

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1

mely létrejött egyrészről

2012

2026 JUL 23

Milosevits Mirkó Milán (születési név: _____, született: _____, anyja neve: _____
személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, lakcíme: 2011 Budakalász,
Szentendrei út 15. fsz. 1 a.; állampolgársága: magyar), mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

- Eladó nevében és képviselőként **Kullai Tímea** (születési név: _____, születés helye és ideje: _____
, anyja neve: _____, lakóhely: 1125 Budapest, Zirzen Janka utca 5., személyi azonosító jel: _____
, szig.szám: _____, adóazonosító jel: _____, magyar állampolgár) mint meghatalmazott (a
továbbiakban: **Meghatalmazott**) -

másrészről

Rafajlovics Péter (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____
, lakcíme: 7057 Medina, Kossuth Lajos utca 43., személyazonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____
Agrárkamara tagsági azonosító száma: _____; földműves határozat száma: _____
, állampolgársága: magyar) mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

- továbbiakban együttesen: **Szerződő felek** - között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó

- 1/1 hányadban tulajdonosa a **Medina külterület 091/19 hrsz.** alatt felvett, természetben ugyanott található, 6 ha 1710 m² terület nagyságú, 230.05 AK értékű 1. 2. 3. min. osztályú, „szántó” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**);
 - 1/1 hányadban tulajdonosa a **Medina külterület 093/41 hrsz.** alatt felvett, természetben ugyanott található, 1 ha 3327 m² terület nagyságú, 41.16 AK értékű 1. 2. 3. 6. min. osztályú, „szántó” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**);
- (Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**).

2.1./ Felek rögzítik, hogy Eladó érvényes és hatályos meghatalmazással – mely meghatalmazás jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi – meghatalmazta Meghatalmazottat a jelen adásvételi szerződés nevében és helyette történő aláírására.

2.2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok mindegyike haszonbérleti joggal terhelt. A földhasználati nyilvántartás szerint az Ingatlanokat Vevő, mint haszonbérlet haszonbérlet jogcímén jogosult használni, a haszonbérlet lejártá mindegyik ingatlan esetében: 2027.12.31. napja, a haszonbér mértéke mindegyik ingatlan esetében: 70.000,- Ft/ha/év összegű.

3./ Eladó kijelenti, és egyben feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlanoknak az adásvétellel érintett tulajdoni hányadai a 2.2. pontban foglaltak kivételével **per,- teher,- végrehajtás- és igénymentesek**, továbbá, hogy azokon senkinek sem áll fenn olyan joga, amely a Vevő per,- teher,- és igénymentes tulajdonszerzését, az Ingatlanok kizárólagos birtoklását akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

4./ Eladó kijelenti, hogy köztartozása vagy egyéb olyan tartozása, amelyért az Ingatlanok mindenkor tulajdonosát fizetési kötelezettség terhelné, nem áll fenn, vele szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban. Eladó kijelenti továbbá, hogy nincsen tudomása olyan körülményről, amely az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy korlátozná. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan gazdálkodó szervezet vagy más jogalany telephelyeként nincs bejelentve

Milosevits Mirkó Milán

Eladó

Képv.: Kullai Tímea meghatalmazott

Rafajlovics Péter

Vevő

dr. Mikó András
ügyvéd

dr. Mikó András Ügyvédi Iroda
1125 Budapest, Meneszi út 41.
Tel.: 938 1 423-4231
Munka 2006-103

5./ Eladó - büntetőjogi felelőssége tudatában - úgy nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli - ott tehát fel nem tüntetett - jogosultja nincs, az Ingatlanok tulajdoni hányadaival csak és kizárólag ő jogosult rendelkezni, azok nem képezik házassági vagy élettársi vagyontörség részét, a rendelkezési joga gyakorlása nem függ harmadik személy(ek) jóváhagyásától.

6.1./ Eladó akként nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló Ingatlanokat jelen szerződés aláírását követően semmilyen jogcímen nem idegeníti el, nem terheli meg, továbbá azokon földhasználati jogosultságot nem alapít.

6.2./ Vevő az Ingatlanokat megtekintett állapotában veszi meg. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokkal kapcsolatosan tájékoztatási kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

7./ Eladó eladja, Vevő pedig *adásvétel* jogcímén megvásárolja az 1. pontban megjelölt Ingatlan1 1/1 tulajdoni hányadát, továbbá az Ingatlan2 1/1 tulajdoni hányadát a Vevő által megtekintett, és elfogadott, tehermentes állapotban, a kölcsönösen kialakított, mindösszesen 22.500.000,- Ft azaz huszonkettőmillió-ötszázezer forint *egybefoglalt vételár* ellenében.

Felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdés alapján az Ingatlan1 értékét 20.000.00,- Ft összegben, míg az Ingatlan2 értékét 2.500.000,- Ft összegben határozzák meg. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel a vételárak a földrészlet értékei, az Ingatlanokon értékkel bíró ültetvény, vagy értékkel bíró felépítmény vagy a földrészlet, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Felek rögzítik, hogy a vételár a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdés b) pontja alapján egybefoglalt vételárnak minősül, tekintettel arra, hogy a földek azonos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója legalább három éve a vevő.

8./ Vevő a 7./ pontban foglalt vételárat az alábbi teljesítéssel fizeti meg Eladó részére:

8.1./ Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételár egészét a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jóváhagyó határozatának Okiratszerkesztő Ügyvéd általi kézhezvételét követő 10 napon belül fizeti meg Eladó részére akként, hogy azt Meghatalmazottnak a Raiffeisen Banknál vezetett bankszámlaszámára átutalás útján fizeti meg. Eladó a jelen pontban foglalt számlaszámra történő teljesítést saját kezeihez történő szerződésszerű teljesítésnek elfogadja.

8.2./ Okiratszerkesztő Ügyvéd a mezőgazdasági szakigazgatási szerv határozatának kézhezvételének időpontjáról 3 munkanapon belül köteles a Feleket értesíteni.

8.3./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legalább két tanúval ellátott teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva nyilatkozik Okiratszerkesztő Ügyvéd felé és Vevő felé is közvetlenül a teljes vételár megfizetése megtörténtéről, a vételár számláján való jóváírást követő 1 munkanapon belül. Az eladói nyilatkozat elmaradása esetén a vételár szerződésszerű megfizetésének igazolására Vevő is jogosult banki átutalási igazolás útján.

9./ Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Ingatlan Vevő általi megvásárlásának feltétele az Ingatlan per-, teher-, igény- és végrehajtás mentessége. A jelen pontban foglaltak megszegését a szerződő felek olyan körülménynek tekintik, amely Vevő részéről megalapozza a jelen adásvételi szerződéstől való jogszerű elállást.

10.1./ Vevő kijelenti, hogy **földműves**, földműves határozat száma: .., Vevő kijelenti, hogy agrárkamara tagsággal rendelkezik, tagsági azonosító száma:

10.2./ Vevő kijelenti, hogy őt **elővásárlási jog** a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint illeti meg, azaz olyan **földet használó földműves, aki helyben lakónak minősül**. Vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint 3 éve Medina településen található, továbbá több mint 3 éve az Ingatlanok bejegyzett földhasználója haszonbérlet jogcímén.

Milosevits Mirkó Milán
Eladó

Képv.: Kullai Tímea meghatalmazott

Rafajlovics Péter
Vevő

dr. Mikó András
dr. Mikó András Ügyvédi Iroda
Ügyvéd
Budaörs, Medve út 41.
Tel.: +36 1 426-1201
Fax: +36 1 426-1201

11./ Eladó kijelenti, hogy más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultról nincs tudomása.

12./ Szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerint a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

13./ Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - 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. Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen pontban foglalt döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

14./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (2) - (3) bekezdés szerint az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon közzétételt követő 30 napos jogvesztő határidőn belül az elővásárlásra jogosultak a szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot tehetnek.

15./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (8) bekezdés szerint az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

16./ Eladó kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a 474/2013. (XII. 12.) Korm. Rendelet 4. § (1) és (2) bekezdései szerint az eladó a közzétételi kérelmet az adásvételi szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza. Amennyiben az esetleges visszavonás iránti bejelentés a szerződés kifüggesztését követően érkezik be a jegyzőhöz, a visszavonás iránti bejelentésnek joghatása nincs, az a szerződés közlésének hatályát nem szünteti meg.

17./ Szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak a Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdésében foglaltakról, miszerint az illetékes jegyző az elővásárlási nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

18./ Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették, miszerint a Földforgalmi törvény adásvételi szerződésekre vonatkozó hatósági jóváhagyásának kötelezettsége 2014. május 1. napján lépett hatályba, ezért jelen adásvételi szerződésükre hatósági jóváhagyási kötelezettség vonatkozik.

19./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésük hatályba lépésének feltétele, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv szerződésüket jóváhagyja és a szükséges záradékkal ellátja. Jelen szerződés az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jogszabály szerinti jóváhagyása napján lép hatályba. Felek a szerződés hatálybalépéséig nyilatkozataikhoz kötve vannak (hatályba léptető feltétel).

20./ Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Okiratszerkesztő Ügyvédnél **6 (Hat) eredeti példányban letétbe helyezi azon nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt)**, melyből 1 példány a 47/2014. (II. 26.) Korm. Rendeletben rögzített biztonsági elemekkel ellátott biztonsági okmányon készült, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz,

Milosevits Mirkó Milán
Eladó

Képv.: Kullai Timea meghatalmazott

Ráfajlovics Péter
Vevő

dr. Mikó András
ügyvéd

dr. Miko Andras Ugyvedei Iroda
dr. Miko Andras Ugyved
1118 Budapest, Menzies ut 41.
Tel: +36 1 426-1201
KASZ: 20085483

4. melléklet a 100/2017. (V. 31.) Korm. rendelethez
hogy a Vevő javára az Ingatlan1 1/1 hányad és az Ingatlan2 1/1 hányadú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a teljes vételár maradéktalan kiegyenlítését követően, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Okiratszerkesztő Ügyvéd jogosult és köteles a Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését - és az erről szóló eladói értesítés vagy vevői hitelt érdemlő igazolás részére történő közlését - követően 5 munkanapon belül az illetékes körzeti főhivatalba benyújtani.

21./ Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Vevő a teljes vételárat megfizette, akkor minden további feltétel kikötése nélkül - a bejegyzési engedély ügyvédi letétből történő kiadásával - Vevő részére megadja írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog vétel jogcímén Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

22./ Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Földtörvény 13. § (1) bekezdésére hivatkozással kijelenti, hogy vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, és egyben kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlanon harmadik személynek használati joga áll fent, úgy a Földtörvény 13. § (4) bekezdésére hivatkozással a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a Földtörvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja, arra hivatkozással saját maga használja.

23./ Vevő a Földtörvény 14. § (1) bekezdésében rögzítettekre hivatkozással kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, azaz semmilyen földhasználati díjtartozása.

24./ Vevő a Földtörvény 14. § (2) bekezdéseiben rögzítettekre hivatkozással kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

25./ Vevő a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdés ba) pontjára hivatkozással büntetőjogi felelőssége tudatában úgy nyilatkozik, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

26./ Vevő a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdés bb) – bc) alpontjaira hivatkozással büntetőjogi felelőssége tudatában úgy nyilatkozik, hogy jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn, földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.

27./ Vevő, mint földműves a Földtörvény 16. § (1) bekezdésére hivatkozással kijelenti, hogy tulajdonában lévő föld területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld tulajdonjogával együtt - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg.

28./ Vevő, mint földműves a Földtörvény 16. § (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). Vevő ezen jogszabályi helyre hivatkozással kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának és a jelen szerződéssel megszerezni kívánt termőföld nagyságának figyelembe vételével a birtokában lévő föld

Milosevits Mirkó Milán
Eladó

Képv.: Kullai Tímea meghatalmazott

Rafajlovics Péter
Vevő

dr. Mikó András Ügyvédi Iroda
dr. Mikó András ügyvéd
1425-1261
ügyvéd

területnagysága 1200 hektár nagyságot nem éri el. Vevő, mint földműves a Földtörvény 16. § (3) bekezdésében foglaltakra hivatkozással kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának és a jelen szerződéssel megszerezni kívánt termőföld nagyságának figyelembe vételével a birtokában lévő föld területnagysága az 1800 hektár kedvezményes birtokmaximumra vonatkozó nagyságot nem éri el. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

29./ Tekintettel arra, hogy az Ingatlanokat jelenleg is Vevő használja haszonbérlet jogcímen így kifejezett birtokbaadásra nem kerül sor, hiszen azok már Vevő birtokában vannak.

30./ Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok. Szerződő feleknek sem szerződéskötési képességük, sem elidegenítési és tulajdonszerzési képességük nincs korlátozva.

31./ Vevő vállalja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségével, valamint a nem hiteles tulajdoni lap díjával együtt felmerült költségek, továbbá az ügyvédi munkadíj költségének viselését.

32./ Szerződő Felek esetleges adó- és illetékfizetési kötelezettségeikről tehát tudomással bírnak, az ezzel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást, mely a konkrét összegek kiszámítására nem terjedt ki, tudomásul veszik. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az adásvétellel kapcsolatban felmerülő adójogi kérdések nem képezik a megbízás tárgyát, szerződő felek ezt tudomásul veszik, kijelentik, hogy az értékesítéssel kapcsolatos kötelezettségeiket ismerik.

33./ Vevő az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjára hivatkozással kijelenti, hogy földművesnek minősül. Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan tulajdoni illetőséget a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő jelen tulajdonszerzése ezen nyilatkozatára tekintettel illetékmentes, melynek megállapítását kéri az illetékes NAV hivataltól.

34./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az egymás címére a jelen jogügylettel kapcsolatos tértivevényes postai küldeményként szabályszerűen postára adott küldeményt a másik féllel kézbesítettnek kell tekinteni a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napján, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha ez a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (azaz a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

35./ Jelen adásvételi szerződés aláírásával Szerződő felek meghatalmazást adnak a dr. Mikó András Ügyvédi Irodának (1118 Budapest, Ménesi út 41.; irodavezető: Dr. Mikó András) a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a vonatkozó NAV adatlap elkészítésére és aláírására, valamint a szerződéssel kapcsolatos teljes elsőfokú- és másodfokú földhivatali eljárásban való képviseletükre, továbbá a szerződés hirdetményi úton történő kifüggesztési eljárásban, valamint az illetékes hatóság előtti jóváhagyási eljárásban. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják, tekintettel arra, hogy a szerződés tartalma az általuk előadottakkal és a szerződéses akarattal mindenben egyezik.

A meghatalmazás kiterjed a NAV illetékes Igazgatósága előtt a B400-as adatlap kitöltésével és beadásával megvalósuló eljárásra is, azonban nem terjed ki a NAV illetékes Igazgatóság előtti, visszerthes vagyonszerzési illeték fizetési meghagyásával kapcsolatos ügyintézésre. Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy jelen pontban szereplő meghatalmazást az Üttv. 34. § (2) bek. alapján elfogadja.

Milosevits Mirkó Mian
Eladó

Képv.: Kullai Tímea meghatalmazott

Kafajlovics Péter
Vevő

dr. Mikó András
ügyvéd
Mikó András Ügyvédi Iroda
1118 Budapest, Ménesi út 41
Tel.: +36 1 426-4261
HRSZ: 00005103

36./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevők adatai vonatkozásában. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésben feltüntetett személyes adataik helyességéről mindenre kiterjedően személyesen meggyőződtek, azok a hivatalos irataikban nyilvántartott adataikkal megegyeznek.

37./ Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 3 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

38./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. 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.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az új Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak. Jelen szerződést - mely 6 számozott oldalból áll - a Szerződő felek az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt elolvasás és értelmezés után azzal írták alá, hogy az akaratukkal mindenben megegyezik. Jelen szerződés kilenc példányban készült, melyből 1 példány a 47/2014. (II. 26.) Korm. Rendeletben rögzített biztonsági elemekkel ellátott biztonsági okmányon készült.

1. számú melléklet: Meghatalmazás

Budapest, 2026.07.17.

Milosevits Mirkó Milán
Eladó

Képv.: Kullai Tímea meghatalmazott

Rafajlovics Péter
Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026.07.17. napján dr. Mikó András ügyvéd (Dr. Mikó András Ügyvédi Iroda; 1118 Budapest, Ménési út 41.; KASZ: 36065403):

dr. Mikó András
ügyvéd

Dr. Mikó András Ügyvédi Iroda
Dr. Mikó András ügyvéd
1118 Budapest, Ménési út 41.
Tel: +36 1 426-4261
KASZ: 36065403

Zárókérdés:

Készítette időpontja: 2026. augusztus 04.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026. augusztus 05.

- utolsó napja: 2026. szeptember 03. EZ A HATÁRIDŐ FOTUELTŐ!

Lezárta napja:

Képzőgész: Kőszegi Hedra.

A képzőgész nem minősül az adásveteli szerződés készítőjének.

Dr. Steiner Erika Közjegyzői Irodája
 Cím: 1034 Budapest, Bécsi út 60. földszint 1.
 Telefon: (+361) 250-3659
 387-5558, 453-0468
 e-mail: iroda@drsteiner.hu



Dr. Steiner Erika közjegyző
Budapest III. kerület 2. székhely
 Hivatali tárhely: MOKKIT
 KRID: 342479118
 e-mail: steiner.erika@kozjegyzo.hu

Angol nyelvi jogosítvány száma: IRM/IKSZFO/3084/2009.

Francia nyelvi jogosítvány száma: 4/2017

Ügyszám: 11018/K/842/2026.

Hiteles Kiadmány

KÖZJEGYZŐI OKIRAT

Elöttem, dr. Juhász Krisztina, mint dr. Steiner Erika Budapest III. kerület 2. számú közjegyzői székhelyre kinevezett közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes előtt, az alulírott helyen és napon, a közjegyző hivatalos helyiségében, 1034 Budapest, Bécsi út 60. földszint 1. szám alatti közjegyzői irodában megjelent, mint Ügyfél: -----

Milosevits Mirkó Milán (születési név: _____, született: _____,
 anyja születési neve: _____, személyi azonosító szám: _____,
 adóazonosító jele: _____) 2011 Budakalász, Szentendrei út 15. fsz. 1 a. szám alatti lakos,
 Magyarország állampolgára, aki személyazonosságát az előttem felmutatott útlevél típusú
 számú igazolványával, lakcímét _____ számú lakcímet igazoló hatósági
 igazolványával igazolta, **mint Meghatalmazó (a továbbiakban: Meghatalmazó és/vagy
 Ügyfél)** -----

Az Ügyfél tudomásul vette az eljáró közjegyzőhelyettes tájékoztatását a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (2)-(10) bekezdéseiben foglaltakról, azaz a személyazonosság on-line ellenőrzésére vonatkozó rendelkezésekről. A közjegyzőhelyettes az Ügyfelet tájékoztatta az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a 122. § (8) bekezdésében előírt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Az eljáró közjegyzőhelyettes tájékoztatta az Ügyfelet, hogy személyes adatainak elektronikus úton történő lekérdezésére a közjegyzői okirat elkészítését megelőzően sor került. -----

Alulírott közjegyzőhelyettes, miután meggyőződtem az Ügyfél nyilatkozattételi képességéről és jogosultságáról, valós szándékáról, tájékoztattam őket a jelen közjegyzői okiratba foglalt Meghatalmazás jogkövetkezményeiről. Ezt követően külön is tájékoztattam az Ügyfelet a Meghatalmazás alaki és tartalmi kellékeire vonatkozó, a Polgári Törvénykönyvben (2013. évi V. törvény) foglalt rendelkezésekről, valamint az okirat elkészítésének díjáról. -----

A fentiek előrebocsátása után a megjelent Ügyfél közjegyzői okiratba foglalni kérték az általuk személyesen és élőszóval előadott nyilatkozatok, valamint az előzetesen a

közjegyzőhelyettes rendelkezésére bocsátott írásbeli tervezet alapján a következő az ingatlan
meghatalmazást:----- adásvételi szer

----- „MEGHATALMAZÁS -----

Én, alulírott Milosevits Mirko Milán (születési név: _____, Személyi
azonosító szám: _____, Születési idő: _____ Születési hely: _____
Édesanyja neve: _____, Személyazonossági Útlevel száma: _____, Lakcímkártya
száma: _____, Állandó lakcím: 2011 Budakalász, Szentendrei út 15, adóazonosító jele: _____
állampolgársága: magyar) ezen nyilatkozatommal felelősségem teljes tudatában
kijelentem, és meghatalmazom Kullai Tímea élettársamat (születési név: _____,
Személyi azonosító szám: _____, Születési idő: _____, Születési hely: _____,
Édesanyja neve: _____, Személyigazolvány száma: _____, Jogosítvány száma: _____
Lakcímkártya száma: _____, Állandó lakcím: 1125 Budapest, Zirzen Janka
utca 5., adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar, E-mail cím: _____

), hogy a megörökölt, s immáron jogerősen a nevemen szereplő összes vagyoni ügyemben, és általánosságban bármely tulajdonom kapcsán, a tulajdon jellegétől függetlenül kívánom, hogy eljárjon, aláírjon, adás-vételi ügyleteket teljeskörű aláíró személyként végrehajtson; (valamint ezt kiegészítendően még az alábbiakban nagyon alaposan és tematikusan, specifikusan részletezett), mindennemű ingóság, ingatlan eladás-vétel, vezetett bankszámlákkal és értékpapírszámlákkal kapcsolatos, ezekhez szükséges új bankszámla és értékpapírszámla nyitási, - saját számlámra átvezetési, - megszüntetési ügyekben, továbbá ingatlanjaimmal és gépjárművekkel kormányablakban, Földhivatalban történő lekérdezési, átírási, valamint eladási ügyeiben teljes körű intézkedő, adás – vételi szerződést lebonyolító, aláíró személyként a nevemben eljárjon. -----
Felelősségem teljes tudatában kijelentem továbbá, hogy bizonyos kapcsolódó ügyekben, (kivéve a speciálisan meghatározott ügyleteket, de azokról az aktuális pontokban külön rendelkeztem), az eladásokból származó vételárak összegét akár saját bankszámlájára is utaltathatja (_____), mivel saját számláimat, közüzemi díjaimat, és mindennemű befizetéseimet is Ő utalja erről a számláról, mint ahogyan azokat ezen meghatalmazás későbbi teendőpontjaiban is részletezek. -----

MEGHATALMAZOTTAMRA IRÁNYULÓ TEENDŐK TEMATIKUS ÉS SPECIFIKUS RÉSZLETEZÉSE -----

1.) Medina külterület 091/19 helyrajzi számú, szántó megnevezésű, 6 ha, 1710 m² területű, 230.05 aranykorona kataszteri tisztajövedelmű ingatlannal kapcsolatos meghagyások/rendelkezések: -----

Ezen meghatalmazás értelmében felelősségem teljes tudatában kijelentem, hogy a megörökölt, s immáron jogerősen a nevemen szereplő, Medina külterület 091/19 helyrajzi számú, szántó megnevezésű, 6 ha, 1710 m² területű ingatlant eladom, annak használati jogáról örökre lemondok. A rajta folytatott mezőgazdasági tevékenység megöröklési, rám eső jogáról lemondok. Egyetlen szándékom ezzel az ingatlannal, hogy az adás-vétel mielőbb végbemenjen Kullai Tímea meghatalmazottam kizárólagos és teljes körű közreműködésével. -----
A meghatalmazott jogosult helyettem és nevemben, mint Eladó szerepelni, és helyettem eljárni különösen az alábbi jogcselekmények elvégzésére. -----

- az ingatlant – szántóföldet jogosult eladni, ennek keretében jogosult arra, hogy -----
- az ingatlan – szántóföld adásvételi előszerződés és az annak alapján megkötendő végleges ingatlan adásvételi szerződés feltételeit megállapítsa; ennek keretében a foglaló, vételárelőleg, vételárhátralék: együttesen vételár összegét, a fizetés módját (készpénz és/vagy átutalás), a fizetés ütemezését, a birtokbaadás időpontját megállapítsa, -----

következ az ingatlan adásvételi előszerződést és az annak alapján megkötendő végleges ingatlan adásvételi szerződést megkösse, helyettem akár magánokirati, akár közokirati formában aláírja,

 ----- a visszerhes ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó az illetékes adóhivatal által rendszeresített adatlapot helyettem és nevemben aláírja, -----

személyi - a vételár előlegét a nevemben átvegye mind készpénz mind utalás formájában, -----

- a vételár teljes, fennmaradó végösszegét akár saját bankszámlájára utaltassa (

nkártya -----), -----
tó jele: - az ingatlan eladásával kapcsolatos ingatlan nyilvántartási feljegyzéshez és a tulajdonjog
atában adásvétel jogcímén a vevő javára történő ingatlan nyilvántartási bejegyzéshez bejegyzési engedélyt aláírjon, bejegyzési kérelmet helyettem és nevemben benyújtsa, vagy erre jogi képviselőnek meghatalmazást adjon, -----

ama: - az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére és az illetékes Földhivatal előtti jogi képviselet
unka ellátására ügyvédi iroda és/vagy közjegyző részére meghatalmazást adjon, valamint a
ím: pénzmoss megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. Törvény alapján
plő fennálló azonosítási kötelezettségének helyettem és nevemben eleget tegyen, -----

on - az ingatlan eladásával kapcsolatban a közműveknél eljárjon, aláírjon, -----

ű - az ingatlan birtokbaadása során eljárjon, -----

n - az ingatlan eladásával kapcsolatos minden ügyben helyettem és nevemben a szükséges jogcselekményeket általánosan elvégezze, a felmerülő anyagi jogi és eljárásjogi nyilatkozatokat megtegye és bármely, az adásvétellel kapcsolatos okiratot, vagy szerződést aláírja, -----

- továbbá bármely egyéb, fent nem részletezett, de az Ingatlan eladásához kapcsolódó, eljárásban való teljes jogkörű képviseletre, jognyilatkozat tételre, okiratok aláírására és átvételére is. -----

A Meghatalmazott különösen jogosult arra, hogy az ingatlan eladása vonatkozásában felmerülő minden egyéb ügyekben is eljárjon, így különösen a közüzemi szolgáltatók előtti – az ingatlan közüzemi számláinak, mérőóráinak, telefonos és más előfizetéseinek az átírására irányuló – előírásokban helyettem és nevemben intézkedjen. -----

Az adásvételi szerződés közjegyzői okiratban foglalása esetén, vagy az azokkal kapcsolatban felmerülő bármely közjegyzői közreműködés esetén, a Meghatalmazott kifejezetten jogosult engem a közjegyző előtt is teljes jogkörrel képviselni. -----

A Meghatalmazottam jogosult továbbá a jelen okiratban megjelölt Ingatlan eladásával kapcsolatos minden ügyben helyettem és nevemben a szükséges jogcselekményeket általános jelleggel elvégezni. -----

 2.) Medina külterület 093/41 helyrajzi számú, szántó megnevezésű, 1 ha, 3327 m² területű, 41.16 aranykorona kataszteri tisztajövedelmű ingatlannal kapcsolatos megahagyások/rendelkezők: -----

Ezen meghatalmazás értelmében felelősségem teljes tudatában kijelentem, hogy a megörökölt, s immáron jogerősen a nevemen szereplő, Medina külterület 093/41 helyrajzi számú, szántó megnevezésű, 1 ha, 3327 m² területű ingatlant eladom, annak használati jogáról örökre lemondok. A rajta folytatott mezőgazdasági tevékenység megöröklési, rám eső jogáról lemondok. Egyetlen szándékom ezzel az ingatlannal, hogy az adás-vétel mielőbb végbemenjen Kullai Tímea meghatalmazottam kizárólagos és teljeskörű közreműködésével. -----

A meghatalmazott jogosult helyettem és nevemben, mint Eladó szerepelni, és helyettem eljárni különösen az alábbi jogcselekmények elvégzésére. -----

- az ingatlant - szántóföldet jogosult eladni, ennek keretében jogosult arra, hogy -----

- az ingatlan – szántóföld adásvételi előszerződés és az annak alapján megkötendő végleges ingatlan adásvételi szerződés feltételeit megállapítsa; ennek keretében a foglaló, vételárelőleg, vételárhátralék: együttesen vételár összegét, a fizetés módját (készpénz és/vagy átutalás), a fizetés ütemezését, a birtokbaadás időpontját megállapítsa, -----

- az ingatlan adásvételi előszerződést és az annak alapján megkötendő végleges ingatlanadásvételi szerződést megkösse, helyettem akár magánokirati, akár közokirati formában aláírja

- a visszerhes ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó az illetékes adóhivatal által rendszeresített adatlapot helyettem és nevemben aláírja, -----

- a vételár előlegét a nevemben átvegye mind készpénz mind utalás formájában, -----

- a vételár teljes, fennmaradó végösszegét akár saját bankszámlájára utaltassa (-----) -----

- az ingatlan eladásával kapcsolatos ingatlan nyilvántartási feljegyzéshez és a tulajdonjog adásvétel jogcímén a vevő javára történő ingatlan nyilvántartási bejegyzéshez bejegyzési engedélyt aláírjon, bejegyzési kérelmet helyettem és nevemben benyújtja, vagy erre jogi képviselőnek meghatalmazást adjon, -----

- az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére és az illetékes Földhivatal előtti jogi képviselet ellátására ügyvédi iroda és/vagy közjegyző részére meghatalmazást adjon, valamint a pénzmoss megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. Törvény alapján fennálló azonosítási kötelezettségének helyettem és nevemben eleget tegyen, -----

- az ingatlan eladásával kapcsolatban a közműveknél eljárjon, aláírjon, -----

- az ingatlan birtokbaadása során eljárjon, -----

- az ingatlan eladásával kapcsolatos minden ügyben helyettem és nevemben a szükséges jogcselekményeket általánosan elvégezze, a felmerülő anyagi jogi és eljárásjogi nyilatkozatokat megtegye és bármely, az adásvétellel kapcsolatos okiratot, vagy szerződést aláírja, -----

- továbbá bármely egyéb, fent nem részletezett, de az Ingatlan eladásához kapcsolódó, eljárásban való teljes jogkörű képviseletre, jognyilatkozat tételre, okiratok aláírására és átvételére is. -----

A Meghatalmazott különösen jogosult arra, hogy az ingatlan eladása vonatkozásában felmerülő minden egyéb ügyekben is eljárjon, így különösen a közüzemi szolgáltatók előtti – az ingatlan közüzemi számláinak, mérőóráinak, telefonos és más előfizetéseinek az átírására irányuló – előírásokban helyettem és nevemben intézkedjen. -----

Az adásvételi szerződés közjegyzői okiratban foglalása esetén, vagy az azokkal kapcsolatban felmerülő bármely közjegyzői közreműködés esetén, a Meghatalmazott kifejezetten jogosult engem a közjegyző előtt is teljes jogkörrel képviselni. -----

A Meghatalmazottam jogosult továbbá a jelen okiratban megjelölt Ingatlan eladásával kapcsolatos minden ügyben helyettem és nevemben a szükséges jogcselekményeket általános jelleggel elvégezni. Külön specifikus rendelkezések ezen szántóföldek eladásával kapcsolatban, immáron összevontan, a konkrét adásvételi-szerződés elkészítéséhez: -----

A szóban forgó szántóföldekkel kapcsolatos adás-vétel megkötése az alábbi személyek között kötődik meg, Kullai Tímea meghatalmazottam teljes körű aláírásával. -----

Milosevits Mirkó Milán (születési név: -----

született: -----

anyja neve: -----

személyi azonosító jele: -----

adóazonosító jele: -----, lakcíme: 2011 Budakalász, Szentendrei út 15. fsz. 1 a.;

állampolgársága: magyar), mint Eladó -----

- Eladó nevében és képviseletében Kullai Tímea (születési név: -----, születés helye -----

és ideje: -----, anyja neve: ----- lakóhely: 1125 Budapest, Zirzen -----

Janka utca 5., személyi azonosító jel: -----, szig.szám: ----- adóazonosító jel: -----

magyar állampolgár) mint meghatalmazott -----

másrésztől -----

Rafajlovics ;
személyazon
tagsági a

Szerződő f

A jelen r
kijelölt ü
ként. -----

A megha
engem k
visszavc

A M
képv
meg

Az
Tö
sz
ki
k
-
I

es ingatlanban aláírja Rafajlovics Péter (születési név: , születési hely, idő: , lakcíme: 7057 Medina, Kossuth Lajos utca 43.,
; anyja neve: , adóazonosító jele: , Agrárkamara
személyazonosító jele: , adóazonosító jele: , Agrárkamara
szerezített tagsági azonosító száma: , földműves határozat száma:
állampolgársága: magyar) mint Vevő (a továbbiakban: Vevő),
Szerződő felek között.

A jelen meghatalmazással Kullai Tímea megbízottam elkészíttetheti és aláírhatja a kijelölt ügyvédnél az adás-vételi szerződés minden példányát teljeskörű aláíró személyként.

A meghatalmazott által e meghatalmazás keretében tett jognyilatkozatok és jogcselekmények engem köteleznek, azokért helytálló, illetve engem jogosítanak. A jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes és hatályos."

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK A KÖZJEGYZŐI OKIRATHOZ

A Meghatalmazó tudomásul vette a közjegyzőhelyettes kioktatását arról, hogy a képviseleti jog kiterjed mindazon cselekmények elvégzésére és jognyilatkozatok megtételére, amelyek a képvisellel elérni kívánt cél érdekében szükségesek.

Az Ügyfél tudomásul vette a közjegyzőhelyettes kioktatását arról, hogy a magyar Polgári Törvénykönyv hatályos szabályai szerint a határozatlan vagy 5 (öt) évnél hosszabb időre szóló általános meghatalmazás 5 (öt) év elteltével hatályát veszti, továbbá a képviseleti jog kiterjed mindazon cselekmények elvégzésére és jognyilatkozatok megtételére, amelyek a képvisellel elérni kívánt cél érdekében szükségesek.

Erről a közjegyzői okiratról hiteles kiadmány a Meghatalmazó és a Meghatalmazott részére korlátlan számban adható ki.

Ez a meghatalmazás a bírósági peres- és nem peres eljárásban való képviseletre, valamint hitelfelvételre nem terjed ki.

Ezen meghatalmazás visszavonásig érvényes, illetve akár a Meghatalmazó, akár a Meghatalmazott halálával megszűnik.

Eljáró közjegyzőhelyettes tájékoztatja Meghatalmazót, hogy a meghatalmazás korlátozásának és visszavonásának jogáról való lemondás semmis. A meghatalmazás korlátozása és visszavonása harmadik személy irányában akkor hatályos, ha arról tudott vagy tudnia kellett.

A Meghatalmazó a közjegyzőhelyettes előtt kijelentette továbbá, hogy a Meghatalmazó és a Meghatalmazott között érdekellentét nem áll fenn.

Az Ügyfél kijelentette, hogy a fentiekkel azonos tartalmú közjegyzői okirat készítése iránti eljárás másik közjegyzőnél nincs folyamatban.

Alulírott közjegyzőhelyettes, ezt az okiratot a rendelkezésemre bocsátott tervezet alapján elkészítettem, az Ügyfél előtt felolvastam, tartalmát és jogi következményeit megmagyaráztam. Ezt követően az Ügyfél kijelentette, hogy az okirat felolvasása megtörtént, az okirat tartalmát és a közjegyzőhelyettes kioktatásait megértette, ekként az

okirat a valóságos ügyleti akaratának, előadott jognyilatkozatainak és a közjegyzőhelyettes eljárása iránti kérelemben foglaltaknak mindenben megfelel, ezért az Ügyfél előttem saját kezűleg és jóváhagyólag írta alá az okiratot.-----

Az 1991. évi XLI. törvény 120. § (1) bekezdés d) pontja szerint az okirat felolvasásának -
kezdő időpontja: 10:28 (azaz tíz óra huszonnyolc perc) és -----
záró időpontja: 10:43 (azaz tíz óra negyvenhárom perc)-----

Kelt Budapesten, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év június hónap 30. (harmincadik) napján.-----

-----Milosevits Mirkó Milán s.k.-----

-----Meghatalmazó-----

-----dr. Juhász Krisztina s.k.-----

-----közjegyzőhelyettes P.H.-----

Tanúsítom, hogy ez a mai napon, az Ügyfél részére kiállított hiteles kiadmány a közjegyző őrizetében lévő eredeti okirattal mindenben megegyezik.-----

Kelt Budapesten, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év június hónap 30. (harmincadik) napján.-----

