

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kifüggetlen napja: 2024.08.01.  
Közzététel napja: 2024.08.02.  
Jegyzet és hitelesítés: 2024.09.02.  
Létrejött napja: 2024.09.03.

..... mely létrejött egyrészről .....  
Páll Tibor sz. Páll Tibor (szü. .... an: ..... szig.szám: ..... kémkártya szám: ..... szem.azonosító .....  
jele: ..... adóazonosító jele: ..... n alatti lakos, magyar állampolgár, mint Eladó .....  
..... másrészről pedig .....  
Jankovics Boldizsár szül.: Jankovics Boldizsár (született: ..... an: ..... a, szig.szám: ..... em.azonosító jele: .....  
, lakcímkártya száma: ..... adóazonosító jel: ..... regisztrált földműves nyilvántartásba vételi száma: .....  
565510/2023.07.19., Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában fennálló tagságának nyilvántartási száma: P000000788894) .....  
lakos, magyar állampolgár, mint Vevő között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

## A szerződés tárgya

1.1.  
Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett alábbi ingatlanok:

- **Verőce, zártkert 5517 hrsz.-ú**, 1261 m2 alapterületű, „kert” megjelölésű, természetben a 2621 Verőce, 5517 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlan (továbbiakban **Ingatlan1**) és a
- **Verőce, zártkert 5518 hrsz.-ú**, 709 m2 alapterületű, „gyümölcsös és gazdasági épület” megjelölésű, természetben a 2621. Verőce, 5518 hrsz. szám alatt elhelyezkedő ingatlan (továbbiakban **Ingatlan2**).

A felek tudomással bírnak arról, miszerint a tárgybéli ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) alapján termőföldnek minősül, így jelen jogügylet megkötésekor a törvény által támasztott alaki és tartalmi követelmények figyelembe vétele és alkalmazása szükséges.

1.2.  
Az Eladó a tulajdonjogát a 2024. július 11. napján kelt, 1365452/6/2024 és a 1365475/6/2024 megrendelés számon kiadott elektronikus úton előállított tulajdoni lap másolatokkal igazolta. Felek bemutatott tulajdoni lapokat a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják, egyben kijelentik, hogy a hiteles tulajdoni lapok kiváltásától eltekintenek.

Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapokat megtekintették, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételük nincsen, Vevő kijelenti, hogy a fenti tulajdoni lapokat eljáró ügyvédtől jelen szerződés aláírásával egyidőben átvette, azok bejegyzéseit/rendelkezéseit megismerte.

1.3.  
Szerződő felek rögzítik, hogy Ingatlan1 tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatók:

- a tulajdoni lap széljegy részen illetve III. részén bejegyzés nem található.

Szerződő felek rögzítik, hogy Ingatlan2 tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatók:

A tulajdoni lap III. részén az alábbi bejegyzések találhatók:

- III. részen, **III./2. sorszám** alatt „vezetékjog a VMB-78/2009 engedély számú vezeték javára, a vázrajz szerinti 68 m2 terület nagyságra vonatkozóan az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára került bejegyzésre,
- III. részen, **III./3. sorszám** alatt „vezetékjog a VMB-226/2009 engedély számú vezeték javára, a vázrajz szerinti 69 m2 terület nagyságra vonatkozóan az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára került bejegyzésre.

A tulajdoni lap széljegy részen bejegyzés nem található.

## Vételi ajánlat és annak elfogadása

2.  
Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó **1/1 arányú** tulajdonát képező **Verőce, zártkert 5517 hrsz.-ú**, 1261 m2 alapterületű, „kert” megjelölésű, természetben a 2621 Verőce, 5517 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlanra **1.250.000 Ft, azaz egymillió-kettőszázötven forint** vételárért és a **Verőce, zártkert 5518 hrsz.-ú**, 709 m2 alapterületű, „gyümölcsös és gazdasági épület” megjelölésű, természetben a 2621. Verőce, 5518 hrsz. szám alatt elhelyezkedő ingatlanra **3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint egybefoglalt** vételárként, **mindösszesen 4.250.000 Ft, azaz négymillió-kettőszázötvenezer forint** vételárért

A Vevő a vételárat banki átutalás útján, részletekben fizeti meg az Eladó részére oly módon, hogy jelen szerződés aláírásával egyidőben egyösszegben banki átutalás útján megfizet 425.000 Ft-ot, mint első vételár-részletet, úgyszintén mint foglalót, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően a fennmaradó 3.825.000 Ft-ot, mint vételárhátralékot fizet meg szintén banki átutalással kerülnek kifizetésre az Eladó részére.

Eladó a vételi ajánlatot jelen adásvételi szerződés aláírásával is elfogadja.

## Az adásvétel, vételár, fizetési feltételek

3.1.  
A fenti nyilatkozat alapján Eladó **örökre és visszavonhatatlanul eladja** a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett **Verőce, zártkert 5517 hrsz.-ú**, 1261 m2 alapterületű, „kert” megjelölésű, természetben a 2621 Verőce, 5517 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát**, valamint a **Verőce, zártkert 5518 hrsz.-ú**, 709 m2 alapterületű, „gyümölcsös és gazdasági épület” megjelölésű, természetben a 2621. Verőce, 5518 hrsz. szám alatt elhelyezkedő ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** a Vevőnek, a kölcsönösen kialakított mindösszesen **4.250.000 Ft, azaz négymillió-kettőszázötvenezer forint egybefoglalt vételárért**, aki azt az általa megtekintett és megismert állapotában fenti vételár megfizetése mellett megvásárolja.

Páll Tibor Eladó

Jankovics Boldizsár Vevő

Dr. Huszák Katalin ügyvéd  
Dr. Huszák Katalin ügyvéd  
Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy az Ingatlan1 és Ingatlan2 **megfelel** a Földforgalmi törvény 19.§ (5) bekezdésében foglaltaknak, **egybefoglalt vételáron történő adásvétel feltételeinek**, ugyanis az ingatlanok egymás mellett helyezkednek el, így **szomszédosak**.

### 3.2.

Figyelemmel a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésének rendelkezésére, miszerint a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található felépítmény forgalmi értékét, így Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlan1 vételára: **1.250.000 Ft, azaz egymillió-kettőszázötvenezer forint**, míg Ingatlan2-n található **gazdasági épület felépítmény vételára 500.000 Ft**, míg a **gyümölcsös vételára 2.500.000 Ft**.

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a vételár meghatározásakor figyelemmel voltak arra, hogy az Ingatlan2-n ténylegesen egy 15 m<sup>2</sup> terület nagyságú, alap nélküli, beton rönkökön álló, hétégi ház rendeltetésű felépítmény található, illetve azt a tényt is, hogy az ingatlanok közelművekkel nem rendelkeznek. A földterület úgyis, mint „gyümölcsös” terület ellenértékének meghatározásakor figyelemmel voltak arra, hogy az könnyen megközelíthető, téglalap alakú, hosszú évek óta gyümölcsösként művelik, gyümölcsfákkal beültetett terület.

### 3.3.

Felek egyezően adják elő, hogy az ingatlanok vételárát a 3.2. pontban rögzítettekén túl az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel közösen határozták meg, a vételár megállapításánál felek alapul vették továbbá a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés h) pontjának ha) alpontja szerinti számítási módot is.

A felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságára alapított esetleges megtámadási jogát.

### 4.1.

A vételár kifizetésére szerződő felek fenti vételi ajánlat alapján következőkben rendelkeznek:

#### I.

A Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, egyösszegben **banki átutalás útján** megfizet az Eladó részére az Eladó nevén a Magnet Banknál vezetett 16200144-18512489 számú bankszámlára **425.000 Ft, azaz négyszázhuszonezer forintot, mint első vételárrészletet**, mely összeg hiánytalan megfizetését az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri és igazolja.

Szerződő felek fent megjelölt első vételárrészlet az adásvételi szerződésből eredő kötelezettségeik szerződésszerű teljesítésének biztosítékaként **foglalóként** jelölnek meg, a foglaló az ingatlanok vételárába beszámít. Eladó és Vevő kijelentik, hogy a foglaló jogi intézményét szabályozó Polgári Törvénykönyv vonatkozó 6:185. § rendelkezéseit ismerik az erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették, miszerint (1) a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. (2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. (3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. (4) A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

Szerződő felek megállapodása alapján amennyiben jelen szerződés hatósági jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja vagy a jogszabályon (így különösen Földforgalmi tv. illetve a Ptk.) alapuló elővásárlásra jogosult részéről a hatályos jogszabályok szerinti okiratba foglalt elfogadó nyilatkozat vagy vételi ajánlat érkezik, úgy már jelen okiratban felek megállapodnak abban, hogy ez esetben a szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem felelős.

#### II.

Kötelezettséget vállal továbbá a Vevő arra, hogy **a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó, végleges határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül** a vételárból fennmaradó **3.825.000 Ft, azaz hárommillió-nyolcszázhuszonezer forint vételárhátralékot** szintén **banki átutalás útján** fizeti meg az Eladó részére az Eladó nevén a \_\_\_\_\_ nál vezetett \_\_\_\_\_ számú bankszámlára

Eladó rögzíti, hogy a fenti számlaszámot ellenőrizte, azt rendben lévőnek találta, és tudomásul veszi, hogy a bankszámlaszám esetleges téves megjelöléséért a másik felet és az eljáró ügyvédet semmilyen felelősség nem terheli.

### 4.2.

Az Eladó a fenti vételárhátralék megjelölt bankszámlán történt jóváírását követően a teljes vételár Vevő által történő megfizetését haladéktalanul az alább rögzítettek szerint írásban elismeri és igazolja, egyben kijelenti, hogy a teljesülést követően annak vonatkozásában a Vevővel szemben a jövőre nézve semmilyen követelése nincs.

Az Eladó a hátralékos vételárrész – így a teljes vételár – hiánytalan teljesítését tanúsító nyilatkozatát az utolsó vételárrész bankszámláján történt jóváírását követő 1 napon írásban elismeri és igazolja, oly módon hogy a hátralékos vételárrész hiánytalan teljesítését tanúsító nyilatkozatát az : \_\_\_\_\_ email címről - **megteszi** eljáró ügyvéd felé a **huszakk@hkugyved.com** e-mail címre küldött írásos értesítéssel.

Az Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a hátralékos vételárrészlet átutalásának megtörténtét követő 3 napon belül nem kerül sor a megfizetés teljesítésének Eladó által történő igazolására, akkor eljáró ügyvéd köteles a teljesítés igazolásaként elfogadni, ha Vevő a bankszámláját vezetett bank által kiállított, cégszerűen aláírt igazolással – a második, ill. az utolsó vételárrészlet – átutalásának megtörténtét igazolja.

#### Vevői nyilatkozatok a 2013. évi CXXII. törvény alapján:

Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény előírásairól ismeretekkel rendelkezik, miszerint termőföld tulajdonjogát a jogszabályban rögzítettek szerinti Vevő szerezheti meg, oly módon, hogy a törvény 14/A. § értelmében a jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésnek tartalmaznia kell, mely körben jelen okirat aláírásával is nyilatkozik és egyben kötelezettséget vállal a következőkről:

A Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy **belföldi természetes személy**, magyar állampolgár, jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá**. Vevő kijelenti továbbá, hogy az Eladónak **nem közeli hozzátartozója**.

Páll Tibor Eladó

Jankovics Boldizsár Vevő

Dr. Huszák Katalin ügyvéd



3 kijelenti, hogy **elővásárlásra jogosult** tekintettel arra, hogy **nyilvántartásba vett földműves** (földműves nyilvántartásba vételi száma: Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12 által 565510/2023.07.19)

- a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja** alapján olyan földműves, aki **helyben lakónak minősül**, ugyanis az életvitelszerű lakáshasználatának helye születése óta (**1997. július 14.**) azon a településen van, amelynek közigazgatási területén jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földek fekszenek.

Fent előadottak vonatkozásában a Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül fenti nyilatkozatának valótlanosága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá az adásvételi szerződés tárgyát képező földek használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési, vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését és egyéb büntetéseket vonhat maga után.

**Fentiekre figyelemmel a vevő elővásárlási joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján áll fenn.**

## 5.2.

A Vevő a 2013. évi CXXII törvény 10.§, 13.§ -15.§-aiban foglaltak alapján kijelenti továbbá, hogy

a) **földművesnek minősülő** (földműves nyilvántartásba vételi száma: 565510/2023.07.19, Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály) **belföldi természetes személyként** kívánja megszerezni a szerződés tárgyát képező ingatlanokat

b) **13. § /1/** bekezdés értelmében vállalja, hogy a megszerzett föld használatát – ide nem értve a fenti törvény 11.§-ban a 17.§-ban és a 36.§ (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetet – 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 – a **/3/** bekezdésben meghatározott esetek kivételével – nem hasznosítja.

c) **14. § /1/** bekezdés értelmében **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása** (nincs földhasználati díjtartozás),

d) **14. § /2/** bekezdés alapján kijelenti, hogy **vele szemben** a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

e) A Vevő jelen okiratban nyilatkozik, hogy a tulajdonában, valamint hasznélvezetében lévő termőföld mennyisége, ide értve jelen jogügylettel megszerzett ingatlanhányadot is, **nem haladja meg** a hatályos jogszabályok szerinti korlátokat, így különösen, de nem kizárólagosan a **2013. évi CXXII. tv 16. § /1/ - /7/** bekezdéseiben rögzített **korlátokat /földszerzési maximum és birtokmaximum**

f) A Vevő a **2013. évi CCXII tv. 13.§ (2)** bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagja, azonosító száma: **S102700376963**.

g) A Vevő kijelenti továbbá, hogy **nem minősül pályakezdő gazdálkodónak**.

h) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról rendelkező **109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §** alapján büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.

## 6.

Az Eladó jelen adásvételi szerződéssel nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező földrészlet nincs harmadik személy használatában, ekként a Vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésében a földhasználati jogviszonyról szóló kötelezettségvállalásra nem köteles jelen Ingatlanok vonatkozásában.

## Egyéb nyilatkozatok

### 7.1.

A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a már hivatkozott törvény 21. §. /1/ bekezdésében írtak szerint, a jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** kötelesek a jelen szerződést, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes jóváhagyásra megküldeni. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést a földforgalmi eljárás lefolytatása érdekében megküldik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya (1135 Budapest, Lehel utca 43-47.) részére.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a törvény 21. § /1a/ és a 23. § /1/ bekezdései szerint, amennyiben az igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés előzetes jóváhagyását, úgy végzésében megállapítja annak közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, majd a szerződést az ingatlanok fekvése szerinti illetékes jegyző részére küldi meg, aki a 474/2013. (XII.12) Korm. rendelet előírásainak megfelelően intézkedik a szerződésnek az elővásárlási jog jogosultakkal való közléséről.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja és a megtagadás oka orvosolható, úgy felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvételi szerződést haladéktalanul újrakötik, jelen szerződésben foglalt tartalommal.

### 7.2.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 23/A. § /1a/ bekezdése alapján amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, úgy végzésével megállapítja a közzétételre alkalmasságát és **elrendeli a szerződés közzétételét és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.**

## 8.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet csak azt követően válik hatályossá és nyújtható be az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzési kérelem, ha jegyzőnél a 30 napos kifüggesztés időtartama alatt az elővételi jogosultak vételi ajánlattal nem élnek, és azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen okiratot jóváhagyta.

Páll Tibor Eladó

Jankovics Boldizsár Vevő

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Felek tudomásul veszik, hogy ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében (halál, cselekvőképesség elvesztése), ingatlanok terheiben, még kellő gondosság tanúsítása esetén is, előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát szerződő maguk viselik. Felek megállapodnak abban, amennyiben esetlegesen a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat elővásárlásra jogosult személy vásárolja meg, vagy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv nem engedélyezné a Vevő tulajdonszerzését, ugyanis a megtagadás nem orvosolható, úgy a jelen szerződés közöttük nem válik joghatállyossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik, jelen szerződés 4.1. pontban megjelölt, már megfizetett vételárral számolnak el.

9.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában foglaltak szerint a jogosultakat jelen szerződés alapján átruházott ingatlanokra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkező személy jogszerűen és határidőben gyakorolja elővásárlási jogát, a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

Az elővásárlási jog esetleges gyakorlása esetére egyik fél sem jogosult a másikkal szemben igényt érvényesíteni, az elővásárlási jog fennállását a felek ismert üzleti kockázatnak tekintik.

10.

Felek megállapodtak abban, hogy Vevő jogosult a szerződéstől való elállásra, ha jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot vagy tényt jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb.) avagy bírósági végrehajtás keretében, vagy azon kívül végrehajtást indítanak az ingatlanokra. Felek fenti körülményt olyannak tekintik, amelyért az Eladó felelős, így a foglaló jogintézményének alkalmazása mellett, annak kétszeres összegét köteles a Vevőnek megtéríteni az elszámolás körében.

### Nyilatkozat az ingatlan-nyilvántartás részére

11.1.

A szerződő felek a jelen szerződés 7.2. pontjában rögzítettekre figyelemmel tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének kezdeményezése a megyei igazgatási szerv részéről hivatalból történik, szerződő felek jelen szerződés aláírásával **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak**, hogy jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanhánnyad vonatkozásában a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

11.2.

Az Eladó a vételár 4.1. pontjában részletezett módon történő megfizetése okán jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett okiratba adja a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) azzal, hogy a letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd írásban az Eladó, mint letevő felhatalmazásával igazolja a Vevő részére.

Dr. Huszák Katalin letéteményes jelen szerződés aláírásával – ami egyben letéti szerződésnek is minősül – kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt az ügyvédek letét-és pénzkezeléséről szóló 7/2018. (III.26.) MÜK szabályzatban foglaltaknak megfelelően annak kiadásáig megőrzi, egyben visszavonhatatlanul igazolja, hogy a fenti bejegyzési engedélyeket 9 (kilenc) eredeti példányban - melyből 1 eredeti példány biztonsági okmányon került megszerkesztésre - letétbe vette, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a letétet a fent részletezetteknek megfelelően kezeli, azaz letétkezelési, őrzési, felszabadítási és ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezési kötelezettségének jelen szerződés szerint eleget tesz.

Eljáró ügyvéd köteles az Eladó által ügyvédi letétbe helyezett, Vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot az Eladó – teljes vételár megfizetéséről szóló – írásban, jelen szerződés 4.2. pontjában részletezettek szerint történő értesítését követően, a hatósági jóváhagyással együtt köteles benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

11.3

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződésben részletezettek szerint, **külön íven szövegezett** – eljáró ügyvédnél **letétbe helyezett** – ingatlan-nyilvántartási átvezetésre is alkalmas **nyilatkozat** alapján **feltétlenül és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan1 és Ingatlan2 **1/1** tulajdoni hányadának **tulajdonjoga**

Jankovics Boldizsár szül.: Jankovics Boldizsár (született: \ 1., an: \ a, szig.szám: \ zem.azonosító jele: \ akcímkártya száma: \ adóazonosító jel: \ egisztrált földműves nyilvántartásba vételi száma: \

55510/2023.07.19., **Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában** fennálló tagságának nyilvántartási száma: P000000788894) \ :ca  
ti lakos, magyar állampolgár, mint **Vevő** javára mindkét ingatlan vonatkozásában, **1/1 arányban**

**adásvétel jogcímén, tehermentesen**, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett **az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

### Birtokátruházás

12.1.

Szerződő felek megállapodása alapján az ingatlanokat az Eladó a vételárhátralék megfizetésével egyidőben – azon a napon felek által előzetesen és közösen meghatározott időpontban a Vevő által megtekintett állapotban a Vevő birtokába adja. A Vevő a birtokba adás napjától kezdve viseli az ingatlanok terheit és húzza azok hasznait és viseli mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.

12.2.

A szerződő felek megállapítják, hogy jelen ingatlanok közművekkel nem ellátottak, így a közüzemi mérőórák leolvasása és átírása vonatkozásában rendelkezni szükségtelen.

Eladó tényként rögzíti, hogy a központi személyi adat és lakcímnnyilvántartás adatai szerint jelenleg a szerződés tárgyát képező ingatlanokban állandó lakóhellyel nem rendelkezik. Az Eladó jelen okiratban foglaltan kijelenti továbbá, és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanokba jelenleg sem természetesen személy, sem jogi személy, sem egyéni vállalkozás, sem bármely más egyéb szervezet bejelentve (székhely, telephely, stb.) nincsen.

Páll Tibor Eladó

Jankovics Boldizsár Vevő  
Dr. Huszák Katalin ügyvéd  
Tel: +36 70 / 330 12 11  
Fax: +36 70 / 330 12 11  
E-mail: jankovics.boldizsar@jankovicsboldizsar.hu



## Kellék- és jogszavatosság

Eladó vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés hatálya alatt az ingatlanokra vonatkozó kötelezettséget nem vállal, szerződést nem köt, egyéb módon nem rendelkezik vele, meg nem terheli, fedezetként nem ajánlja fel.

Az Eladó az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, kijelenti, hogy semmiféle közzadó, közzadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozása nincs, amelyért az ingatlanok az arra történő jelzálogos bejegyzés nélkül is felelősséggel tartoznának.

Eladó kifejezetten kijelenti továbbá, miszerint feltétlen szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlanok tulajdoni lapja az ingatlanok jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, valamint, hogy az ingatlanokon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapokon nincsen feltüntetve. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a földforgalmi törvényben rögzített elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek nincsen olyan joga az ingatlanon, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy birtoklását korlátozná, kizárná.

Az Eladó tekintettel a Ptk. 6:120 § /1/ bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy az ingatlanok értékesítésével összefüggésben harmadik személy kielégítési alapját sem részben, sem pedig egészben nem vonja el. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a Házassági és Élettársi Vagyoni Szerződések Országos Nyilvántartásában jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanokat érintően okirat nem szerepel.

Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy jelen ingatlanok adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepel, vagy amely Eladó vagyonára kötelező rendelkezést tartalmaz, szavatol azért, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választott-bírósági eljárásról, büntetőeljárásról, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen ingatlanok adásvételi szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná az Ingatlanokat és/vagy azok jogi helyzetét. Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlanok vagyoni betétként (apport) semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem részei.

### **13.2.**

Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy az ingatlanokról a rendeltetésszerű használatához, korlátozásmentes birtokláshoz és elidegenítéshez szükséges tudnivaló nincs. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná.

### **13.3.**

Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerződés aláírását megelőzően az ingatlanok állapotáról, adottságairól, beépíthetőségéről, közműhelyzetéről, a vonatkozó hatósági előírásokról kellőképpen tájékozódott.

A Vevő fenti jognyilatkozatán túl kijelenti továbbá, hogy az ingatlanokat ismeri, teljes egészében megtekintette, azokat az általa ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg, s azt a tájékoztatásban foglaltak tudomásulvétele mellett elfogadja jelen szerződés teljesítéseként.

### **13.4.**

Eladó és Vevő tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását miszerint a szerződés tárgyát képező Ingatlan2-n található gazdasági épületre vonatkozóan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm.rend. 1.§ /2/ bekezdés a.) pontja szerintiük teljesülnek figyelemmel arra, hogy annak alapterülete az **50 m<sup>2</sup> alapterületet nem haladja meg így energetikai tanúsítványt készíttetni az Eladónak nem kell.**

## Hatályba lépés

### **14.**

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szerv jogerős jóváhagyásának kézhezvételét követő napon lép hatályba.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatban a törvényben megjelölt elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést az elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, úgy jelen jogügylet az elővásárlásra jogosulttal jön létre.

## Vegyes rendelkezések

### **15.**

Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, akik ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatuk érvényességéhez sem hatósági engedélyre, sem harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség.

### **16.**

Szerződő felek megbízást adnak dr. Huszák Katalin ügyvédnek (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) jelen adásvételi szerződés szerkesztésére, a jelen jogügylettel összefüggő hatósági (előzetes jóváhagyás iránti, esetleges önkormányzati kifüggesztési eljárás, mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyási eljárás és a felmerülő egyéb) eljárásban képviselőjükkel, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. előtti eljárásban jogi képviselőjük ellátására. Dr. Huszák Katalin ügyvéd a megbízást és meghatalmazást az okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

**Szerződő felek kifejezetten kérik az eljáró hatóságokat, hogy valamennyi iratot részükre közvetlenül kézbesítse a jelen szerződést készítő ügyvéd részére történő megküldés mellett.**

Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatásokat, kijavításokat eszközölje, azokat a szerződés minden példányán átvezesse, annak lényegi tartalma érintése nélkül.

Felek kijelentik, hogy minden a jelen szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, jelen szerződés megkötése során jóhiszeműen jártak el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, azt kéri egyben ügyvédi tényvázatnak is tekinteni. Kijelentik továbbá, hogy jelen okiratban foglaltak az ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, továbbá, hogy az ügyletkötés során nem voltak tévedésben, és nem álltak kényszer vagy fenyegetés hatása alatt, sem alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket az ügyvédekről szóló törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés kötelezettségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Páll Tibor Eladó

Jankovics Boldizsár Vevő

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda – a hivatkozott iroda – alapján – a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze. Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján, valamint a lekérdezett adatokat kezelje. Szerződő felek adatait az 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 kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti. Felek e szerződés aláírásával a bűntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, annak nem közeli hozzátartozói és nem állnak közszereplővel közeli kapcsolatban. Eljáró felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses jogviszony 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 öt napon belül kötelesek írásban értesíteni az eljáró ügyvédet. Fentiek tekintetében eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságnak adhat.

#### 17.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármilyen probléma felmerül a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor az Eladó köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot a Vevő felszólítására határidőben megtenni és a Vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen.

A fenti együttműködést meghaladóan a felek – a jelen szerződés megkötését követően is – kötelesek azonnal értesíteni a másik felet minden olyan eseményről, amely az adott felet hátrányosan érintheti, vagy csökkenti azon képességét, hogy a jelen szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítse, vagy egyébként a szerződésszerű teljesítést más okból veszélyeztetve látja. A felek megállapodnak, hogy a Vevő megszerzése érdekében messzemenően együttműködőnek egymással minden olyan módon, amit a jogszabályi rendelkezéseken felül a kölcsönös jóhiszeműség és a tisztesség elve megkövetel.

#### 18.

Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos illetékfizetési és adózási kötelezettségek vonatkozásában, az okiratszerkesztő ügyvédtől a tájékoztatást megkapták, és azt maradéktalanul megértették.

Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség – beleértve a visszerthes vagyonátruházási illetéket is – Vevőt terheli. A Vevő a visszerthes vagyonátruházási illeték kiszabásának körében kijelenti, hogy a Pest Vármegyei Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztályánál 565510/2023.07.19. számon regisztrált földműves, így vonatkozásában kéri figyelembe venni az **Itv. 26. §(1) bekezdés p) pontját**, egyben kijelenti, hogy jelen okirattal megvásárolt ingatlanokat (a birtokba lépés időpontját figyelembe véve) 5 éven belül nem kívánja elidegeníteni, illetve azokra nem kíván vagyoni jogot alapítani.

Eladó kijelenti, hogy tájékozott a tekintetben, hogy őt az Szja. törvényben foglaltak szerint az ingatlanok elidegenítése kapcsán – a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén – bevallási, és jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illetékjogszabályokban foglalt kötelezettségeikről tájékoztatást kaptak, azokat megértették, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal, felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügyletre további felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálat ad.

#### 19.

Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog és a Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadók. Szerződő felek jelen jogügyletből netán származó vitás kérdéseik eldöntésére az ingatlanok fekvése szerinti bíróság az illetékes.

Felek megállapodnak abban, hogy minden jelen szerződéssel kapcsolatos értesítést, egyéb közlést és nyilatkozatot, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy e-mailben, a kötbérigény érvényesítése és az elállás vonatkozásában pedig ajánlott-tértivevényes postai küldeményként küldték el. Felek megállapodnak, hogy a küldeményt a második, bármilyen okból sikertelen kézbesítést követő 5. napon kézbesítettnek tekintik. Felek kikötik, hogy egymásnak küldött értesítést vagy egyéb postai küldeményt csak és kizárólag egymás szerződésben megjelölt lakóhelyére jogosultak megküldeni.

#### 20.

Az adásvételi szerződés 8 (nyolc) eredeti – 1 példány biztonsági okmányon szerkesztett – példányban készült, egyenként 6-6 (hat-hat) oldalon, amelyből 1-1 – nem biztonsági okmányon szerkesztett – példányt kézhez kaptak a felek, 2 eredeti példányt eljáró ügyvéd megőriz, a fennmaradó szerződéses példányok (3 eredeti és 1 biztonsági okmányon szerkesztett) pedig megküldésre kerülnek az illetékes megyei igazgatási szervhez.

Szerződő felek aláírásukkal igazolják, hogy jelen szerződést korábban teljes terjedelemben elektronikus formában megkapták és ahhoz fűződő minden kikötésüket és észrevételüket aláírás előtt tették, melynek okán jelen szerződés tartalmazza a kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat.

Felek jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, egyéb tény, adat rögzítését jelen szerződésben nem kérték, és a jelen szerződésben szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték.

Jelen szerződést fent nevezett felek elolvasták, megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik, azt sajátkezűleg, jóváhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Kelt: Vác, 2024. július 11.

.....  
**Páll Tibor Eladó**

.....  
**Jankovics Boldizsár Vevő**

#### Ellenjegyzési záradék:

Alulírott Dr. Huszák Katalin ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek ügyleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartamra nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel láttam el.

#### Ügyvédi ellenjegyzés

Jelen adásvételi szerződést Dr. Huszák Katalin ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) szerkesztettem és az 1997. évi CXLI tv. 32.§ (3) és (4) bek., valamint a 2017. évi LXXVIII. tv. 43.§-a alapján 2024. július 11. napján, Vácott ellenjegyzem: