

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tárgyában
Budakeszi, külterület 0120/316 hrsz.

amely létrejött egyrészről **Szőke Piroska Rita** (születési neve: , születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi azonosító száma: , adóazonosító jele: , lakcíme és értesítési címe: 1034 Budapest, Tímár u. 19. G. lépcsőház 2/100.; magyar állampolgár) mint eladó1 - a továbbiakban **Eladó1** és

Szőke Boglárka Cecília (születési neve: , születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi azonosító száma: , adóazonosító jele: , lakcíme és értesítési címe: 1037 Budapest, Toboz u. 9. földszint 2.; magyar állampolgár) mint eladó2 - a továbbiakban **Eladó2** – Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban: „**Eladók**”

másrészről **Hajdufiné Éliás Virág** (születési neve: , születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi azonosító száma: , agrárkamrai nyilvántartási száma: , lakcíme és értesítési címe: 1025 Budapest, Batyu u. 15-17. 1. ajtó; magyar állampolgár) mint belföldi természetes személy földműves Vevő – a továbbiakban **Vevő**, (földműves nyilvántartásba vételi száma: .)

a továbbiakban mindannyian együtt, mint **Felek** között az alulírott helyen és napon, a következő feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

Szerződő felek rögzítik, hogy 2025. október 10. napján adásvételi szerződést (továbbiakban: „**Adásvételi Szerződés**”) kötöttek a **Budakeszi, külterület 0120/316 hrsz.-ú, 1302 m² területű, 5,43 kat.t. jövedelmű, 6-os minőségi osztályba sorolt, szőlő művelési ágba nyilvántartott föld 1/1 tulajdoni illetőségének az átruházására. Szerződő felek, a korábban eljáró okiratszerkesztő ügyvéd útján, tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői-jog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelmet terjesztettek elő, amely kérelem a Pest Vármegyei Kormányhivatal által az INYER/2025/324545/3. iktatószám alatt kiadott határozatban elutasításra került, tekintettel arra, hogy az illetékes Kormányhivatal eljárása során megállapításra került, hogy az Adásvételi Szerződés nem rendelkezik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradékkal, illetve nem tartalmazza a földforgalmi törvényben meghatározott nyilatkozatokat sem. Szerződő felek jelen Szerződéssel az Adásvételi Szerződésben foglaltakat megerősítik, jelen Szerződést az elutasításra okot adó nyilatkozatokkal kiegészítik, és Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés teljes egészében a korábban megkötött Adásvételi Szerződés helyébe lép.**

1. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan:

- 1.1. Felek rögzítik, hogy az e-hiteles tulajdoni lap-másolat adatai alapján Eladók (33283/2005.02.11. sz. határozattal öröklés jogcímén bejegyzett) ½ - ½ arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal által a **Budakeszi, külterület 0120/316 hrsz.-ú, 1302 m² területű, 5,43 kat.t. jövedelmű, 6-os minőségi osztályba sorolt, szőlő művelési ágba nyilvántartott föld** – a továbbiakban: **Ingatlan vagy Föld**. Felek az okiratszerkesztő ügyvéd kioktatása alapján tudomásul veszik, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett művelési ágra tekintettel az Ingatlan a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik. Erre tekintettel a jelen Szerződéshez (annak érvényességéhez) a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. E célból a jelen Szerződést a Felek aláírásától számított 8 napon belül Eladók kötelesek megküldeni az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

1.2. Földhasználat:

Eladók kijelentik, hogy rajtuk kívül más földhasználó az Ingatlanra nem került bejegyzésre a földhasználati nyilvántartásba, és az Ingatlan birtokát, használatát az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem engedték át másnak semmilyen jogcímen.

Szőke Piroska Rita Szőke Boglárka Cecília
Eladók

Hajdufiné Éliás Virág
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Dr. Kerényi Géza ügyvéd
Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda
Cím: H-1023 Budapest, Ürömi u. 24-32. C. ép. 1. emelet 5.

1.3. Terhek:

Az Ingatlan TAKARNET rendszeren keresztül a mai napon lekért INYER/TULLAP/20260206/5306. számú tulajdoni lapja (a továbbiakban: **Tulajdoni Lap**) jelen szerződés 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi. Szerződő felek a Tulajdoni Lapot közösen megvizsgálták, és tényként rögzítik, hogy az Ingatlan teherlapja jelen szerződés szempontjából lényeges bejegyzést nem tartalmaz. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanra az ELMŰ Hálózati Kft. (cím: 1117 Budapest, Hengermalom út 18.) javára bejegyzett vezetékjog tartalmával tisztában van (bejegyző határozat: 48846/2010.06.22.).

1.4. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy

- az Ingatlan a fent rögzített terheken túl – az ingatlan-nyilvántartáson kívül is – mentes bármely pertől, tehertől, igénytől, kötelezettségtől, jogtól, vagy követeléstől. Az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai nincsenek, nem tartozik házastársi közös vagyoni, nem képezi csőd-, felszámolási- vagy végrehajtás alá vont vagyon részét, nem áll bünyügyi zárlat alatt, elidegenítése nem sért hitelezői érdekeket, a jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerven túlmenően más harmadik fél hozzájárulása nem szükséges;
- az Ingatlan mentes az adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás, közüzemi díjtartozásoktól, bármely jogcímen kiszabott bírságtól, különösen természetvédelmi- vagy földbírság tartozástól;
- az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomásuk, nem tettek olyan nyilatkozatot, nem eszközöltek olyan jogcselekményt, mely a Vevő által ismert fizikai, ill. jelen szerződésben rögzített jogi státuszának Vevő érdekeivel ellentétes változását eredményezi a jelen szerződés megkötését követően;
- az ingatlan-nyilvántartási térkép Ingatlanra vonatkozó hatályos tartalma megfelel az Ingatlan valós beépítettségének;
- az Ingatlanra kívülálló akár magán-, akár jogi személy, vagy egyéb szervezet bejelentkezve nincs, ilyen kívülálló fél az Ingatlan használatára székhely/telephely/fióktelep jogcímen nem jogosult, Eladók az Ingatlan használatára kívülálló harmadik fél részére semmilyen jogcímen nem adtak engedélyt.

2. A Földforgalmi tv.-el összefüggő rendelkezések:

2.1. Vevő – nyilatkozata valóságáért fennálló felelőssége tudatában kijelenti az alábbiakat:

- a Földforgalmi tv. fogalomrendszerében **földművesnek minősülő belföldi természetes személy**, földműves nyilvántartásba vételére 540302/1/2025. szám alatt került sor, és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja (tagi azonosítószáma: I
- a jelen szerződés szerinti földszerzése révén a földtulajdona a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), földbirtoka a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum);
- nem rendelkezik részarány-tulajdonnal;
- vállalja, hogy a Föld használatát – a jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve - másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeinek, továbbá vállalja, hogy a Földet – a jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve - a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja;
- ha a jelen szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában van, úgy Vevő kötelezettséget vállal, hogy fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a jelen pont előző, 4. bekezdésében foglalt kötelezettségeket;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás);
- a jelen szerződés szerinti szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- Vevő tudomásul veszi, hogy köteles a tulajdonszerzési jogosultság fennállásához, valamint a jogügylet jóváhagyásához szükséges adatokban a szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása iránti eljárása alatt bekövetkező változásokról a mezőgazdasági igazgatási szervet tájékoztatni, és az azokat igazoló dokumentumokat a mezőgazdasági igazgatási szerv rendelkezésére bocsátani, ennek teljesítése érdekében az adatváltozásról okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul tájékoztatni.

Szöke Piroska Rita Szöke Boglárka Cecília
Eladók

Hajdufné Éliás Virág
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Dr. Kerényi Géza ügyvéd
Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda
Cím: H-1023 Budapest, Ürömi u. 24-32. C. ép. 1. emelet 5.

2.2. Felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi tv. alapján – ebben a sorrendben, illetve az ott meghatározott elsőbbségekkel – a jelen szerződésben foglalt adásvétel tekintetében elővásárlási jog illeti meg:

- a) a Magyar Államot – a földalapkezelő szerv joggyakorlása útján,
- b) a földet használó olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül, aki helyben lakónak minősül, vagy akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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,
- c) a helyben lakó szomszédnak minősülő földművest,
- d) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel;
- da) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,
- db) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az ea) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;
- e) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árjelzővel) ellátott termék előállítás;
- f) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;
- g) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása;
- h) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása;
- i) a helyben lakónak minősülő földművest,
- j) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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.

2.3. Vevő kijelenti, hogy olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan 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.

2.4. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződést, annak aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyásra. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat során a jelen szerződés jóváhagyást nem tagadja meg, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint az adásvételi szerződést megküldi az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére. Az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyző – a földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A jogosultak a jegyző előtt **30 (harminc) napos** jogvesztő határidőn belül tehetnek a jelen Szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot, azzal, hogy a határidőn belül való nyilatkozat hiányát is lemondásnak kell tekinteni.

Szöke Piroska Rita Szöke Boglárka Cecília
Eladók



Hajdufné Elías Virág
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Dr. Kerényi Géza ügyvéd
Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda
Cím: H-1023 Budapest, Ürömi u. 24-32. C. ép. 1. emelet 5.

2.5. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az arra jogosult az elővásárlási jogát a szabályszerűen benyújtott elfogadó nyilatkozatával, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával gyakorolja, úgy e jogosult a Vevő helyébe lép, és a jelen Szerződés Eladók, valamint e jogosult között jön létre, továbbá a vevőt terhelő kötelezettségeknek az elővásárlásra jogosult köteles eleget tenni. Ilyen esetben a jelen Szerződés eredeti Felek között automatikusan, az Eladók és az elővásárlásra jogosult közötti adásvétel mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának napján minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik. Felek tudomásul veszik azt is, hogy a jelen Szerződéshez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, melynek érdekében az adásvétellel összefüggő okiratokat az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltét követően a jegyző küldi meg a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

3. Adásvételi megállapodás, vételár:

3.1. A jelen szerződés aláírásával Eladók az Ingatlanon fennálló, $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú kizárólagos tulajdonjogukat eladják, Vevő pedig megtekintett állapotban vételár ellenében tehermentesen – adásvétel jogcímen – vásárolja meg azt.

3.2. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialakult vételára összesen **3.500.000,- Ft (Hárommillió-ötszázezer forint)** – a továbbiakban: Vételár - amelyből (i) a föld ellenértéke: 1.804.000,- Ft, (ii) a 671 m² területű, élettartama felénél járó szőlőültetvény ellenértéke: 1.527.000,- Ft, és (iii) az összesen 110 m hosszúságú kordonok, mint agrotechnikai létesítmény ellenértéke: 170.000,- Ft. Felek kijelentik, hogy a Vételár megbontása során a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet 2. sz. mellékletében meghatározott módszertant vették alapul. A Vételár az Eladókat az Ingatlanon fennálló tulajdoni arányukban, azaz fele-fele arányban illeti meg.

Felek rögzítik, hogy a Vételarat az Ingatlan ár-érték arányos forgalmi értéknek fogadják el, ezért megállapodnak, hogy a Ptk. 6:98 § (2) bek.-e alapján kölcsönösen kizárják a jelen szerződés megtámadását feltűnő értékaránytalanság jogcímen. *Felek az okírszerkesztő ügyvéd kiiktatása alapján tudomásul veszik, hogy a vagyonszerző az adásvételi szerződésben a vagyonszerzési illeték alapjául szolgáló forgalmi értékről nyilatkozhat, de a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be.*

3.3. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés foglalója **350.000,- (háromszázötvenezer) Ft** (a továbbiakban: **Foglaló**). Felek rögzítik, hogy **jelen szerződés aláírását megelőzően** Vevő a Foglaló telje összegét megfizette Eladók részére akként, hogy ezen összegből 175.000,- Ft-ot Eladó1 ERSTE Banknál vezetett számlájára, míg további 175.000,- Ft-ot Eladó2 ERSTE Banknál vezetett számlájára teljesített. Eladók a Foglaló összegének hiánytalan megfizetését jelen Szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. *Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a foglaló jogi természetéről az okiratot ellenjegyző ügyvédtől teljes felvilágosítást kaptak, azt megértették, és magukra nézve kötelezőnek ismerik el, azaz, ha jelen Szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért Eladók felelősek, az átadott Foglaló kétszerese jár vissza Vevőnek, ha a jelen Szerződés olyan okból hiúsul meg, amelyért a Vevő felelős, az átadott Foglalót elveszíti. A Foglaló összege a vételárba beszámít, így amennyiben szerződésszegés nem következik be, és a foglaló jogkövetkezményeit nem kell alkalmazni, azt a felek vételárrészletnek tekintik.*

Eladók tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen Szerződés az Eladók és Vevő között az elővásárlási jog gyakorlása folytán meghiúsul, úgy a Foglaló bármely levonástól mentes teljes összege Vevőnek visszajár. Eladók a meghiúsulási okról való tudomásszerzést követő 5 napon belül kötelesek egyösszegben Vevő **K&H Banknál** vezetett sz. bankszámlaszámára visszautalni.

3.4. Vevő a **3.150.000,- (hárommillió-egyszázötvenezer) Ft összegű fennmaradó vételárat** (a továbbiakban: „**Fennmaradó Vételárrész**”) azt követő **3 (három) napon belül** köteles átutalás útján megfizetni fele-fele arányban Eladóknak, Eladók 3.3. pontban megjelölt bankszámlái javára, hogy a jelen Szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását tartalmazó záradékkal ellátott példánya és/vagy a hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat rendelkezésre áll.

Szöke Piroska Rita Szöke Boglárka Cecília
Eladók

Hajduiné Elias Virág
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Dr. Kerényi Géza ügyvéd
Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda
Cím: H-1023 Budapest, Ürömi u. 24-32. C. ép. 1. emelet 5.

3.5. Az okiratszerkesztő ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló határozatot a kézhezvételt követő 2 (kettő) munkanapon belül köteles továbbítani Felek részére.

3.6. Eladók kijelentik és elismerik, hogy a Vételár teljesítési helyeként megjelölt bankszámlaszám helyességét aláírást megelőzően ellenőrizték, annak javítását nem kérték, így a bankszámlaszám hibás rögzítéséből eredő károkat, költségeket Eladók viselik.

3.7. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a teljes Vételár a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló határozat megküldése ellenére, annak kézbesítésétől számított 15 (tizenöt) napon belül nem kerül hiánytalanul kiegyenlítésre, azaz az Eladók jelen Szerződésben megjelölt számláin jóváírásra, úgy Eladók jogosultak az Ingatlan adásvételtől és a jelen Szerződéstől érdekmúlás jogcímén elállni, és a Foglalt összegét megtartani.

4. Tulajdonjog átruházása, ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

4.1. Eladók tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartják, de a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél a teljes vételár megfizetéséig ügyvédi letétbe helyezik azon ügyvéd által ellenjegyzett – ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas - nyilatkozata 5 eredeti példányát, mely alapján az Ingatlanon fennálló $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú, összesen 1/1 arányú tulajdonjogukat átruházzák Vevőre, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy saját tulajdonjoga egyidejű törlése mellett a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön (Bejegyzési engedély).

Felek megállapodnak, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Bejegyzési engedély kiadására (2 példány a földhivatal felé, 1-1 példány a Felek részére, 1 példány az okiratszerkesztő ügyvéd irattárába) azt követő 3 munkanapon belül jogosult és köteles, hogy az Eladók a Vételár teljesítését írásbeli nyilatkozatukkal igazolták okiratszerkesztő ügyvéd felé. Eladók a Vételár teljesítését a teljesítés napján vagy az azt követő első munkanapon kötelesek igazolni az okiratszerkesztő ügyvéd felé az okiratszerkesztő ügyvéd kerenyi.geza@drkerenyi.hu e-mail címére küldött írásbeli nyilatkozatával, ennek elmaradása esetén Vevő is jogosult a Vételár teljesítését hiteles banki dokumentummal igazolni.

Amennyiben a Bejegyzési engedély kiadásának feltételei meghiúsulnak, vagy nem teljesülnek a vételár-fizetési határidőt követő 30 nap elteltéig, úgy okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles a Bejegyzési engedély példányait az Eladóknak visszaadni. Amennyiben okiratszerkesztő ügyvéd e határidőn belül hitelt érdemlő módon arról értesül, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan a Bejegyzési engedélyt is érintően bíróság előtt peres vagy nemperes eljárás indult, a Bejegyzési engedélyt kizárólag a jogerős bírósági ítélet birtokában, annak megfelelően, vagy a Felek mindegyike által aláírt, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt közös nyilatkozata alapján jogosult a letétből kiadni.

A Bejegyzési engedélyt okiratszerkesztő ügyvéd a kiadásig köteles megőrizni, okirat letéti őrzése díjmentes.

5. Birtokbaadás:

5.1. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokának átruházására a teljes vételár megfizetése napját követő legkésőbb 10 (tíz) napon belül kerítenek sort előzetesen egyeztetett időpontban. Eladók a birtokbaadás során az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, megtekintett állapotban kötelesek Vevő birtokába adni.

5.2. A birtokbaadás napjáig felmerült költségek, adók, bírságok az Eladókat, ezt követően a Vevőt terhelik. Vevő a birtokbaadás időpontjától szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és a birtokbaadással egyidejűleg száll át a kárveszély is.

5.3. Vevő tudomásul veszi, hogy a földhasználatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatóságához nyilvántartásba vétele céljából bejelenteni.

6. Egyéb rendelkezések:

6.1. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanon fennálló felépítmény hiányában az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

Szőke Piroska Rita Szőke Boglárka Cecília
Eladók

Hajdufiné Éliás Virág
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Dr. Kerényi Géza ügyvéd
Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda
Cím: H-1023 Budapest, Ürömi u. 24-32. C. ép. 1. emelet 5.

- 6.2. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy ingatlanok visszteher mellett történő megszerzése esetén vagyonszerzési illetéket kell fizetnie, melynek általános mértéke ingatlanonként 1 milliárd forintig a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

Vevő tudomásul veszi, hogy a vagyonszerzési illeték tekintetében az esetleges mentesség vagy kedvezmény igényléséről a jelen szerződés földhivatali benyújtásával egyidejűleg, kell nyilatkoznia.

Vevő nyilatkozik, hogy igényelni kívánja az Itv. 26.§ (1) p) pontja szerinti illetékmentességet, miszerint illetékmentes 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő felhatalmazza okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a NAV B400E nyomtatványát a jelen Szerződésben meghatározott tartalom szerint az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban kitöltse és azt elektronikus úton, a Bejegyzési engedély benyújtásával egyidejűleg benyújtsa az Adóhatósághoz.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Eladókat, hogy a jelen ügylettel kapcsolatban adó-bevallási és -fizetési kötelezettségük áll fenn. Eladók elismerik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd megbízása a jelen szerződéshez kapcsolódó adótanácsadásra nem terjed ki.

- 6.3. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, cselekvőképességet érintő gondnokság hatálya alatt nem állnak, és jelen szerződésbe foglalt jogügylet megkötéséhez a hatályos jogszabályok szerinti feltételeknek megfelelnek.
- 6.4. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédet a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek jelen szerződésben rögzített adatai tekintetében. Felek elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az okirat elkészítése előtt tájékoztatta Őket a személyazonosság központi nyilvántartások általi ellenőrzésének lehetőségéről, mely tájékoztatás kiterjedt az ellenőrzés céljára, módjára és tartalmára, a közreműködés megtagadásának kötelezettségére, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezelésére. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő, az okiratot készítő ügyvéd előtt arcképes igazolvánnyal, lakcímkártyával és adó-kártyával igazolt személyes adataik alapján az ügyvéd az azonosításukat hozzájárulásukkal elvégezte. Hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd igazolványaikról másolatot készítsen, és adataikat a jelen szerződésbe foglalt jogügylettel összefüggésben kezelje. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben jártak el. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
- 6.5. Felek egymás felé intézett írásbeli nyilatkozataikat a jelen szerződésben, vagy annak megváltozása esetén egymás felé írásban bejelentett kézbesítési címre kötelesek megtenni. Amennyiben az e pont szerint feladott küldemény bármely, a kézbesítés sikertelenségét igazoló postai jelzéssel érkezik vissza feladóhoz, úgy Felek a kézbesítés sikertelenségétől függetlenül alkalmazni rendelik a sikeres kézbesítéshez fűződő joghatásokat.
- 6.6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv., az azzal összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. Tv., az elővásárlási jog közlésére vonatkozó 474/2013. (XII.12.) Korm. r., az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény (2021. évi C. tv.), annak végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet, és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szöke Piroska Rita Szöke Boglárka Cecília
Eladók

Hajdufiné Éliás Virág
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Dr. Kerényi Géza ügyvéd
Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda
Cím: H-1023 Budapest, Ürömi u. 24-32. C. ép. 1. emelet 5.

6.7. Szerződő Felek az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 13. § (6) bekezdése alapján kérik az eljáró földhivatalt, hogy a jelen szerződés alapján megindításra kerülő ingatlan-nyilvántartási eljárásban keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot az eljáró ügyvédnek történő egyidejű kézbesítés mellett részükre közvetlenül kézbesíteni szíveskedjék.

7. **Ügyvédi meghatalmazás, megbízás:**

Felek jelen szerződés elkészítésére, ügyvédi ellenjegyzésére, ennek a földhivatalhoz történő benyújtására, a NAV B400E jelű formanyomtatvány kitöltésére és beküldésére, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása iránti eljárás lefolytatására, a tulajdonváltozás bejegyzésére irányuló földhivatali eljárásra, meghatalmazást adnak a **Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda** (cím: 1023 Budapest, Ürömi u. 24-32. C. ép. 1. emelet 5.; eljáró ügyvéd: Dr. Kerényi Géza; KASZ: 36062896) részére.

Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazással felhatalmazzák az eljáró ügyvédet arra is, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló név-, adat- vagy száméllírást, elütést, illetve nyilvánvaló számítási vagy egyéb hibát helyettük és nevükben is eljárva a szerződés szövegén javítsa, a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntetve. Az ilyen javítás nem módosítja a Szerződő Felek ügyleti akaratát, illetve nem minősül szerződésmódosításnak. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő Felek a jelen szerződést egyben részletes ügyvédi megbízásként és teljes körű tényvázlatként is aláírják, külön okiratba foglalt tényállás felvételét nem kérik az eljáró ügyvédtől, tekintettel arra, hogy a jelen okirat a megbízásukat, nyilatkozataikat és megállapodásukat, illetve az ügyletkötési akaratukat kölcsönösen teljes körűen tartalmazza. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Felek megállapodása alapján a jelen okiratszerkesztésével, ellenjegyzésével felmerülő ügyvédi költséget Vevő köteles viselni.

Felek jelen szerződést – amely 7 (hét) egymással mindenben megegyező, 7 (hét) számozott oldalt tartalmazó példányban készült – elolvasás és értelmezés után, jóváhagyólag aláírják. Felek aláírásukkal kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek szerződéskötési akaratuknak, és azt teljes körűen tartalmazza.

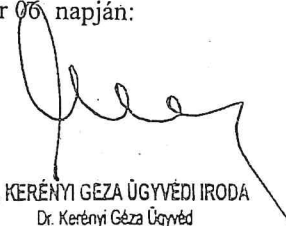
Kelt: Budapesten, 2026. február 06. napján

.....
Szőke Piroska Rita
Eladó1

.....
Szőke Boglárka Cecília
Eladó2

.....
Hajdufiné Éliás Virág
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. február 06. napján:
Dr. Kerényi Géza ügyvéd
KASZ: 36062896


Dr. KERÉNYI GEZA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kerényi Géza Ügyvéd
1023 Budapest,
Ürömi utca 24-32 C.ép.1.em.5.



Közigazgatási portálon való bejelentés

Közlés kezdőnapja: 2026. 03. 10.
Közlés kezdőnapja: 2026. 03. 11.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 04. 09.
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő!
Levéve:
A kifüggesztés időtartama alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.
Budakeszi,

Elektronikus bejelentéssel megküldve

Budapest
Előzetes nem ártott
A küldemény a kárpont által
javított
Felvittem a füzettel, hogy a helyi
nyitva álló helyek, melyek
az előzetesben foglalt
Köztársaság
Küldemény