INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Erdős Anita Eperke
lakcím: 1025 Budapest, Kavics utca 3. 1. emelet 1. ajtó;
mint eladó, - a továbbiakban: ***Eladó1*** -, és

Szakács Sándor Zsolt
lakcím: 1025 Budapest, Kavics utca 3. 1. emelet 1. ajtó;
mint eladó, - a továbbiakban: ***Eladó2*** -,

- a jelen szerződésben az ***Eladó1*** és az ***Eladó2*** a továbbiakban együtt: ***Eladók***,

másrészről

Bóta István
lakcím: 3132 Nógrádmegyer, Zrínyi utca 4.;
mint vevő, - a továbbiakban: ***Vevő*** -,

- a jelen szerződésben az ***Eladók*** és a ***Vevő*** a továbbiakban együtt: ***Felek***

között az alulírott helyen és napon, *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény* (a továbbiakban: *Inytv.*) *44. § (1) bekezdésében* szabályozott eljárásban (a továbbiakban: ***Eljárás***) történő, *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: *Inytv. Vhr.*) *20. §-a* szerinti jog bejegyzésére irányuló, *a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (a továbbiakban: *Ptk.*) *6:215. § (1) bekezdése* szerinti, ingatlan tulajdonjog adásvétele tárgyában (a továbbiakban: ***Szerződés***), az alábbi feltételekkel:

1. A *Szerződés* tárgya és bevezető rendelkezések

1.1. A ***Felek*** kijelentik, hogy a ***Szerződés*** tárgya a *Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Szekszárd)* (a továbbiakban: ***Földhivatal***) által a **Kölesd, Zártkert, 2754/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 6 minőségi osztályú, **478 m²** alapterületű, **„Kert"** művelési ágú, 0,45 aranykorona tiszta kataszteri jövedelmű ingatlan, a továbbiakban: ***Ingatlan1***.

1.2. A ***Felek*** kijelentik, hogy a ***Szerződés*** tárgya a ***Földhivatal*** által a **Kölesd, Zártkert, 2755/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 3 minőségi osztályú, **647 m²** alapterületű, **„Kert"** művelési ágú, 2,59 aranykorona tiszta kataszteri jövedelmű ingatlan, a továbbiakban: ***Ingatlan2***.

1.3. A ***Felek*** kijelentik, hogy a ***Szerződés*** tárgya a ***Földhivatal*** által a **Kölesd, Zártkert, 2756 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 2 minőségi osztályú, **1587 m²** alapterületű, **„Szőlő"** művelési ágú, 9,09 aranykorona tiszta kataszteri jövedelmű és 3 minőségi osztályú, **1556 m²** alapterületű, **„Szántó"** művelési ágú, 4,33 aranykorona tiszta kataszteri jövedelmű alrészletből álló, összességében **3143 m²** alapterületű, 13,42 aranykorona tiszta kataszteri jövedelmű ingatlan, a továbbiakban: ***Ingatlan3***.

1.4. A ***Felek*** kijelentik, hogy a ***Szerződés*** tárgya a ***Földhivatal*** által a **Kölesd, Zártkert, 2757 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 3 minőségi osztályú, **648 m²** alapterületű, **„Szőlő és Gazdasági épület"** művelési ágú, 2.70 aranykorona tiszta kataszteri jövedelmű és 3 minőségi osztályú, **1743 m²** alapterületű, **„Erdő"** művelési ágú, 0.91 aranykorona tiszta kataszteri jövedelmű alrészletből álló, összességében **2391 m²** alapterületű, 3.61 aranykorona tiszta kataszteri jövedelmű ingatlan, a továbbiakban: ***Ingatlan4***. Az ***Ingatlan1***, az ***Ingatlan2***, az ***Ingatlan3*** és az ***Ingatlan4*** a továbbiakban együtt: ***Ingatlanok***.

1.5. Az ***Eladó1*** kijelenti, hogy **1/2 hányadú**, az ***Eladó2*** kijelenti, hogy **1/2 hányadú tulajdonjoggal** rendelkezik az ***Ingatlanok*** tekintetében.

....
Erdős Anita Eperke eladó

....
Szakács Sándor Zsolt eladó

.....
Bóta István vevő

Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda 1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. Dr. Kovács G. István ügyvéd

Ellenjegyzem - Budapest, 2026.10.26. - **Dr. Kovács G. István ügyvéd**
kamarai azonosító szám: **36063728** - *Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda*
1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. - ügyszám: 36063728/Ü/2026/101302/1

1.6. Az eljáró ügyvéd által - *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban: *Üttv.*) *45. §-ában,* továbbá *az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat 5.17-es pontjában* megjelölt kötelezettsége alapján -, a www.*magyarorszag.hu* honlapon keresztül elérhető online *Földhivatali-nyilvántartás* igénybevételével **2026.09.25. napján, 20260925/15611 számon** lehívott E-hiteles tulajdoni lap másolattal (a továbbiakban: ***Tulajdoni lap1***) az ***Eladó1*** az ***Ingatlan1-re*** vonatkozó **1/2 hányadú tulajdonjogát** a ***Tulajdoni lap1*** II/11. részében, **INYER/2026/671253/3 2026.05.26. 00:00:00** számon, *„adásvétel"* jogcímén átvezetett földhivatali bejegyző határozattal, az ***Eladó2*** az ***Ingatlan1-re*** vonatkozó **1/2 hányadú tulajdonjogát** a ***Tulajdoni lap1*** II/10. részében, **INYER/2026/671253/3 2026.05.26. 00:00:00** számon, *„adásvétel"* jogcímén átvezetett földhivatali bejegyző határozattal, a **20260925/15656 számon** lehívott E-hiteles tulajdoni lap másolattal (a továbbiakban: ***Tulajdoni lap2***) az ***Eladó1*** az ***Ingatlan2-re*** vonatkozó **1/2 hányadú tulajdonjogát** a ***Tulajdoni lap2*** II/10. részében, **INYER/2026/671253/3 2026.05.26. 00:00:00** számon, *„adásvétel"* jogcímén átvezetett földhivatali bejegyző határozattal, az ***Eladó2*** az ***Ingatlan2-re*** vonatkozó **1/2 hányadú tulajdonjogát** a ***Tulajdoni lap2*** II/11. részében, **INYER/2026/671253/3 2026.05.26. 00:00:00** számon, *„adásvétel"* jogcímén átvezetett földhivatali bejegyző határozattal, a **20260925/15715 számon** lehívott E-hiteles tulajdoni lap másolattal (a továbbiakban: ***Tulajdoni lap3***) az ***Eladó1*** az ***Ingatlan3-ra*** vonatkozó **1/2 hányadú tulajdonjogát** a ***Tulajdoni lap3*** II/4. részében, **INYER/2026/671253/3 2026.05.26. 00:00:00** számon, *„adásvétel"* jogcímén átvezetett földhivatali bejegyző határozattal, az ***Eladó2*** az ***Ingatlan3-ra*** vonatkozó **1/2 hányadú tulajdonjogát** a ***Tulajdoni lap3*** II/5. részében, **INYER/2026/671253/3 2026.05.26. 00:00:00** számon, *„adásvétel"* jogcímén átvezetett földhivatali bejegyző határozattal, a **20260925/15750 számon** lehívott E-hiteles tulajdoni lap másolattal (a továbbiakban: ***Tulajdoni lap4;*** a ***Tulajdoni lap1***, a ***Tulajdoni lap2***, a ***Tulajdoni lap3*** és a ***Tulajdoni lap4*** a továbbiakban együtt: ***Tulajdoni lapok***) az ***Eladó1*** az ***Ingatlan4-re*** vonatkozó **1/2 hányadú tulajdonjogát** a ***Tulajdoni lap4*** II/5. részében, **INYER/2026/671253/3 2026.05.26. 00:00:00** számon, *„adásvétel"* jogcímén átvezetett földhivatali bejegyző határozattal, az ***Eladó2*** az ***Ingatlan4-re*** vonatkozó **1/2 hányadú tulajdonjogát** a ***Tulajdoni lap4*** II/6. részében, **INYER/2026/671253/3 2026.05.26. 00:00:00** számon, *„adásvétel"* jogcímén átvezetett földhivatali bejegyző határozattal igazolja a ***Vevő*** felé. A ***Felek*** kijelentik, hogy nem a ***Szerződés*** megkötésének napján lekért ***Tulajdoni lapokat*** a ***Szerződés*** megkötésének alapjául elfogadják, továbbá - az előzőekre tekintettel – kifejezetten kijelentik, hogy nem kérik az eljáró ügyvédtől a ***Szerződés*** megkötésének napján az ***Ingatlanok*** tulajdoni lapjának lekérését. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a ***Feleket***, hogy az ***Ingatlanok*** tekintetében – amennyiben rendelkezésre áll – díjfizetés ellenében a *Földhivatali-nyilvántartásból* lekérhetők E-hiteles térképmásolatok (a továbbiakban: ***Térképmásolat***). A ***Felek*** kijelentik, hogy a ***Szerződés*** megkötéséhez nem kérik a ***Térképmásolat*** *Földhivatali-nyilvántartásból* történő lekérését.

1.7. A ***Felek*** megállapítják, hogy a ***Tulajdoni lap1*** széljegyet nem tartalmaz, annak **I. és III. részében** a következő bejegyzések találhatók:

1.7.1. A ***Tulajdoni lap1*** **I/3.** részében 586/1959.01.01 számon a következő szöveg olvasható: *„Útszolgalmi jog | Illeti a(z) KÖLESD belterület 938 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog"*.

1.7.2. A ***Tulajdoni lap1*** **III/1.** részében 44968-2/2008.10.15 számon a következő szöveg olvasható: *„Önálló szöveges bejegyzés | Művelési ág változás (10518-4/2008)"*.

1.8. A ***Felek*** megállapítják, hogy a ***Tulajdoni lap2*** széljegyet nem tartalmaz, annak **I/3.** részében 586/1959.01.01 számon a következő szöveg olvasható: *„Útszolgalmi jog | Illeti a(z) KÖLESD belterület 938 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog"*.

1.9. A ***Felek*** megállapítják, hogy a ***Tulajdoni lap3*** széljegyet nem tartalmaz, annak **I/3.** részében 586/1959.01.01 számon a következő szöveg olvasható: *„Útszolgalmi jog | Illeti a(z) KÖLESD belterület 938 hrsz-ú ingatlant terhelő Útszolgalmi jog"*.

1.10. A ***Felek*** megállapítják, hogy a ***Tulajdoni lap4*** széljegyet nem tartalmaz, annak **I. és III. részében** a következő bejegyzések találhatók:

.....
Erdős Anita Eperke eladó

.....
Szakács Sándor Zsolt eladó

.....
Bota István vevő

Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda 1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37 Dr. Kovács G. István ügyvéd

Ellenjegyzem - Budapest, 2026.10.26. - **Dr. Kovács G. István ügyvéd**
kamarai azonosító szám: **36063728** - *Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda*
1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. - ügyszám: 36063728/Ü/2026/101302/1

1.10.1. A ***Tulajdoni lap4* I/3.** részében 586/1959.01.01 számon a következő szöveg olvasható: *„Illeti a KÖLESD Belterület 938 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog".*

1.10.2. A ***Tulajdoni lap4* III/1.** részében 5744/1983.09.19 számon a következő szöveg olvasható: *„Önálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan átjegyezve a 7/0 számú tulajdoni lapról.".*

1.10.3. A ***Tulajdoni lap4* III/3.** részében 30636/2005.01.14 számon a következő szöveg olvasható: *„Épület létesítése e-1/2005,8-14/2005.".*

1.11. Az eljáró ügyvéd arról tájékoztatja a ***Feleket***, hogy az ***Ingatlanok*** adásvétele *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (a továbbiakban: *Földforgalmi törvény*) rendelkezéseinek hatálya alá tartozó jogügylet, az ***Ingatlanok*** tulajdonjoga csak a *Földforgalmi törvény 18-30. §-a* szerinti hatósági eljárás (a továbbiakban: ***Hatósági eljárás***) és jóváhagyás után kerülhet a ***Vevőhöz***.

2. A *Földforgalmi törvénnyel* és az ezzel összefüggő egyéb jogszabályokkal kapcsolatos nyilatkozatok

2.1. A ***Vevő*** kijelenti, hogy a *Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja* szerint nem minősül földművesnek, és *ugyanazon törvényhely 22. pontja* szerint nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, továbbá kijelenti, hogy a *Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése* szerint a megszerzendő föld (az ***Ingatlanok***) területnagysága és a már birtokában lévő föld területnagysága együttesen nem éri el az 1 hektárt, ideértve a *Földforgalmi törvény 10. § (4) bekezdésében* foglalt, a földdel (az ***Ingatlannal***) azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is.

2.2. A ***Felek*** kijelentik, hogy a *Földforgalmi törvény 5. § 13. pontja* értelmében az ***Eladók*** és a ***Vevő*** nem minősülnek egymás közeli hozzátartozóinak.

2.3. A ***Vevő*** kijelenti, hogy a *Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése* értelmében a föld (az ***Ingatlanok***) használatát nem engedi át másnak, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet (az ***Ingatlant***) a tulajdonszerzés időpontjától számított öt (5) évig – a *Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében* meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

2.4. Az ***Eladók*** kijelentik, hogy a *Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében* foglaltak értelmében a földön (az ***Ingatlanokon***) nem áll fenn földhasználati jogviszony.

2.5. A ***Vevő*** kijelenti a *Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében* foglaltaknak megfelelően, ha a föld (az ***Ingatlanok***) harmadik személy használatában van, akkor kötelezettséget vállal arra, hogy fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a jogviszony megszűnését követően a *Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése* értelmében a föld (az ***Ingatlanok***) használatát nem engedi át másnak, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet (az ***Ingatlanokat***) a tulajdonszerzés időpontjától számított öt (5) évig – a *Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében* meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

2.6. A ***Vevő*** kijelenti, hogy a *Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében* foglaltaknak megfelelően, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti ugyanazon törvényhely *(2) bekezdése* értelmében, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt (5) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

2.7. Az ***Eladók*** kijelentik, hogy az ***Ingatlanok*** fekvésük szerint a *Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése* értelmében egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközponthoz tartoznak.

2.8. Az ***Eladók*** kijelentik, hogy *a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény* (a továbbiakban: *Hövtvt.*) felhatalmazása alapján az ***Ingatlanok*** fekvése szerint illetékes *Kölesd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2026. (II. 15.) önkormányzati rendelete a helyi önazonosság védelméről* (a továbbiakban: ***Önkormányzati rendelet***) az ***Ingatlanok*** tekintetében elővásárlási jogot alapított, mely a

....

Erdős Anita Eperke eladó **Szakács Sándor Zsolt eladó** **Bota István vevő**

Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda 1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. Dr. Kovács G. István ügyvéd

Ellenjegyzem - Budapest, 2026.10.26. - **Dr. Kovács G. István ügyvéd**
kamarai azonosító szám: **36063728** - *Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda*
1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. - ügyszám: 36063728/Ü/2026/101302/1

következő sorrendben: Kölesd Község Önkormányzatát; az ***Ingatlanokkal*** telekhatáros ingatlan tulajdonosát, ha az elővásárlási jogosultságát keletkeztető jogcím legalább öt (5) éve fennáll; Kölesd településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyt, ha az elővásárlási jogosultságát keletkeztető jogcím legalább öt (5) éve fennáll, illeti meg. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a ***Feleket***, hogy a ***Hatósági eljárást*** megelőzően a *Hövtv.* rendelkezése szerint a Szerződés egy eredeti példányát a Szerződés megkötését követő nyolc (8) napon belül elküldi az illetékes önkormányzat jegyzőjének, aki közvetlenül, illetve hirdetményi úton közli az elővásárlásra jogosultakkal, akiknek harminc (30) nap áll rendelkezésére, hogy elővásárlási jogukat gyakorolják. Ezt követően a jegyző az iratokat visszaküldi az eljáró ügyvédnek, aki a többi szerződéspéldánnyal együtt az illetékes kormányhivatalnak továbbítja.

2.9. Az ***Eladók*** kijelentik, hogy *a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a* alapján az ***Ingatlanokat*** elővásárlási jog nem terheli.

2.10. A ***Vevő*** kijelenti, hogy *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése* értelmében az ***Ingatlanok*** tekintetében nem jogosult elővásárlásra.

2.11. A ***Vevő*** kijelenti, hogy az *Inytv Vhr. 42. §-a* értelmében nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

3. A *Felek* jogügylete, az *Ingatlanok* vételára és forgalmi értéke

3.1. Az ***Eladók*** eladják az ***Ingatlan1*** **1/1 hányadú** tulajdonjogát a ***Vevő*** részére, a ***Vevő*** megvásárolja az ***Eladótól*** az ***Ingatlan1*** **1/1 hányadú** tulajdonjogát az előre kialkudott **1.000.000,- Ft** azaz **Egymillió forint** vételár ellenében – a továbbiakban: ***Vételár1***.

3.2. Az ***Eladók*** eladják az ***Ingatlan2*** **1/1 hányadú** tulajdonjogát a ***Vevő*** részére, a ***Vevő*** megvásárolja az ***Eladótól*** az ***Ingatlan2*** **1/1 hányadú** tulajdonjogát az előre kialkudott **1.500.000,- Ft** azaz **Egymillió-ötszázezer forint** vételár ellenében – a továbbiakban: ***Vételár2***.

3.3. Az ***Eladók*** eladják az ***Ingatlan3*** **1/1 hányadú** tulajdonjogát a ***Vevő*** részére, a ***Vevő*** megvásárolja az ***Eladótól*** az ***Ingatlan3*** **1/1 hányadú** tulajdonjogát az előre kialkudott **3.500.000,- Ft** azaz **Hárommillió-ötszázezer forint** vételár ellenében – a továbbiakban: ***Vételár3***. A ***Felek*** kijelentik, hogy a *Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében* foglaltak szerint a ***Vételár3-ból*** a *Szőlő alrészlet* **2.400.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-négyszázezer forint** összegű, melyből a szőlőültetvény **1.200.000,- Ft** azaz **Egymillió-kettőszázezer forint** értékű, az ültetvényt magába foglaló földterület **1.200.000,- Ft** azaz **Egymillió-kettőszázezer forint** értékű, a *Szántó alrészlet* **1.100.000,- Ft** azaz **Egymillió-egyszázezer forint** összegű forgalmi értékkel rendelkezik.

3.4. Az ***Eladók*** eladják az ***Ingatlan4*** **1/1 hányadú** tulajdonjogát a ***Vevő*** részére, a ***Vevő*** megvásárolja az ***Eladótól*** az ***Ingatlan4*** **1/1 hányadú** tulajdonjogát az előre kialkudott **4.000.000,- Ft** azaz **Négymillió forint** vételár ellenében – a továbbiakban: ***Vételár4***. A ***Felek*** kijelentik, hogy a *Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében* foglaltak szerint a ***Vételár4-ből*** a *Szőlő és Gazdasági épület alrészlet* **2.500.000,- Ft** azaz **Kettőmillió-ötszázezer forint** összegű, az *Erdő alrészlet* **700.000,- Ft** azaz **Hétszázezer forint** összegű forgalmi értékkel rendelkezik, továbbá kijelentik, hogy a *Szőlő és Gazdasági épület alrészleten* belül a *Gazdasági épület* **800.000,- Ft** azaz **Nyolcszázezer forint** összegű forgalmi értékkel rendelkezik. A ***Vételár1***, a ***Vételár2***, a ***Vételár3*** és a ***Vételár4*** a továbbiakban együtt: ***Vételár***. A ***Vevők*** kijelentik, hogy a ***Vételár*** megfizetésére egyetemleges kötelezettséget vállalnak.

3.5. A ***Felek*** a *Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésben* foglaltakra tekintettel, a *Földforgalmi törvény 8/A. § (4) bekezdésének* rendelkezéseinek megfelelve, **10.000.000,- Ft**, azaz **Tízmillió forint** összegben határozzák meg az ***Ingatlanok*** egybefoglalt ***Vételárát***.

3.6. A jogügylet eredményeképpen az ***Ingatlanok*** tekintetében a ***Vevő*** **1/1 tulajdoni hányadot** szerez.

.....	.....	.....
Erdős Anita Eperke eladó	**Szakács Sándor Zsolt eladó**	**Bota István vevő**

Ellenjegyzem - Budapest, 2026.10.26. - **Dr. Kovács G. István ügyvéd**
kamarai azonosító szám: **36063728** - *Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda*
1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. - ügyszám: 36063728/Ü/2026/101302/1

Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda 1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. Dr. Kovács G. István ügyvéd

3.7. Az ***Eladók*** kijelentik, hogy a ***Vételárat***, melyet a ***Vevő*** banki utalás útján fizeti meg a részükre. az ***Eladó2*** kizárólagos rendelkezése alatt álló az **ERSTE BANK HUNGARY Zrt-nél** vezetett számú számlájára (a továbbiakban: ***Bankszámla***) teljesítse. Az ***Eladók*** a ***Szerződés*** aláírásával kijelentik, hogy a ***Bankszámlára*** való teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el. A banki átutalást a ***Felek*** akkor tekintik teljesítettnek, amikor az az ***Eladó2 Bankszámláján*** *a pénzforgalom lebonyolításáról szóló 35/2017. (XII. 14.) MNB rendelet 12. § (1) bekezdésével* összhangban jóváírásra került.

3.8. A ***Vevő*** kijelenti, hogy a Nemzeti Adó-és Vámhivatal által rendszeresített, az ***Ingatlanok*** forgalmi értékét megjelölő, a vagyonszerzési illeték kiszabásának alapját képező B400E adatbejelentő lapon feltüntetett forgalmi értéknek a ***Vételárat*** tekinti.

3.9. A ***Felek*** kijelentik, hogy az ***Ingatlanok*** tulajdonjogát a *2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. b) pontja* értelmében dologösszességnek tekintik, és erre tekintettel az ***Ingatlanok*** tulajdonjogának átruházása a ***Felek*** között csak együttesen lehetséges.

3.10. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a ***Feleket***, hogy a ***Vételárat***, vagy annak bármely részletét az *Üttv. 49. §.* rendelkezései szerint a ***Vevő*** ügyvédi letéti számlán keresztül, külön fizetendő letétkezelési díj ellenében is teljesítheti. A ***Vevő*** kijelenti, hogy sem a ***Vételárat***, sem annak bármely részletét nem kívánja ügyvédi letéti számlán keresztül teljesíteni.

4. A *Vételár* megfizetése

4.1. A ***Felek*** abban állapodnak meg, hogy a ***Vevő*** a ***Vételárat*** az ***Eladók*** részére a következők szerint teljesíti:

4.1.1. A ***Vevő*** az ***Eladók*** részére **2026.09.25. napján** banki utalással az ***Eladó2 Bankszámlájára*** megfizetett **1.100.000,- Ft** azaz **Egymillió-egyszázezer forint** összeget foglaló címén, a továbbiakban: ***Foglaló***. A ***Foglaló*** a ***Vételárba*** beleszámít. A ***Felek*** kijelentik, hogy a ***Foglaló*** jogi jelentéséről az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, amelyet megértettek és tudomásul vettek, azaz a *Ptk. 6:185. § (3) bekezdése* szerint *„a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni”*, illetve a *Ptk. 6:185. § (2) bekezdése* szerint *„a foglaló visszajár, ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős”*, továbbá a *Ptk. 6:185. § (4) bekezdése* szerint *„a foglaló elvesztése, vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít”*..

4.1.2. A ***Vevő*** az ***Eladók*** részére a *Földforgalmi törvény 7. fejezetében* megjelölt, a ***Vevő*** **tulajdonszerzéséhez hozzájáruló hatósági jóváhagyásról történő tudomást szerzést követő öt (5) napon belül** banki utalással az ***Eladó2 Bankszámlájára*** megfizet **8.900.000,- Ft** azaz **Nyolcmillió-kilencszázezer forint** összeget.

5. Az *Inytv. 35. § (1) bekezdés g) pontja* szerinti nyilatkozatok

5.1. A ***Felek*** a ***Szerződés*** aláírásával **FELTÉTLEN és VISSZAVONHATATLAN** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem ***Földhivatali*** benyújtásának napjától számított **kettő (2) hónap időtartamra** az ***Ingatlan1*** **1/1 tulajdoni hányada tekintetében** a ***Vevő*** javára a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5.2. A ***Felek*** a ***Szerződés*** aláírásával **FELTÉTLEN és VISSZAVONHATATLAN** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem ***Földhivatali*** benyújtásának napjától számított **kettő (2) hónap időtartamra** az ***Ingatlan2*** **1/1 tulajdoni hányada tekintetében** a ***Vevő*** javára a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5.3. A ***Felek*** a ***Szerződés*** aláírásával **FELTÉTLEN és VISSZAVONHATATLAN** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem ***Földhivatali*** benyújtásának napjától számított **kettő (2) hónap időtartamra** az ***Ingatlan3*** **1/1 tulajdoni hányada tekintetében** a ***Vevő*** javára a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

....

Erdős Anita Eperke eladó **Szakács Sándor Zsolt eladó** **Bóta István vevő**

Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda 1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. Dr. Kovács G. István ügyvéd

Ellenjegyzem - Budapest, 2026.10.26. - **Dr. Kovács G. István ügyvéd**
kamarai azonosító szám: **36063728** - *Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda*
1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. - ügyszám: 36063728/Ü/2026/101302/1

5.4. A ***Felek*** a ***Szerződés*** aláírásával **FELTÉTLEN és VISSZAVONHATATLAN** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelem ***Földhivatali*** benyújtásának napjától számított **kettő (2) hónap időtartamra** az ***Ingatlan4*** **1/1 tulajdoni hányada tekintetében** a ***Vevő*** javára a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

6. Rendelkezések a *Bejegyzési engedély* letéti kezeléséről

6.1. A ***Felek*** a ***Szerződés*** megkötésével egyidejűleg **hat (6) eredeti példányban** teljesítési letétbe helyezik az eljáró ügyvédnél az ***Eladók*** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (a továbbiakban: ***Bejegyzési engedély***), mely értelmében - a letétből történő kiadást követően - a tulajdonjog az ***Ingatlanok*** vonatkozásában a ***Vevő*** javára **1/1 hányadban** *„adásvétel”* jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a ***Feleket***, hogy a ***Bejegyzési engedélybe*** foglalt rendelkezés ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséhez az ***Eljárást*** követő újabb ingatlan-nyilvántartási eljárás (a továbbiakban: ***Tulajdonjog bejegyzési eljárás***) lefolytatása szükséges. Az ***Eljárás*** és a ***Tulajdonjog bejegyzési eljárás*** a továbbiakban együtt: ***Eljárások***.

6.2. A ***Felek*** megállapodnak, hogy az eljáró ügyvéd a ***Bejegyzési engedélyt*** azt követően haladéktalanul jogosult és köteles a ***Felek*** részére kiadni, illetve a ***Földhivatalhoz*** benyújtani, ha a ***Vételár*** teljesítését az ***Eladók*** teljes bizonyító erejű magánokiratba (vagy legalább egyszerű magánokiratba) foglalt nyilatkozatukkal (a továbbiakban: ***Vételárnyilatkozat***) igazolják részére. Amennyiben az ***Eladók*** a ***Vételár*** teljesítését azt követő öt (5) banki napon belül a ***Vételárnyilatkozattal*** nem igazolják a részére vissza, miszerint a ***Vevő*** az ***Eladók*** részére a ***Vételárat*** - ideértve az esetlegesen közreműködő ingatlanközvetítőnek átadott, a vételi szándékot megerősítő, a ***Vételárba*** beszámított pénzösszeget is - megfizette, a ***Felek*** hozzájárulnak a ***Bejegyzési engedélynek*** az ügyvédi letétből történő kiadásához, feltéve, hogy a ***Vevő*** visszavonhatatlan, cégszerűen aláírt eredeti banki okirattal (ideértve a bank által elektronikusan hitelesített nem papír alapú dokumentumot is) igazolja a ***Vételár*** a ***Szerződés*** rendelkezései szerinti maradéktalan megfizetését az ***Eladók*** részére. Az eljáró ügyvéd, arról tájékoztatja a ***Feleket***, hogy az előző mondatban megjelölt esetben, mielőtt a ***Bejegyzési engedélyt*** a letétből kiadná és a ***Földhivatalba*** benyújtaná, minden ésszerű és elvárható cselekményt megtesz annak érdekében, hogy felvegye a kapcsolatot az ***Eladókkal***, és lenyilatkoztassa őket a ***Vételár*** megfizetés igazolásának elmaradásáról.

6.3. A ***Felek*** megállapodnak, hogy a ***Bejegyzési engedély*** ügyvédi ellenjegyzéssel kizárólag akkor lép hatályba, ha a kiadási feltételek teljesülnek, továbbá megállapodnak, - amennyiben a kiadás feltételei nem teljesülnek -, hogy az eljáró ügyvéd a ***Bejegyzési engedély*** példányait a ***Felek*** közös, teljes bizonyító erejű magánokirati formában kiállított, vagy ügyvéd által ellenjegyezett nyilatkozatában (ideértve a közjegyző által kiállított közokiratot is), – vita esetén - a bíróság jogerős ítéletében megjelölt – személy részére adja ki.

6.4. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a ***Feleket***, hogy a ***Szerződés*** jelen fejezetében, az előzőekben foglalt rendelkezések az *Üttv. 47. § (1) bekezdés a) pontját* alapul véve a *(3) bekezdés* szerinti, a letéti szerződéssel egy tekintet alá eső letéti megállapodásnak minősülnek. Az eljáró ügyvéd, **dr. Kovács G. István** a ***Szerződés*** ellenjegyzésével kijelenti, hogy a ***letétkezelési megbízást elfogadja***, továbbá kijelenti, hogy az *Üttv. 50. § (1) bekezdésében* foglaltakra tekintettel a ***Bejegyzési engedély*** letéti kezeléséért **10.000,- Ft** azaz **Tízezer forint** letétkezelési díjat számít fel, melynek megfizetésére a ***Vevő*** köteles.

7. Az *Ingatlanok* birtokának átruházása

7.1. A ***Felek*** megállapodnak, hogy az ***Ingatlanok*** birtokának átruházására a ***Vételár*** **megfizetését követő tizennégy (14) napon belül** kerül sor.

7.2. Az ***Eladók*** az ***Ingatlanokat*** rendeltetésszerű, megtekintett állapotban kötelesek a ***Vevő*** részére átadni.

.....	.....	.....
Erdős Anita Eperke eladó	**Szakács Sándor Zsolt eladó**	**Bóra István vevő**

Ellenjegyzem - Budapest, 2026.10.26. - **Dr. Kovács G. István ügyvéd**
kamarai azonosító szám: **36063728** - *Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda*
1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. - ügyszám: 36063728/Ü/2026/101302/1

Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda 1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. Dr. Kovács G. István ügyvéd

7.3. Az eljáró ügyvéd arról tájékoztatja a ***Feleket***, hogy az ***Ingatlanok*** birtokának átruházásától a ***Vevő*** szedi azok hasznait, és viseli terheit, továbbá azt a kárt, melynek megtérítésére kötelezni mást nem lehet.

8. Jog- és kellékszavatossági nyilatkozatok

8.1. Az ***Eladók*** szavatolják az ***Ingatlanok*** per-, teher-, és igénymentességét, továbbá kijelentik, hogy más személy nem rendelkezik olyan – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – joggal (ide nem értve a *Földforgalmi törvény 18. §-a,* és az ***Önkormányzati rendelet*** szerinti elővásárlásra jogosultakat), amely a ***Vevő*** tulajdonjogának akadálymentes ingatlan-nyilvántartási bejegyzését részben vagy egészben kizárná, illetve korlátozná.

8.2. Az ***Eladók*** kijelentik és szavatolják, hogy nincs tudomásuk az ***Ingatlanoknak*** olyan hibájáról, amely annak rendeltetésszerű használatát korlátozná, vagy ellehetetlenítené.

8.3. Az ***Eladók*** kijelentik és szavatolják, hogy az ***Ingatlanokat*** adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozás, illetve a közüzemi szolgáltatók felé fennálló tartozás, egyéb számlatartozás, köztartozás nem terheli.

8.4. A ***Vevő*** kijelenti, hogy az ***Ingatlanokat*** a ***Szerződés*** aláírását megelőzően megtekintette, állapotát megismerte.

9. Vegyes és záró rendelkezések

9.1. A ***Felek*** kijelentik, hogy Magyarország állampolgárai, magyar állampolgárok.

9.2. A ***Vevő*** kijelenti, hogy tulajdonszerzési joga korlátozás alá nem esik.

9.3. A ***Felek*** kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akik cselekvőképességet teljesen vagy részlegesen korlátozó gondnokság alatt nem állnak, illetve erre irányuló eljárás velük szemben nincs folyamatban.

9.4. A ***Vevő*** kijelenti, hogy az ***Ingatlanok*** megvásárlása tekintetében nem kívánja igénybe venni, *az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényben* (a továbbiakban: *Itv.*) megjelölt egyetlen az ingatlanvásárlással kapcsolatosan kiszabandó illetékkel összefüggő kedvezményt sem, illetőleg nincs jogosultsága az *Itv-ben* megjelölt kedvezményekre. A visszterhes vagyonszerzési illeték mértéke, az *Itv. 19. (1) bekezdésében* foglaltakra tekintettel - főszabály szerint -, a megszerzett vagyontárgy forgalmi értékének a 4 %-a. Az eljáró ügyvéd felhívja a ***Vevő*** figyelmét, hogy a Nemzeti Adó-és Vámhivatal által kivetett illeték összegének megfizetésére az Adóhivatal, az *Air. 5. §-ára* tekintettel, **kérelemre** – amennyiben nincs adó vagy más köztartozása - tizenkét havi pótlékmentes részletfizetési lehetőséget biztosíthat.

9.5. A ***Felek*** arra kérik a ***Földhivatalt***, tekintettel *az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény* (a továbbiakban: *Ákr.*) *85. § (1) és (3) bekezdésére,* hogy a jogok és tények bejegyzéséről, az adatok átvezetéséről szóló határozatát a jogi képviselőn túl *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény* rendelkezései szerint a ***Feleknek*** is kézbesítse.

9.6. A ***Felek*** megállapodnak, ha bármikor a ***Szerződés*** valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok, a közhiteles nyilvántartások változása alapján, illetve bíróság, vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a ***Felek*** vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

9.7. A ***Felek*** megállapodnak, hogy közös akarat-elhatározással jogosultak a ***Szerződést*** módosítani. Továbbá megállapodnak, hogy a ***Szerződés*** módosítása, kiegészítése, illetve a ***Feleknek*** a ***Szerződéssel*** összefüggésben egymáshoz intézett bármely jognyilatkozata csak írásban érvényes. A ***Felek*** kötelesek a ***Szerződéssel*** összefüggő bármely jognyilatkozatot, értesítést tértivevényes, vagy ajánlott postai küldemény formájában, a ***Szerződésben*** meghatározott címre megküldeni a másik félnek, illetve személyesen vagy futárszolgálat

....

Erdős Anita Eperke eladó **Szakács Sándor Zsolt eladó** **Bota István vevő**

Ellenjegyzem - Budapest, 2026.10.26. - **Dr. Kovács G. István ügyvéd**
kamarai azonosító szám: **36063728** - *Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda*
1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. - ügyszám: 36063728/Ü/2026/101302/1



igénybevételével átadni. Az értesítés közöltnek tekintendő a tértivevényen feltüntetett átvétel időpontjában, ajánlott küldeményként történő feladás esetén, illetve, ha a címzett az átvételt megtagadta, a küldemény „nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, vagy a kézbesítés bármilyen egyéb ok miatt sikertelen, úgy a feladástól számított ötödik (5.) napon. A ***Felek*** kezéhez történő kézbesítés esetén az értesítés közöltnek tekintendő az értesítésre a ***Felek*** által rávezetett átadás-átvétel időpontjában, illetve a futárszolgálat nyilvántartásában feltüntetett időpontban. A ***Felek*** megállapodnak, hogy amennyiben a ***Szerződésben*** rögzített értesítési adatuk módosul, kötelesek azt a változás bekövetkezésétől számított öt (5) napon belül bejelenteni a másik félnek. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelmes teljesítéséből eredő kár azt a felet terheli, akinek adataiban a változás bekövetkezett.

9.8. A *Ptk. 6:154. § (2) bekezdés b) pontjára* tekintettel a ***Felek*** megállapodnak, hogy bármelyikük tizenöt (15) napot meghaladó késedelme esetén a késedelmet elszenvedő másik szerződő fél az érdekmúlásának minden további bizonyítása nélkül jogosult a ***Szerződéstől*** a ***Foglaló*** jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett elállni. Az elállás a másik ***Félhez*** a ***Szerződésben*** megjelölt címére, ajánlott-tértivevényes levélben megküldött egyoldalú nyilatkozattal gyakorolható. Az elállás közöltnek tekintendő a tértivevényen feltüntetett átvétel időpontjában, illetve, ha a címzett az átvételt megtagadta, vagy a küldemény *„nem kereste"* jelzéssel érkezik vissza, úgy a kézbesítés meghiúsulásától számított ötödik (5.) napon. Az ily módon megküldött elállást a kézbesítés meghiúsulását követő ötödik (5.) napon a ***Felek*** kézbesítettnek tekintik. A ***Felek*** az elállás kézbesítését követő öt (5) napon belül kötelesek egymással elszámolni a ***Foglaló*** jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

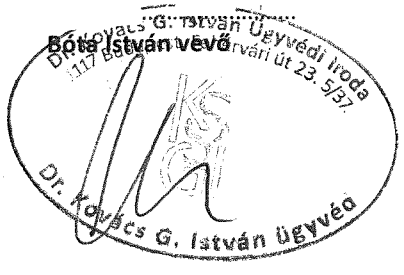
9.9. A ***Felek*** kijelentik, hogy a *Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében* szabályozott, a *szolgáltatás feltűnő értékaránytalanságáról* rendelkező megtámadási jogukról a *(2) bekezdés* értelmében, a ***Szerződés*** aláírásával egyidejűleg lemondanak.

9.10. A ***Felek*** a ***Szerződést*** okiratszerkesztés, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselet tárgyában (kifejezetten nem ideértve a ***Szerződés*** felbontásának, megszüntetésének vagy bármely fél egyoldalú elállásának okiratszerkesztési feladatait és az ezzel kapcsolatos jogi képviseletet) ügyvédi megbízásként (a továbbiakban: ***Megbízás***) és tényvázlatként is aláírják, tekintettel arra, hogy a ***Szerződés*** az akaratukat kölcsönösen és mindenben teljeskörűen tartalmazza – ideértve a ***Szerződéssel*** összefüggő egyéb iratokat, esetleges kiegészítő szerződéseket, különösképpen a Nemzeti Adó-és Vámhivatal által rendszeresített B400E adatbejelentő lapon feltüntetett forgalmi értéket és az esetleges illetékkedvezmény vagy mentesség jogcímének megjelölését –, ezért az eljáró ügyvédtől a külön okiratba foglalt részletes megbízás felvételét nem kérik. A ***Felek*** az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján, tudomásul veszik és elfogadják, hogy a ***Szerződés*** a *Ptk. 6:272. §-ában* foglaltak, továbbá az *Üttv. 28. §-a* szerinti megbízási szerződés. A ***Felek*** a ***Szerződés*** aláírásával kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd elleni, a ***Szerződéssel*** (ideértve a ***Szerződést*** kiegészítő mellékszerződéseket, pl. letéti szerződést is) összefüggő – esetleges – kártérítési igényeik felső határát az *Üttv. 28. § (6) bekezdése* értelmében az eljáró ügyvéd kötelező felelősségbiztosításának (Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesülete; szerződésszám: 15999-05614) káreseményenkénti legmagasabb összegében maximálják. A ***Felek*** a ***Szerződés*** aláírásával kijelentik, hogy a ***Szerződés*** az általuk előadott tényeket, adatokat, nyilatkozataikat helyesen és teljeskörűen tartalmazza, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak, továbbá kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől a ***Szerződés*** tartalmára, annak végleges jellegére a kellő jogi felvilágosítást megkapták, esetükben tévedés, megtévesztés, fenyegetés, kényszerítés vagy értékaránytalanság nem áll fenn. Az eljáró ügyvéd, **dr. Kovács G. István** a ***Szerződés*** ellenjegyzésével kijelenti, hogy a ***megbízást elfogadja.*** A ***Felek*** és az eljáró ügyvéd, mint megbízott kijelentik, hogy a ***Megbízás*** időtartama az ***Eljárások*** (ideértve az esetleges, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást is) végleges (jogerős) lezárásáig (ideértve az ***Eljárásokban*** beterjesztett kérelem elutasítását vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv általi megtagadást is) tart.

9.11. A ***Felek*** a ***Szerződés*** aláírásával, a ***Megbízás*** részeként meghatalmazzák a **Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda** tagját, **dr. Kovács G. István ügyvédet** (székhely: 1117 Budapest, Fehérvári út. 23. 5. emelet 37. ajtó; telefon: +36 70 315 1601; E-mail: iroda@drkov.hu; nyilvántartó kamara: Budapest Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító

.....	.....	...
Erdős Anita Eperke eladó	**Szakács Sándor Zsolt eladó**	**Bóta István vevő**

Ellenjegyzem - Budapest, 2026.10.26. - **Dr. Kovács G. István ügyvéd**
kamarai azonosító szám: **36063728** - *Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda*
1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. - ügyszám: 36063728/Ü/2026/101302/1



szám: **36063728**), hogy a ***Földhivatal*** előtt a ***Vevő*** **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának bejegyzése** iránt az ***Eljárásban***, és **tulajdonjoga bejegyzése** iránt a ***Tulajdonjog bejegyzési eljárásban*** az *Inytv. Vhr. 116. § (2) bekezdések* szerint eljárva – ideértve a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által rendszeresített formanyomtatványon történő adatbejelentést, valamint az ingatlan-nyilvántartási kérelem formanyomtatvány aláírását, a ***Felek*** személyi adataiban történő változás vagy esetleges elírása esetén az adat változása vagy kijavítása iránti kérelem, illetve a ***Szerződésbe*** foglalt jogügylet alapján kezdeményezett ingatlan-nyilvántartás kérelmének rangsorával kapcsolatos, az *Inytv. 19. § (1) bekezdésén* alapuló rangsorcsere kérelem benyújtását, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és az ***Önkormányzati rendelet*** szerinti eljárást - a ***Feleket*** az *Üttv. 2. § (1) bekezdés a) pontjában* és az *Inytv. 42. § (1) bekezdésében* meghatározott jogkörrel képviselje. Az eljáró ügyvéd, **dr. Kovács G. István** a ***Szerződés*** ellenjegyzésével kijelenti, hogy ***a fenti meghatalmazást elfogadja***.

9.12. A ***Felek*** megállapodnak, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, továbbá a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díját, valamint az eljáró ügyvéd költségeit és munkadíját (a továbbiakban együtt: ***Munkadíj***) a ***Vevő*** **viseli**. A ***Felek*** a ***Szerződés*** aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő jogi képviselet feltétele a ***Munkadíj*** hiánytalan megfizetése. A ***Felek*** a ***Szerződés*** aláírásával kifejezetten tudomásul veszik és elfogadják, ha a ***Szerződésbe*** foglalt jogügylet bármilyen ok miatt (ideértve, de nem kizárólagosan, bármelyik fél egyoldalú elállását, a ***Szerződésnek*** a ***Felek*** által közös akarattal történő felbontását vagy megszüntetését) ellehetetlenül, a ***Munkadíj*** vagy bármely részletének visszafizetésére nem köteles. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a ***Feleket***, hogy a vagyonszerzési illetéket, az illetékmentesség esetét kivéve – amennyiben azt az adóhatóság kiszabja – az *Itv. 27. § (1) bekezdésének* értelmében *az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény* (a továbbiakban: *Art.*) *48. § (1) bekezdésében* szabályozott eljárásban a vagyonszerző köteles megfizetni, továbbá az *Art. 2. melléklet II/A. rész 4. pontja* értelmében *az adózónak az építményadóról, a telekadóról és a magánszemély kommunális adójáról az adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon belül kell adatbejelentését teljesítenie.*

9.13. Az eljáró ügyvéd a következőkről tájékoztatja a ***Feleket***: Az ***Eljárásokhoz*** szükséges dokumentumokat a ***Földhivatalba*** főszabályként, a ***Munkadíj*** megfizetését követően késedelem nélkül postai úton (fővárosban található földhivatal esetén személyesen) nyújtja be, ide nem értve azt az esetet, ha a ***Felek*** bármelyike személyesen kíván eljárni, vagy valamilyen oknál fogva ez kötelező. Bármely ***Fél*** általi személyes beadás esetén az eljáró ügyvéd összeállítja az iratokat, és tájékoztatja a személyesen eljáró ***Felet*** az ezzel kapcsolatos teendőkről. Az ügyintézési határidő az *Ákr. 50. § (2) bekezdés c) pontja* értelmében 60 nap, mely az ***Eljárások*** befejezéséhez szükséges összes iratnak (ideértve az esetleges eljárási cselekményeket is) a ***Földhivatalhoz*** történő beérkezését követő naptól számítódik. Az eljáró ügyvéd minden, az ***Eljárásokkal*** kapcsolatos, a ***Feleket*** érintő körülményről írásban, E-mail útján (ha sürgős, akkor telefonon) ad tájékoztatást. A ***Felek*** a ***Szerződés*** aláírásával kijelentik, hogy a fenti tájékoztatást megértették, tudomásul vették, annak rendelkezéseit kifejezetten elfogadják. A ***Felek*** kijelentik, hogy az ***Eljárásokban*** az *Inytv. Vhr. 124. §-a* értelmében nem kérnek soron kívüli ügyintézést. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a ***Feleket***, hogy a soron kívüli ügyintézésre irányuló kérelem az *Inytv. Vhr.* 124. § (2) bekezdése értelmében a *soron kívüli ügyintézésre irányuló kérelem az alapul szolgáló kérelemmel egyidejűleg terjeszthető elő.*

9.14. A ***Felek*** kijelentik, hogy az adó- és illetékfizetésre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről az eljáró ügyvédtől nem kaptak tájékoztatást, erre az ügyvédi megbízás nem terjed ki.

9.15. Az eljáró ügyvéd arról tájékoztatja a ***Feleket*** és esetleges képviselőiket, hogy *a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény* (a továbbiakban: *Pmt.*) *73. § (1) bekezdés b) pontja* alapján azonosítási kötelezettség terheli a ***Felek,*** és esetleges képviselőik adatai vonatkozásában. A ***Felek,*** és esetleges képviselőik adatai a *Pmt.* rendelkezései alapján a ***Szerződésben*** kerülnek rögzítésre a ***Felek,*** és esetleges képviselőik adatszolgáltatása, valamint az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. Az eljáró ügyvéd adatkezelése megfelel AZ EURÓPAI

PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETE (2016. április 27.) (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés c) pontja rendelkezéseinek.

9.16. A ***Felek***, és esetleges képviselőik a ***Szerződés*** aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosság igazolására alkalmas hatósági igazolványukról, a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról továbbá az adójelüket tartalmazó adóigazolványukról *az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja* értelmében másolatot készítsen, és az előbb említett okiratokban szereplő adataikat a vonatkozó jogszabályok rendelkezései alapján, kizárólag a ***Szerződéshez*** kapcsolódó megbízás és a *Pmt*-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében, a *Pmt. 57. §-ban* foglalt 8 évig kezelje és őrizze meg.

9.17. A ***Felek***, és esetleges képviselőik tudomásul veszik, hogy a ***Szerződést*** ellenjegyző ügyvéd az *Üttv. 32. § (3) bekezdése* alapján köteles a ***Felek*** személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni, és a fenti célból adatot igényelni. A ***Felek,*** és esetleges képviselőik az ellenőrzés elvégzéséhez a ***Szerződés*** aláírásával hozzájárulnak.

9.18. A ***Szerződés*** kilenc (9) egymással mindenben megegyező tíz (10) oldal terjedelmű eredeti példányban készült, melyből a ***Feleket*** egy-egy (1-1) eredeti példány illeti meg, egy (1) eredeti példány az ***Önkormányzati rendelet*** szerint Kölesd Önkormányzatát illeti meg, egy (1) eredeti példány a *Földforgalmi törvény 21. § (2) bekezdése* szerinti hirdetményi úton részlegesen anonimizálva kifüggesztésre kerül, egy (1) eredeti példány a *Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése* szerinti területileg illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv irattárába kerül, az ***Eljárás*** keretében a ***Földhivatalba*** benyújtásra kerül kettő (2) eredeti példány, melyből egy (1) példány a *47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1. § (5)-(6) bekezdése* szerinti összefűzéssel, a *Földforgalmi törvény 8. §-ban* meghatározott biztonsági kellékekkel ellátott papírra készült, további egy (1) eredeti példányt az eljáró ügyvéd az *Üttv. 53. § (5) bekezdése* értelmében tíz (10) évig őriz meg.

9.19. A ***Szerződésben*** nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, különösen a *Ptk.* rendelkezései az irányadóak.

A ***Szerződést*** a ***Felek*** szabad akaratukból, minden befolyástól mentesen kötötték, elolvasás és megértés után, általuk elfogadva – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – minden lapon a közösen megbízott ügyvéd jelenlétében írták alá.

Kelt: Budapest, 2026.10.26.

Kifüggesztés időpontja: 2026.11.02.
A jognyilatkozat megtételének első napja: 2026.11.03
A jognyilatkozat megtételének utolsó napja: 2026.12.02.
Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő JOGVESZTŐ!

Erdős Anita Eperke eladó	Szakács Sándor Zsolt eladó	Bóta István vevő

Ellenjegyzem - Budapest, 2026.10.26. - **Dr. Kovács G. István ügyvéd**
kamarai azonosító szám: **36063728** - *Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda*
1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. - ügyszám: 36063728/Ü/2026/101302/1

Dr. Kovács G. István Ügyvédi Iroda 1117 Budapest, Fehérvári út 23. 5/37. Dr. Kovács G. István ügyvéd