállal.
Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a vonatkozó megfizetendő adókról és illetékekről, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségéről, az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről a megfelelő tájékoztatást az okiratszerkesztő ügyvédtől megkapták. A tájékoztatás nem terjed ki az adó és illeték mértékére, és a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre, illetve adóoptimalizációra.
39. A felek megállapodnak abban, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket és vagyonszerzési illetéket a vevő, az ingatlan elidegenítésével kapcsolatos esetlegesen az eladót terhelő Szja adóterheket pedig – amennyiben Szja fizetési kötelezettség fennáll – az eladó viseli. A vevő tudomásul veszik, hogy a vagyonszerzési illeték mértéke az ingatlan forgalmi értékének 4%-a.
40. Bármely értesítést, kérelmet, számlát, igényt, lemondást és egyéb közlést, amely jelen szerződés keretein belül szükséges vagy megengedett, írásbeli formában kell közölni, és akkor tekintendő megfelelően kézbesítettnek, ha (i) személyesen került átadásra, vagy ha (ii) azt futárszolgálat útján kézbesítették, vagy ha (iii) ajánlott tértivevényes levélként postai úton küldték meg a másik fél részére – a vonatkozó jogszabályt is figyelembe véve. A Felek kötelesek postacímük megváltozása esetén az új címükről egymást haladéktalanul értesíteni. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen szerződés előlapján megjelölt címre (avagy annak megváltozása esetén a megváltozott címre) elküldött értesítésük a második kézbesítési kísérletkor (a második kézbesítés megkísérlésének napján) akkor is kézbesítettnek és hatályosnak minősül, ha a tértivevény „nem kereste", „elköltözött", vagy „nem vette át" jelzéssel érkezett vissza.
41. A jelen ingatlan adásvételi szerződést készítő jogi képviselő teljeskörűen tájékoztatta a feleket az ingatlan-nyilvántartási eljárásról, a Polgári törvénykönyv vonatkozó szabályairól, az adóval és az illetékkel kapcsolatos jogszabályokról, továbbá a 176/2008. (VI.30.) az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló Kormányrendelet szabályairól, amely tájékoztatást a felek tudomásul vettek, a felek további tájékoztatást nem kértek, eljáró ügyvéd jogszabályai tájékoztatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, a felek jelen ingatlan adásvételi szerződésben rögzitett feltételekkel és tartalommal kérték az ingatlan adásvételi szerződés megkötését.
42. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII tv. (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Szerződő Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a törvény szabályai szerint. Szerződő Felek azonosítását Dr. Morvai Ágnes ügyvéd végzi. A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint.
43. A jogi képviselő a felek azonosítását – a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatnak megfelelően – elvégezte. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd személyazonosságukat a Jogügyletek Biztonságát erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben (JÜB) ellenőrizze az ügyvédekre kötelező ügyfél azonosítási követelményeknek megfelelően az Ügyvédi törvényben foglaltak szerint.
44. A felek hozzájárlnak ahhoz, hogy Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje.
45. Eljárú ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy személyes adataikat az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kezeli (adatkezelés jogalapja: olyan szerződés teljesítésének szükségessége, amelyben az érintett az egyik fél). Az adatkezelésről szóló részletes tájékoztatót a felek az eljáró ügyvédtől kapták.
A felek tudomásul veszik, hogy az adataiban bekövetkezett változást a Pmt. 11 § és 12 § (1) –(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul kötelesek bejelenteni.
46. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződésben feltüntetett személyes adataik helyességéről mindenre kiterjedően személyesen meggyőződtek, azok a hivatalos nyilvántartásokban nyilvántartott és hivatalos irataikban szereplő adataikkal megegyeznek. Szerződő Felek kijelentik továbbá azt is, hogy a szerződés a Felek ügyleti akaratával, az általuk az okiratkészítő ügyvéddel közölt ügyleti akaratukkal a legteljesebb mértékig mindenben megegyezik.
47. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitákkal kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén az ingatlano fekvése szerint illetékes, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

48. Felek megállapodnak, hogy megbízott okiratszerkesztő ügyvéd jelen ügyvéd jelen üggyel kapcsolatos szerződésszegésért való felelőssége korlátozott: a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd – a szándékos bűncselekménnyel okozott károk kivételével – bármilyen jogcímen vele szemben támasztott anyagi igények tekintetében csak és kizárólag az ügyvédi felelősségbiztosítása által fedezett összeg erejéig, illetve azon belül is a Mübse által elfogadott összeghatárig vállal anyagi felelősséget, minden ezen felül jelentkező anyagi igény kizárt. A felek rögzítik, hogy az ügyvédi felelősségbiztosító bármely okból történő megsemmisülése esetén a Megbízott fizetési kötelezettség nem terheli, kártérítés, sérelemdíj stb. fizetésére nem köteles.
49. A felek jelen okiratot a tényvázlat tartalmaként ismerik el. A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen szám, név, illetve más elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges módosítást, kijavítását eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.
50. E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó hatályos rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) adásvételre vonatkozó szabályai, az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (Inytv.), valamint az egyéb, hivatkozott magyar jogszabályok az irányadók.

Szerződő Felek a jelen szerződés átvételével és aláírásával tanúsítják, hogy az átvett okiratok kívánalmainak és elvárásaiknak és ügyleti akaratuknak mindenben megfelelnek, valamint azok az általuk szolgáltatott adatokat tartalmazzák.

Felek kijelentik, hogy jelen 6 (hat) oldalból és 50 (ötven) pontból álló és 8 (nyolc) teljesen megegyező példányban készülő szerződést elolvasták, közös értelmezést követően annak kijelentése mellett, hogy az abban foglaltak akaratukkal mindenben megegyeznek, kellő megfontolás után, jóváhagyólag írták alá.

**Nagymaros, 2026. október 8.**

| | |
|---|---|
| **Dr. Turjányi Ákos István** | **Kovács Antal Tamás** |
| **Eladó** | **Vevő** |

*Ellenjegyzési záradék:*
*Alulírott* ***Dr. Morvai Ágnes*** *ügyvéd (2626 Nagymaros, Millennium sor 2. I/4. szám) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek ügyleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjegyemmel láttam el.*

**Készítettem és ellenjegyzem: Nagymaros, 2026. október 8. napján:**
**Dr. Morvai Ágnes ügyvéd**
**(KASZ azonosító: 36065149)**

MORVAI-MORGAN ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Morvai Ágnes
ügyvéd
Tel.: 06-27-518-34
2626 Nagymaros, Millennium sor 2. I/4.