

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

ár: 1.000.000,- Ft azaz
egymillió forint

Amely létrejött egyrészről:

Molnár Magdolna Ivett

Ve

tere 16. 1. em. 1. a., személyi azonosító: 2-730220-1083, adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről:

Harpauer Miklós Sándor

Várpalota, Tábormező utca 30. 2. em. 5. ajtószám alatti lakos, tartózkodási helye: 8191 Öskü, Péti
szőlőhegy 002426/2., állampolgársága: magyar, mint vevő 1. (továbbiakban: Vevő 1.),

és

Gyergyák Veronika

8100 Várpalota, Tábormező utca 30. 2. em. 5. a., tartózkodási helye: 8105 Pétfürdő, Liszt Ferenc utca
19. 3. em. 3. a., állampolgársága: magyar, mint vevő 2. (továbbiakban: Vevő 2.), Vevő 1. és Vevő 2. (a
továbbiakban együttesen: Vevők),

a három fél együtt felek (a továbbiakban: Felek)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az Öskü zártkert 2403/4 helyrajzi szám alatt felvett, összesen 1113 m² alapterületű, 2.91 AK értékű, rét és gazdasági épület, szőlő művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Felek rögzítik, hogy az Ingatlanból a rét és gazdasági épület megnevezésű földrészlet 4. minőségi osztályú, 436 m² alapterületű, 1.14 AK értékű, a szőlő megnevezésű földrészlet 5. minőségi osztályú, 677 m² alapterületű, 1.77 AK értékű. Az okiratszerkesztő Dr. Bártfai Bence ügyvéd által lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher-, igény és szolgálatmentes, a tulajdoni lapon széljegy nem található.

2./ Eladó eladja, Vevők megveszik az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát 1/2-1/2 tulajdoni arányban, mindösszesen **6.000.000,- Ft**, azaz **hatmillió forint** kölcsönösen kialakított vételárért (továbbiakban: Vételár). Felek rögzítik, hogy a vételárból a rét megnevezésű földrészlet vételára **2.000.000,- Ft**, azaz **kettőmillió forint**, a szőlő megnevezésű földrészlet vételára **2.000.000,- Ft**, azaz **kettőmillió forint**, a gazdasági épület vételára **4.000.000,- Ft** azaz **négymillió forint**, alapterülete 40 m².

3./ Felek megállapodása alapján a Vevők a vételárat, azaz a mindösszesen 6.000.000,- Ft-ot, azaz hatmillió forintot jelen szerződésnek az illetékes Önkormányzatnál történt kifüggesztés időtartamának (30 nap) lejártát követő 5 napon belül banki átutalás útján kötelesek megfizetni az Eladó részére, az Eladó által megjelölt, Raiffeisen Bank által vezetett, Molnár Magdolna Ivett nevében nyilvántartott, mű bankszámlaszámra. Eladó ezen bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történt teljesítésnek ismeri el. Eladó kijelenti, hogy jelen pontban jelölt bankszámlaszámot a szerződéskötéskor ellenőrizte és a számlaszám megegyezik az általa megadott bankszámlaszámmal.

A Felek a Vételár megfizetésének igazolására elfogadják az Eladó számlavezető bankjának azon netbankos igazolását, amely azt igazolja, hogy a számlavezető bank az Eladó bankszámlájára a Vételár összegét teljes mértékben jóváírta (továbbiakban: „Vételár-fizetési Igazolás”). Eladó köteles ezen igazolást az okiratszerkesztő ügyvéd részére személyesen átadni, vagy a drbencebartfai@gmail.com e-mail címre megküldeni a Vételár megfizetését követő 5 napon belül.

Molnár Magdolna Ivett
Eladó

Harpauer Miklós Sándor
Vevő 1.

Gyergyák Veronika
Vevő 2.

Dr. Bártfai Bence
Ügyvéd

Felek rögzítik, hogy az Eladói értesítés elmaradása esetén a Vevők is jogosultak igazolni a vételár megfizetésének a tényét egy netbankos igazolás útján, és a vevői igazolás alapján is jogosult és köteles az okiratot szerkesztő ügyvéd a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalba benyújtani.

4./ Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentes. Kijelenti továbbá, hogy semminemű adó-, adók módjára behajtandó köztartozás vagy egyéb közüzemi számlatartozás nem áll fenn az 1. pontban feltüntetett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan.

5./ Felek rögzíteni kívánják, hogy Vevők az 1. pontban feltüntetett ingatlant, annak állagát és tulajdonságait ismerik. Eladó szavatosságot vállal és felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy az Ingatlan per-, teher-, igény- és ügymentes, illetőleg az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs tudomása arról, hogy az Ingattal kapcsolatban polgári pert indítottak, teher bejegyzését kérték, illetőleg harmadik személy igénybejelentéséről sem tud. Eladó teljes körű polgári jogi-, kártérítési jogi-, és büntetőjogi felelősségének tudatában nyilatkozik, hogy az Ingatlant a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig semmilyen módon nem idegeníti el és nem terheli meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig az Ingatlant bármely módon megterheli, akkor köteles az Ingatlant saját költségén 8 (nyolc) napon belül tehermentesíteni.

Felek az okírszerkesztő ügyvéd tájékoztatása szerint tudomással bírnak arról, hogy az illetékes Önkormányzatnál történő kifüggesztés időtartama alatt az elővásárlásra jogosult földművesek jogosultak az elővásárlási jogaikkal élni. Felek rögzítik, hogy tisztában vannak azzal a ténnyel, hogy ha bármely földműves a kifüggesztés időtartama alatt él az elővásárlási jogával, és elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az elővásárlásra jogosult földműves a Vevők helyébe lép jelen szerződéssel kapcsolatban.

6./

6.1. Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulásuk nélkül – nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

6.2. Eladó a Vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett dokumentumban adja meg, és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának a kézhezvételét követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt és az adásvételi szerződések 3 példányát az illetékes földhivatalba legkésőbb 5 (öt) napon belül benyújtja.

6.3. A Felek a jelen Szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd pedig a jelen Szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják.

6.4. Vevők jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy az okírszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket arról, hogy a fentiek szerinti tulajdonjog bejegyzésének a feltétele, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jelen szerződésben foglalt jogügyletet jóváhagyja, illetve a jelen szerződést jóváhagyó záradékkal lássa el.

7./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés négy darab eredeti példányát – amelyek közül egy darab biztonsági papíron készült, mint vételi ajánlatot megküldik az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szervnek.

Molnár Magdolna Ivett
Eladó

Harpaner Miklós Sándor
Vevő 1.

Gyergyák Veronika
Vevő 2.

Dr. ...
Ügyvéd

Vevők kijelentik, hogy az 1. pontban feltüntetett ingatlan tekintetében nem rendelkeznek elővásárlási joggal. Eladó büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a szerződéskötés időpontjában hatályos, vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

8./ Szerződő felek megállapodása alapján az Eladó az Ingatlan birtokát legkésőbb a vételárhátralék kifizetését követő 5 napon belül a Vevők rendelkezésére bocsátja. Vevők tudomással bírnak arról, hogy a földhasználat jogcímében bekövetkezett változást 30 napon belül be kell jelenteniük a Földhivatalnál. Eladó az 1. pontban foglalt ingatlannal kapcsolatos mindennemű jogosultságát Vevők tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg átadja Vevők részére.

9./ Vevők földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek. Vevők büntetőjogi felelősségüknek tudatában kijelentik, hogy tulajdonukban, használatukban, illetve haszonélvezetükben, valamint a birtokukban álló földek területnagysága és a vétel tárgyát képező jelen szerződés 1. pontjában feltüntetett föld területnagysága együttesen nem haladja meg az 1 hektárt. Vevők tulajdonszerzésének így törvényi akadálya nincs. A Vevők kijelentik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.

Vevők a Földforgalmi Törvény 13-14. § alapján nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, és egyéb tartozásuk, valamint velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Vevők nyilatkoznak továbbá, hogy az 1. pontban feltüntetett föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk fogják használni, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

10./ A jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségek és illetékek a Vevőket terhelik. Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a vonatkozó adó és illeték jogszabályokról, általuk benyújtandó nyilatkozatokról és nyomtatványokról, mely tájékoztatást megértették és tudomásul vették. A Vevők tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés nyomán kiszabásra kerülő visszerhes vagyónáruházási illetéket kizárólag ők tartoznak megfizetni a NAV külön felhívására az (1990. évi XCIII. tv.) Illetéktörvény előírásai szerint. „Irv.19. § (1) ingatlanvagyon szerzése esetén a visszerhes vagyónáruházási illeték általános mértéke - ha e törvény másképp nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.”

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, cselekvőképességüket, illetve szerződéskötési képességüket jogszabály, vagy bírói ítélet nem korlátozza.

12./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 1997. évi CXLI. tv. - az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabály - 32. § /2/ bek. d.) pont alapján a jelen adásvételi szerződés és tulajdonjog változás érvényes ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséhez ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratra van szükség, ezért a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, annak az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére postai úton történő megküldésével, a bejegyzési engedély tekintetében a letétkezeléssel, és a földhivatali eljárásban történő képvisellel, azaz a Vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának a bejegyzésével, az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével, továbbá a B400e jelű adatlap vevők nevében és képviselében a NAV felé elektronikus úton történő benyújtásával, és jelen Szerződés alapján kiszabásra kerülő visszerhes vagyónáruházási illetékkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban történő jogi képviselétének teljes jogkörrel történő ellátásával közösen megbízzák **dr. Bártfai Bence** (székhely: 8100 Várpalota, Szent István út 7-9, KASZ szám: 36073678) alatti ügyvédet, amelynek költségeit a Vevők viselik.

Molnár Magdolna Ivett
Eladó

Harpauer Mildós Sándor
Vevő 1.

Gyergyák Veronika
Vevő 2.

Dr. Bártfai Bence
Ügyvéd

Dr. Bártfai Bence ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Felek a jelen szerződésben foglaltakat tényvázlatként is előadták, az abban foglaltakkal mindenben egyetértének. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a szándékuknak és az akaratuknak megfelelően került kialakításra.

13./ Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy személyazonosításra alkalmas irataikról a szerződést ellenjegyző ügyvéd másolatot készítsen, illetve személyes adataikat nyilvántartsa és kezelje a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzített jogügylet során saját nevükben, illetve érdekükben járnak el, illetve az ügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi. LIII. törvény rendelkezéseibe. Felek kijelentik, hogy a magyar nyelv az anyanyelvük, azt értik és beszélnek, magyar nyelven írnak és olvasnak, ezért a szerződés fordítására, tolmácsolásra nem tartanak igényt. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a Felek adatait kezeli.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk 1/. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-nak az adásvételre, és a szerződésekre vonatkozó általános rendelkezései az irányadóak.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést, közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Várpalota, 2026.09.09.

.....
Molnár Magdolna Ivett
Eladó

.....
Harpauer Miklós Sándor
Vevő 1.

Készítettem és ellenjegyzem: Várpalotán, 2026.09.09. napján
Dr. Bártfai Bence ügyvéd Kamarai Azonosító Száma: 36073678
Székhely: 8100 Várpalota, Szent István út 7-9.

Záradék:

A Kormányzati Portálon történő

közzététel időpontja: 2026.09.29

A közlés kezdő napja: 2026.09.29

Az elővásárlásra/előhasználatra jogosult

jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos

határidő első napja: 09.30 utolsó napja: 10.29

Ez a határidő jogvesztő!

Az elektronikus közzététel megtörtént!

A kifüggesztés levetésének időpontja: 10.30.2026

.....
Gyergyák Veronika
Vevő 2.

Dr. Bártfai Bence
Ügyvéd

8100 Várpalota, Szent István út 7-9
Adószám: 55774654-39
Kamarai azonosító szám: 36073678

.....
Dr. Bártfai Bence
Ügyvéd

Molnár Magdolna Ivett
Eladó

Harpauer Miklós Sándor
Vevő 1.

Gyergyák Veronika
Vevő 2.

Dr. Bártfai Bence
Ügyvéd