

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről

VARGA ZOLTÁN

(születési neve: Varga Zoltán, szül.: I., an.: lakik: 8646 Balatonfenyves, Úttörő
utca 201., szig.sz.: , szem.sz.: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár)
továbbiakban: **Eladó**

másrészről

SZÖLLŐSINÉ VASS ÉVA

(születési neve: szül.: , an.: , lakik: 2092 Budakeszi, Gida utca 12.,
szig.sz.: , szem.sz.: , adóazonosító: , magyar állampolgár) továbbiakban: **Vevő**

Együttesen felek úgy is mint **Felek** között, a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Budakeszi, Zártkert, 6019 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **2092 BUDAKESZI, ISMERETLEN 6019 HRSZ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"** szám alatt, összesen 689 m2 alapterületű, 1,25 AK értékű, „~~kert~~” megnevezésű (min.o: 7) ingatlan.

Eladó eladja, Vevő megtekintett és megismert állapotban megveszi az előzőekben részletezett ingatlan 1/1 ingatlanhányadát. (továbbiakban: **ingatlan vagy ingatlanhányad**)

Felek kioktatása az ellenjegyző ügyvéd részéről a **Polgári Törvénykönyvről** szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) 5:38 § (2), valamint a Ptk. 6:215 § (2) bekezdésére megtörtént, mely szerint az ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és az ingatlan birtokátruházása is szükséges.

Eladó tulajdonjogát az E-ING számítógépes földhivatali információs rendszer útján, 2026.07.30. napján az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által lehívott és szerverre mentett INYER/TULLAP/20260730/13794 megrendelési számon kiváltott tulajdoni lappal igazolja.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. része (teherlap) az alábbi bejegyzést tartalmazza:

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/311254/2 2026.01.13. 00:00:00 Ingatlan-nyilvántartási kérelem elutasítása
Kérelmező neve, tárgya: Ingatlanváltás bejegyzése Elutasított ügy iktatószáma: INYER/2026/311254

2. A SZERZŐDÉS HATÁLYBALÉPÉSÉNEK FELTÉTELE

Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlan „*a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról*” szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földforgalmi törvény**), és a „*Nemzeti Földalapról*” szóló 2010. évi LXXXVII. törvény hatálya alá tartozik, így az Ingatlanra „*az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás szabályokról*” szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. Rendeletben foglaltak érvényesek.

Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja és az elővásárlásra jogosultak közül elővásárlási jogával senki se éljen A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés – a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal – csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának jogerőre emelkedésével lép hatályba.

Szerződő felek tudomással bírnak azon körülményről miszerint a mezőgazdasági szerv jóváhagyást megtagadó nyilatkozata a Szerződő felek adásvételi szerződés megkötésére kinyilvánított akaratát meghiúsíthatja.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szükséges jóváhagyást megtagadja, az adásvételi szerződés nem válik hatályossá és a Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymással – az adásvételi szerződés 3. pontjában foglaltak szerint – elszámolnak.

Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, a szerződést ellenjegyző **dr. T. Szabó János ügyvédet felkérlik és meghatalmazzák**, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő 8 napon belül az adásvételi szerződést a jogszabály által meghatározott példányszámban a közzétételi kérelem mellékleteként a **mezőgazdasági** Budapest, 2026.07.30.

TIAZTO
Varga Zoltán

vevő
Szöllősiné Vass Éva

Ellenjegyzem:

Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ 36069903)
Budapest, 2026.07.30.

GULYÁS & SZABÓ ÜGYVÉDI IRODA
dr. T. Szabó János ügyvéd
1111 Budapest, Ligetmányosi utca 20. fsz. 4.
Tel.: +36 20 359 1748, +36 1 327 0920
Adószám: 18184723-2-43

igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából továbbítsa. Dr. T. Szabó János ügyvéd a meghatalmazást elfogadom. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az adásvételi szerződésnek a – magyar államot megillető elővásárlási jogot gyakorló – Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel közvetlenül történő közlése a hatályos jogszabályi rendelkezés értelmében nem szükséges, tekintettel arra, hogy a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet az esetleges jognyilatkozatát a jegyzőnek küldi meg, illetve a földalapkezelő szervezet képviselőjében eljáró személy adja át a jegyző részére.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a „*a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról*” szóló 2013. évi CXXXII. törvény értelmében az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője az adásvételi szerződést a jogszabályban megjelölt dokumentumokkal együtt jóváhagyás céljából a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi.

3. VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESÉGE

A fenti ingatlan Felek által kölcsönösen kialakított vételára: 20.000.000,- Ft, azaz **Húszmillió forint**.

Felek rögzítik, hogy a **Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdése** alapján a föld ellenértéke 18.000.000,- Ft, míg a rajta található felépítmény ellenértéke 2.000.000,- Ft.

Szerződő felek a **Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel rögzítik**, jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon sem ültetvény, sem a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó részére a fenti vételárból 2.000.000,- Ft, azaz **Kettőmillió forint** összeget *foglalt* jogcímén átutalás útján (átutalás elindítja) megfizet Eladó **Revolut** számú bankszámlájára.

Felek a foglalt jogi jellegével tisztában vannak, tudomásul veszik, hogy amennyiben az adásvételi szerződés az Eladó érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg, úgy a foglalt kétszerese a Vevő részére visszajár, amennyiben a szerződés a Vevő érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg, úgy a foglalt elveszti. Amennyiben az adásvételi szerződés meghíúsulásáért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár. Felek a foglaltokra vonatkozó szabályokat megismerték és jogkövetkezményét tudomásul veszik.

Felek megállapodnak, hogy Vevő a vételárból fennmaradó 18.000.000,- Ft, azaz **Tizennyolcmillió forint vételár-hátralékot** legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának jogerőre emelkedését tartalmazó határozat kézhezvételét követő 5 banki napon belül átutalás útján fizeti meg Eladó részére, Eladó **Revolut**

számú bankszámlájára, az alábbi feltételek teljesülése esetén: (i) az elővásárlási jogával az elővásárlási jogosultak közül senki sem él (ii) Eladó a közüzemi díjakra vonatkozó tartozásmentes elszámolásokat átadta Vevő részére.

A vételár akkor számít megfizetettnek, amikor a fenti bankszámlaszámon jóváírásra kerül.

Eladó a fenti bankszámlára történő jóváírást a saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten akként rendelkeznek, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés hatálybalépésére nem kerül sor, vagy valamelyik elővásárlásra jogosult él e jogosítványával, úgy Eladó köteles az adott tényről történt értesüléstől számított 5 munkanapon belül értesíteni Vevőt és Ellenjegyző ügyvédet, valamint maradéktalanul visszautalni Vevő által megfizetett 2.000.000,- Ft összegű foglalt és Felek egymással szemben nem jogosultak semmilyen egyéb követelést támasztani, mely esetben az adásvételi szerződés meghíúsulásáért egyik fél –es felelős.

Felek kölcsönösen kötelezik magukat, hogy a jelen szerződés teljesülése céljából egymással együttműködnek a földhivatali ügyintézés során, a szükséges nyilatkozatokat határidőben megteszik.

4. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Budapest, 2026.07.30.


Varga Zoltán

Vevő
Szöllősiné Vass Éva

Ellenjegyzem:

Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ 36069903)
Budapest, 2026.07.30.

GULYÁS & SZABÓ ÜGYVÉDI IRODA
dr. T. Szabó János ügyvéd
1111 Budapest, Lágymányosi utca 20. fsz. 4.
Tel.: +36 20 359 1748, +36 1 327 0920
Adószám: 18184723-2-43

Szerződő Felek kijelentik, hogy Vevő az ingatlant megtekintett, körbejárt, általa ismert állapotban veszi meg, Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanak rejtett hibája nincs és a **Ptk. 6:157 §** alapján kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan megfelel a törvényes és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

Az Eladó szavatosságot vállal, hogy az ingatlan állagára és állapotára vonatkozó minden szükséges és indokolt tájékoztatást a Vevő részére megadott, ennek során nem hallgatott el semmilyen olyan tény, adatot, vagy körülményt, amely a Vevő szerződéskötésre vonatkozó akaratát, vagy a vételár kialakítására irányuló nyilatkozatát befolyásolhatta volna, és szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan állagát és műszaki állapotát a birtokbaadás időpontjára is fenntartja.

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy „az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében ingatlan tulajdonjog-átruházás esetén Eladó köteles az ingatlan energetikai-tanúsítvány elkészítéséről gondoskodni, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig a Vevőnek átadni. Az energetikai tanúsítvány olyan igazoló okirat, mely tartalmazza az ingatlanak a külön jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.

5. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, Eladó és Vevő nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanl kapcsolatan tartozása nem áll fenn, az ingatlan per-, teher - és igénymentes, további harmadik személynek az ingatlanl kapcsolatan nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja, az ingatlanl a Ptk. 4:94 § szerinti használója nincsen, az ingatlan házastársi közös tulajdonl tárgyat nem képezi, így Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. §. szerinti hozzájáruló nyilatkozat beszerzésére nincs szükség.

Vevő, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy – a „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. §-ára tekintettel – az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt, az adásvételi szerződés tárgyat képező ingatlan területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt.**

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy a szerződés 1. pontjában foglalt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében foglalt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő a „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatl kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, továbbá, a „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról” szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdés alapján a szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyat képező ingatlan vonatkozásában **elővásárlási joggal nem rendelkezik.**

Vevő „az ingatlan-nyilvántartásról” szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról” szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

Eladó nyilatkozik, hogy nincs bejelentett földhasználó az ingatlan vonatkozásában.

Eladó „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § alapján jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyat képező **ingatlan földhasználati szerződéssel nem érintett.**

Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja továbbá Szerződő Feleket, hogy az illetékes földhivatalnak a beadványokat az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintéznie, így amennyiben a adásvételi szerződés aláírása és a adásvételi szerződések, valamint az iratjegyzék jegyző által történő megküldéséig, valamint az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatokig történő időtartam alatt bekövetkező

Budapest, 2026.07.30.

Varga Zoltán

Vevő
Szöllősiné Vass Éva

Ellenjegyzem:

Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ 36069903)
Budapest, 2026.07.30.

GULYÁS & SZABÓ ÜGYVÉDI IRODA
dr. T. Szabó János ügyvéd
1111 Budapest, Lágymányosi utca 20. fsz. 4.
Tel.: +36 20 359 1748, +36 1 327 0920
Adószám: 18184723-2-43

jogszabályváltozások azt indokolják, és a szerződés módosítása válik szükségessé, ezen szerződésmódosításra Szerződő Felek a szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállalnak.

6. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Eladó jelen szerződés aláírásával „feltétlen és visszavonhatatlan” hozzájárulását adja ahhoz és egyúttal kéri, hogy tulajdonjoga törlésre kerüljön és ezzel egyidejűleg Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával „feltétlen és visszavonhatatlan” hozzájárulásukat adják ahhoz és egyúttal kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot (földhivatalt), hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 ingatlanhányada vonatkozásában Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányad arányban az illetékes ingatlanügyi hatóságnál (földhivatal) adásvétel jogcímén bejegyzést nyerjen.

A jelen adásvételi szerződés illetékes ingatlanügyi hatóságához (földhivatal) történő benyújtásának a feltétele, hogy a teljes vételár kiegyenlítésre és ellenjegyző ügyvéd részére hitelt érdemlően írásban igazolásra kerüljön. (Eladó írásban tett nyilatkozatával vagy amennyiben Eladó 3 napon belül nem nyilatkozik, úgy a Vevő által kikért eredeti, cégszerűen aláírt - a tranzakció teljesülésének megtörténtét bizonyító - visszavonhatatlan banki átutalási igazolással vagy teljes bizonyító erejű átvételi elismervény átadásával). Írásbelinek minősül a fennmaradó vételár megfizetésének igazolása, amennyiben az Eladó azt elektronikus levél formájában teszi meg a vzbau@yahoo.com e-mail címről a szabo.janos@drbg.hu e-mail címre indított elektronikus levélben.

7. BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok birtokbaadása a teljes vételár megfizetésének feltételével, Felek által közösen egyeztetett időpontban, megtekintett állapotban, a teljes vételár átutalásának napján, de legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 2 nap fog megtörténni.

Eladó a birtokátruházás időpontjában köteles az ingatlant a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján fennálló állapotának megfelelően a Vevő birtokába bocsátani, a Vevő köteles az ingatlant birtokba venni. A felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a mérőórák állását és a birtokátruházás tényét.

Eladó a birtokbaadási eljárás 30 napnál nem régebbi közüzemi igazolásokkal, a befizetést igazoló csekkszelvényekkel köteles igazolni, hogy lejárt közüzemi díj tartozása nincsen. A birtokbaadás napjáig értelemszerűen Eladót terheli az ingatlan valamennyi terhe (ideértve elsősorban a közüzemi díjakat).

Vevő a birtokátruházás napjától viseli az ingatlan terheit, a kárveszélyt, és húzza annak hasznait.

Vevő vállalja, hogy a közüzemi szerződések módosítása érdekében a birtokbaadás időpontjától számított 15 napon belül eljár az illetékes közműszolgáltatók előtt. Eladó már jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárul a közüzemi szerződések átírásához (módosításához).

Okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál a közművek átíratása és adatváltozás átvezetése egy helyen, ingyenesen kérhető.

8. ELÁLLÁSI JOG

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződésben rögzített határidők tekintetében késedelembe esnek, úgy 10.000,- Ft/nap késedelmi kötbért kötelesek fizetni a vétlen Félnak.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződésben foglalt bármely kötelezettségét bármelyik fél, a szerződésben rögzített határidő elteltét követő **30 napon** belül nem teljesíti, úgy a másik félnek a szerződéstől történő elállással kapcsolatos joga megnyílik, azaz a másik fél egyoldalú nyilatkozattal jogosult a szerződéstől elállni az érdekmúlás bizonyítása nélkül.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben egyik fél sem él az elállási jogával, úgy választásuk szerint az előzőekben részletezett szerint további kötbér ill. késedelmi kamatkövetelést támaszthatnak egymással szemben.

9. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket (ügyvédi munkadíj), az ingatlanszerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevő viseli, míg az ingatlan birtokátruházásával kapcsolatos költségeket, az ingatlan értékesítéséből eredő esetleges adófizetési kötelezettség Eladót terheli. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést szerkesztő ügyvéd Eladót kioktatta az

Budapest, 2026.07.30.

Eladó
Varga Zoltán

Vevő
Szöllősiné Vass Éva

Ellenjegyzem:

Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ 36069903)
Budapest, 2026.07.30.

GULYÁS & SZABÓ ÜGYVÉDI IRODA
dr. T. Szabó János ügyvéd
1111 Budapest, Lágymányosi utca 20. fsz. 4.
Tel.: +36 20 359 1748, +36 1 327 0920
Adószám: 18184723-2-43

ingatlanértékesítés hatályos Szja., míg Vevőt az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről. Szerződő Felek az adó- és illetékfizetési kötelezettségről szóló rendelkezéseket megértették, tudomásul vették.

Vevő az Ingatlan visszterhes vagyonszerzése után illeték fizetésére köteles, mely visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke „az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény 19.§ (1) bekezdésének pontja alapján a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett **forgalmi értéke után 4%**.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Itv. 69. §-a alapján az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg, azonban a vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat. Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékek alapján állapítja meg, de - összehasonlító értékek hiányában - más értékmeghatározó módszert is alkalmazhat. Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be.

Vevő tudomással bír arról, hogy az Itv. 77. § a) pontja szerint kiszabás alapján pénzzel kell megfizetni a vagyonszerzési illetéket, melyről az Itv. 78. § (1) bekezdése szerint az adóhatóság fizetési meghagyást (határozatot) ad ki. Az Itv. 78. § (3) bekezdése szerint a fizetési meghagyás (határozat) alapján fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 15. napon válik esedékessé.

Vevő és Eladó végezetül tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatása nem terjedt ki és nem is kell kiterjednie az illeték/adó mértékére, valamint számítására; az okiratszerkesztő ügyvédnek nem feladata a további adótanácsadói, adóoptimalizálásra irányuló tevékenység.

10. MEGHATALMAZÁS

A felek jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és jelen adásvételi szerződés alapján Eladó tulajdonjogának törlése és Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése érdekében az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az ingatlan fekvése szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező ingatlanügyi hatóságnál (földhivatal) történő benyújtására (ideértve a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtását is), valamint a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban, továbbá az ingatlan fekvése szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv és települési önkormányzat előtti eljárásban, valamint az illetékes adóhatóság előtt a B400E adatlap benyújtása során a teljes körű jogi képviselet ellátására ezúton **megbízák és meghatalmazzák Dr. T. Szabó János ügyvédet** (Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda, 1111 Budapest, Lágymányosi utca 20. fszt. 4., Budapesti Ügyvédi Kamara lajstromszám: 20408, KASZ: 36069903). **Dr. T. Szabó János ügyvéd a meghatalmazást elfogadom.**

A szerződő felek meghatalmazzák Dr. T. Szabó János ügyvédet, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást a szerződésben és az ingatlan-nyilvántartási kérelemben eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül, a Felek előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett. Dr. T. Szabó János ügyvéd a meghatalmazást elfogadom.

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre megfelelő tájékoztatást nyújtott a jelen ingatlan-adásvételre vonatkozó anyagi- és eljárásjogi szabályokról, amely tájékoztatást a felek megértették és elfogadták.

Okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen.

Felek az „*általános közigazgatási rendtartásról*” szóló 2016. évi CL. törvény 13.§ (6) bekezdése alapján **kifejezetten kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot (földhivatal)**, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a döntést tartalmazó határozat részükre közvetlenül is kézbesítésre kerüljön.

11. SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak mindkét fél aláírásával, és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.

Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak.

12. A JOGVITÁK RENDEZÉSE

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitával kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek Budapest, 2026.07.30.

Varga Zoltán

Vevő
Szöllősiné Vass Éva

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ 36069903)
Budapest, 2026.07.30.

GULYÁS & SZABÓ ÜGYVÉDI IRODA
dr. T. Szabó János ügyvéd
1111 Budapest, Lágymányosi utca 20. fsz. 4.
Tel.: +36 20 359 1748, +36 1 327 0920
Adószám: 18184723-2-43

eredménytelensége esetén hatáskörtől függően az ingatlan fekvése szerinti helyi, illetőleg megyei bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

13. ÜGYVÉDI TÉNYVÁZLAT

A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak minősül.

14. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat értelmében hozzájárulnak ahhoz, hogy dr. T. Szabó János ügyvéd (Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda, 1111 Budapest, Lágymányosi u. 20. fszt. 4.) a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat kezelje.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy „a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, továbbá ahhoz, hogy más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, továbbá ahhoz, hogy más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Feklek kijelentik, hogy személyes adataikat bármely hatóság kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó eljárásban jogosult felhasználni.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

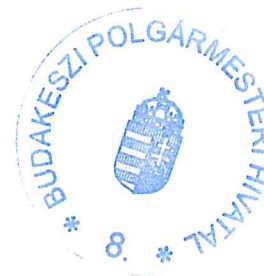
A jelen szerződés egymással mindenben megegyező 8 eredeti példányban készült (melyből 1 példány biztonsági kellekkel rendelkező okmány).

A jelen szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és együttes értelmezés után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett, és annak 1-1 példányát átvették.

*Korábbi ügyvédi paratka való
kellek*

Idője:	2026.08.31.
Közlés kezdőnapja:	2026.09.01.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.30.	
Felhívom a figyelmet, hogy e határidő jogvesztő!	
Levéve:	
A kifüggesztés megtartama alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.	
Budakeszi,	

*Elektronikus kellekkel
megtételre.*



Budapest, 2026.07.30.

2026.07.30.
Varga Zoltán

Vevő
Szöllősiné Vass Éva

GULYÁS & SZABÓ ÜGYVÉDI IRODA
dr. T. Szabó János ügyvéd
1111 Budapest, Lágymányosi u. 20. fsz. 4.
Tel.: +36 20 359 1748, +36 1 327 0920
Adószám: 18184723-2-43

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ 36069903)
Budapest, 2026.07.30.

[Handwritten signature]