

Dr. Bozsóki Éva
Jogi és Ügyvédi Iroda
1065 Budapest, Rózsák t. 10. sz. 1. em.
Tel.: 06-561-3332
KFSZ: 30054120

1

**TERMŐFÖLD (ZÁRTKERT)
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amelyet kötöttek *egyrésztől* **Fulop Aniko** (születési név: _____, születési hely, idő: _____)

anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____

olasz személyi igazolvány száma: _____, olasz adóazonosító jel: _____

állandó tartózkodási és lakcíme: Vico delle Pietre, 1 Castel Morrone (CE), Olaszország, *nem magyarországi adóalany, olasz (uniós) és magyar kettős állampolgár*) mint **eladó** (a továbbiakban: „**Eladó**”), a szerződés kötés során meghatalmazottja - az édesanyja -, Fülöp Györgyné útján jár el,

(a meghatalmazott Fülöp Györgyné adatai: (születési név: _____, születési hely, idő: _____)

R _____ anyja neve: _____, személyi

azonosító jele: _____, személyi igazolvány szám: _____, adóazonosító jel: _____

lakcím: 2040 Budaörs, Semmelweis utca 18., magyar állampolgár). Meghatalmazott részére a meghatalmazáson a Meghatalmazó aláírását Magyarország Nápolyi Konzulátusán Vittorio Gemma tiszteletbeli konzul tanúsította,

másrészről **Dani István** (születési családi és utónév: _____, n, születési helye és ideje: _____)

3., anyja születési családi és utóneve: _____

személyi azonosítója: _____, 3., személyi igazolvány száma: _____, adóazonosító

jele: _____, magyar állampolgár) és házastársa

Szép Ibolya (születési családi és utónév: _____, születési helye és ideje: _____)

), _____, anyja születési családi és utóneve: _____

személyi azonosítója: _____, személyi igazolvány száma: _____, adóazonosító jele: _____

magyar állampolgár) mindketten 2040 Budaörs, Szamorodni utca 6. szám alatti lakosok mint **vevők**, a továbbiakban: **Vevők** (Eladó és Vevők a továbbiakban együtt: **Szerződő felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Jelen adásvételi szerződés tárgyát képezi az Eladó 1/1-ed arányú, kizárólagos tulajdonát képező alábbi ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”):

- A Pest Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a **Budaörs Zártkert 8894/5 helyrajzi számon** nyilvántartott, terészetben a 2040 Budaörs, Hárslevelű utca 5. szám alatti, kert/rendezetlen funkciójú épület elnevezésű, 1,1 Ak. értékű, mindösszesen 794 m² alapterületű, 2 kisebb méretű felépítménnyel rendelkező ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján egyéb hatályos bejegyzés nem található, az ingatlan tehermentes.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan termőföldnek minősül.

3. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant meg kívánják vásárolni adásvétel jogcímén, az Eladóval kölcsönösen kialakított **12.000.000,-Ft**, azaz tizenkettőmillió forint vételáron. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan kert megnevezésű része vételára: 11.000.000,-Ft, azaz tizenegymillió forint, az Ingatlanon található két kisebb méretű felépítmény vételára: 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint.

4. Szerződő felek az Ingatlanok vételárát kölcsönösen értékarányosnak tekintik, erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát. Vevők tudomással bírnak arról a körülményről, hogy a telken található kisméretű felépítmények felújításra vagy elbontásra szorulnak. A telek felső része szabálytalan, felfele teljesen elvékonyodó rombusz alakú, mely esetleg pár gyümölcsfa ültetésére lesz alkalmas. A telek megközelítése egy úgynevezett esőárkon keresztül

Fulop Aniko, *Eladó*
helyette meghatalmazott
Fülöp Györgyné

Dani István Vevő

Szép Ibolya Vevő

dr. Bozsóki Éva ügyvéd

lehetséges, melyen a Hárslevelű utca létrejött, a telekre történő bejárás/beállítás gépkocsival nem lehetséges. A területen villanyvezetéken kívül nincs közmű, a legközelebbi vízvételi lehetőség 1000 méteren is túl van, a város fele vezető út mellett. A területen a helyi önkormányzat változtatási tilalmat rendelt el. A területen nem várható sem a közeli, sem a távoli jövőben közműfejlesztés.

5. Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek **1.000.000.- Ft**-ot, azaz egymillió forintot **foglaló jogcímén** az Eladó meghatalmazottja által megjelölt, az Eladó meghatalmazottja nevében lévő **bankszámlára történő befizetés útján** az Eladó számára, akinek meghatalmazottja ezen összeg hiánytalan átvételét jelen megállapodás aláírásával elismeri és nyugtázza.

6. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló joghatásaival tisztában vannak a következők szerint: Ha a szerződés hiánytalanul teljesedésbe megy, a tartozás a foglaló összegével csökken, azaz a foglalót a vételárba be kell számítani. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, illetve a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Nem számít felelős mulasztásnak azon körülmény, amely során az arra jogosult elővásárlási jogát bejelenti és gyakorolja.

7. Vevők kijelentik, hogy a fennmaradó vételárat, így 11.000.000.- Ft-ot, azaz tizenegymillió forintot a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 1 (egy) banki munkanapon belül fizetik meg az Eladónak az 5. pontban megjelöltek szerinti bankszámlára történő befizetés útján az Eladó meghatalmazottja által megjelölt banki számlaszámra.

8. A Szerződő felek a jelen szerződésbe foglalt adásvétel hatósági jóváhagyását/záradékolását követő legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül kéri az **Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Vevők tulajdonjogának (1/2-1/2 arányban történő) bejegyzését** a teljes vételár megfizetésének feltételével, mely okiratot a szerződést szerkesztő és ellenjegyző (eljáró) ügyvéd jogosult és köteles benyújtani az illetékes ingatlanilylvántartási hivatalba.

9. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az vételár hátralék bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet a **dr.bozsoki.eva@t-online.hu** e-mail címen, vagy személyes megjelenés és nyilatkozattétel útján. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár megfizetésének banki igazolásával Vevők is jogosultak igazolni a teljes vételár kiegyenlítését az eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevők általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

10. Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevők a vételár teljes összegét maradéktalanul megfizették, úgy minden további feltétel kikötése nélkül a Vevők részére megadja és az illetékes földhivatalhoz benyújtja az írásbeli feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát arról, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a Vevők $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön (**Bejegyzési engedély**).

11. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a megfelelő alakiság mellett kiállított Bejegyzési engedély 4 (négy) példányát már a jelen adásvételi szerződés megkötésekor letétbe helyezi a szerződéskötésnél közreműködő ügyvédnél azzal a letéti rendelkezéssel,

.....
Fulop Aniko Eladó
helyette meghatalmazott
Fülöp Györgyné

.....
Dani István Vevő

.....
Szép Ibolya Vevő

.....
dr. Bozsóki Éva ügyvéd

hogy a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően köteles és jogosult azt megfelelő kérelemmel és a szükséges példányban 2 (kettő) munkanapon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

12. A bejegyzési engedély letétbehelyezésének tényét, a letét átvételét a letéteményes, mint a jelen szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével tanúsítja.

13. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant nem terheli semminemű adó, vagy adó módjára behajtható köztartozás, továbbá, hogy az ingatlanhányadon nem volt és jelenleg sincs bejelentett földhasználó, illetve nincsen az ingatlanhányad 3. személy használatában.

14. Felek rögzítik, hogy 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény (Fftv.) 21. § alapján föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződés esetében - a felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. 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 beérkezése után döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

15. Felek rögzítik, hogy az Fftv. alapján meghatározott személyeket a jelen ügylet kapcsán elővásárlási jog illet meg, továbbá a jelen szerződés hatósági jóváhagyás köteles. Felek tudomással bírnak arról, hogy ezen hatósági jóváhagyással jön létre érvényesen és hatályosan a jelen szerződés.

Vevők kijelentik, hogy nem földműves, ebből adódóan elővásárlási joggal nem rendelkező, azonban helybenlakó közvetlen szomszédok.

16. Az Fftv. 16.§ (1) és (2) bekezdései alapján nyilatkoznak még, hogy a tulajdonukban lévő termőföld terület nagysága a jelen ingatlan területnagyságának beszámításával sem éri el és nem haladja meg a Földforgalmi törvényben előírt 300 hektár földszerzési maximumot. A megvásárolni és birtokba venni kívánt földterület a már birtokukban lévő összes földterület nagyságának beszámításával sem éri el az 1200 hektár területnagyságú birtokmaximumot.

17. Vevők az Fftv 13. § alapján kötelezik magukat arra, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

18. Az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdése alapján Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás),

Fülep Aniko/Eladó
helyette meghatalmazott
Fülep Györgyné

Dani István Vevő

Szép Ibolya Vevő

dr. Bozsóki Éva ügyvéd

kijelentik továbbá, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

19. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Vevők tulajdonszerzésének feltétele a jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatnak a Fftv. 18. § szerinti elővásárlásra jogosultakkal történő közlése. A jelen szerződésben foglalt vételi ajánlatot, az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton 30 napos hirdetményi határidővel kell közölni.

20. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Vevők tulajdonszerzésének további feltétele a jelen adásvételi szerződésnek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által történő - a helyi földbizottság állásfoglalásának tartalmától függő - jóváhagyása. A mezőgazdasági igazgatási szerv részére a jelen adásvételi szerződést a hirdetményi közlés határidejének lejártát követően az illetékes jegyző küldi meg.

21. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja. Ez esetben Eladó az ingatlan adásvételi szerződést a jelen tartalommal az elővásárlásra jogosulttal a hatósági jóváhagyást és a Vevő személyének kijelölését követően köteles megkötni. Elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén Eladó kötelezi magát arra, hogy a megfizetett foglalót hiánytalanul az erről szóló értesítés kézhezvételét követő 2 (kettő) banki munkanapon belül Vevő részére visszafizeti.

22. Vevők nyilatkoznak arról is, hogy részarány tulajdonuk az Ingatlanon nem áll fenn.

23. Vevők nyilatkoznak továbbá, hogy nem pályakezdő gazdálkodók.

24. A fenti nyilatkozatok alapján Vevők kijelentik, hogy tulajdonszerzésüknek nincs az Fftv-ben meghatározott akadálya.

25. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése a) pontja szerinti a rendelet hatálya nem terjed ki az önálló, más épülethez nem csatlakozó, 50 m²-nél kisebb hasznos alapterületű épületre. Felek egybehangzóan rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanon épület nem található, így energetikai minőségtanúsítványt készíteniük nem kell.

26. Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevők az Ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetését követő 5 (öt) napon belül lépnek. Ezt követően Vevők viselik az Ingatlannal kapcsolatos terheket és kárveszélyt, valamint élvezik azok hasznait.

27. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, belföldi természetes személyek és szerződéskötési képességük korlátozva nincsen.

28. Szerződő felek ezennel megbízzák **Gábori és Bozsóki Ügyvédi Irodát** – székhelye: 1053 Budapest, Kossuth Lajos utca 2/A. I/1., tel.: +36-30-950-2992, email: dr.bozsoki.eva@t-online.hu, KASZ: 36058029, dr. Bozsóki Éva ügyvéd ügyintézésében, – hogy a jelen adásvételi szerződést megszerkessze, ellenjegyezze, a szerződéssel kapcsolatos hatósági eljárásokban az illetékes -jegyző, -mezőgazdasági igazgatási szerv, az illetékes kormányhivatal, valamennyi eljárásban érintett hatóság, valamint a Nemzeti Adó-és Vámhivatal előtti ügyintézés és a NAV adatlap kitöltés során helyettük eljárjon, iratokat

.....
Fulop Anikó Eladó
helyette meghatalmazott
Fülöp Györgyné

.....
Dani István Vevő

.....
Szép Ibolya Vevő

.....
dr. Bozsóki Éva ügyvéd

átadon és átvegyen. Szerződő felek kijelentik, hogy ezen megbízás meghatalmazásnak minősül és a visszavonásig érvényes. Eljáró ügyvéd ezen megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

29. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény, továbbá a végrehajtására kiadott jogszabályok, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi. V. törvény (Ptk.) általános és az adásvételre vonatkozó különös szabályai, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak.

30. Az eljáró ügyvéd, mint adatkezelő kijelenti és ekként jár el, hogy jelen szerződéssel, valamint a megbízással összefüggésben a mindenkori hatályos adatvédelmi jogszabályok - így különösen a mindenkori érvényes Inftv. és az Európai Parlament és a Tanácsa a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016/679/EU rendeletet (továbbiakban „GDPR”) - kötelező rendelkezéseit betartja és ellenőrzési körébe eső mértékig másokkal is betartatja. Az eljáró ügyvéd kijelenti továbbá, hogy a természetes személy megbízók adatait bizalmasan kezeli, azok védelméről gondoskodik; megteszi továbbá azokat a szükséges technikai és szervezési intézkedéseket és kialakítja azokat az eljárási szabályokat, amelyek a GDPR, valamint az egyéb adat- és titokvédelmi szabályok érvényre juttatásához szükségesek. Az adatkezelés időtartama: a megbízás időtartamáig, ezt követően az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Ügyvédi tv.”) 53. §-ára figyelemmel, Megbízott a megbízással összefüggésben kezelésébe került adatokat a megbízás megszűnését követő öt (5) évig, okirat ellenjegyzésével érintett dokumentum, adat esetében tíz (10) évig köteles kezelni, megőrizni – összhangban a GDPR 6. Cikk (1) bekezdés c) pontjával, különleges adatok esetén a 9. Cikk (2) bekezdés g) pontjával.

31. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult és köteles a Szerződő felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat-, és lakcímnnyilvántartás, útiokmány nyilvántartás, gépjármű vezetői engedély nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni, mely ellenőrzés elvégzéséhez, a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

32. A jelen szerződést Szerződő felek elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a Szerződő

Fülop Aniko Eladó
helyette meghatalmazott
Fülop Györgyné

Dani István Vevő

Szép Ibolya Vevő

dr. Bozsóki Éva ügyvéd

felek továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és az nem tér el a Szerződő felek megállapodására irányadó rendelkezéseitől és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével. Jelen szerződést a Szerződő felek – tekintettel a részletesen kimunkált tényállásra, jogszabályi hivatkozásokra és kioktatásra - egyben tényvázlatnak is elfogadják.

33. A jelen ingatlan adásvételi szerződés 6 (hat) oldalból és 33 (harminchárom) pontból áll, amely adásvételi szerződés 7 (hét) eredeti – ebből egy példány biztonsági okmány – egymással szó szerint megegyező példányban készült.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás az akarat-kijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezüleg és helyben hagyólag aláírásukkal látnak el.

Budapest, 2026. augusztus 7.

.....
Fulop Aniko Eladó
helyette meghatalmazott
Fülöp Györgyné

.....
Dani István Vevő

.....
Szép Ibolya Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. augusztus 7. napján azzal, hogy a Felek vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti körülmények tanúsítása dr. Bozsóki Éva ügyvéd (KASZ: 36058029) eljárásán alapult.

.....
dr. Bozsóki Éva ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36058029
Gábori és Bozsóki Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Kossuth Lajos utca 2/A. I/1.

Dr. Bozsóki Éva Ügyvéd
Gábori és Bozsóki Ügyvédi Iroda
1053 Budapest, Kossuth L. u. 2/A. I/1.
Tel.: 06-30/950-2992
KASZ: 36058029

Kifüggesztés időpontja: 2026.08.25
Közlés kezdő napja: 2026.08.26
A jognyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő: 30 nap
A jognyilatkozat megtételére nyitva
álló határidő utolsó napja: 2026.09.24
A határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.09.25
Budaörs, 2026.08.25. dr. Bozsóki István jegyző megbízásából:
ph.
Aláíró ügyintéző neve:



7.
Fulop Aniko Eladó
helyette meghatalmazott
Fülöp Györgyné

.....
Dani István Vevő

.....
Szép Ibolya Vevő

.....
dr. Bozsóki Éva ügyvéd