

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Laczy Károlyné** (születési név: \_\_\_\_\_, született: \_\_\_\_\_  
személyi azonosító: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi igazolvány  
száma: \_\_\_\_\_, lakcím: 2367 Újhartyán Kesepereg dűlő 16/87., levelezési cím: 2370 Dabas,  
Árpád út 16/87. adóazonosító jel: \_\_\_\_\_ állampolgársága: magyar), mint eladó – továbbiakban  
**Eladó** -,

másrészről **Lipi-Sásdi Edina** (születési név: \_\_\_\_\_, született: \_\_\_\_\_  
személyi igazolvány száma: \_\_\_\_\_, személyi azonosító: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
lakik: 2367 Újhartyán Fő utca 16., adóazonosító jel: \_\_\_\_\_ Magyar Agrár-,  
Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nyilvántartási szám: \_\_\_\_\_ Földhivatali  
nyilvántartásbavétel azonosító: \_\_\_\_\_ állampolgársága: magyar), mint vevő,

és **Lipi Gábor** (születési név: \_\_\_\_\_, született: \_\_\_\_\_ személyi  
igazolvány száma: \_\_\_\_\_ személyi azonosító: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
lakik: 2367 Újhartyán Fő utca 16., adóazonosító jel: \_\_\_\_\_ MVH regisztrációs szám: \_\_\_\_\_  
Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nyilvántartási szám: \_\_\_\_\_  
, földműves nyilvántartási száma: \_\_\_\_\_ állampolgársága: magyar), mint vevő,  
- a továbbiakban **Vevők**, a továbbiakban együttesen **Felek** - között, az alulírt helyen és időben az  
alábbi feltételek szerint:

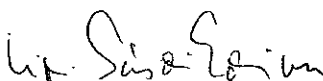
1.1. Jelen adásvételi szerződés tárgyát képezik az Eladó kizárólagos tulajdonát képező alábbi ingatlanok:

- a Dabasi Járási Hivatal Járási Földhivatala előtt **016/88 hrsz.** alatt nyilvántartott újhartyáni, külterületi a) 300 m<sup>2</sup> alapterületű kivett lakóház udvar megnevezésű, b) 1.5102 m<sup>2</sup>, 15,71AK kataszteri jövedelmű szántó megnevezésű, összesen 1.5402 m<sup>2</sup> területű ingatlan;
- a Dabasi Járási Hivatal Járási Földhivatala előtt **016/87 hrsz.** alatt nyilvántartott újhartyáni, külterületi 15000 m<sup>2</sup> 15,60AK kataszteri jövedelmű szántó megnevezésű ingatlan;
- a Dabasi Járási Hivatal Járási Földhivatala előtt **016/69 hrsz.** alatt nyilvántartott újhartyáni, külterületi 9653 m<sup>2</sup> alapterületű 3,67AK kataszteri jövedelmű erdő megnevezésű ingatlan;
- a Dabasi Járási Hivatal Járási Földhivatala előtt **016/68 hrsz.** alatt nyilvántartott újhartyáni, külterületi 8314 m<sup>2</sup> alapterületű 3,16AK kataszteri jövedelmű erdő megnevezésű ingatlan;- a továbbiakban **ingatlanok**.


1.2. Eladó az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát eljáró ügyvéd által a 2015. december 16. napján a TAKARNET rendszeren keresztül 30005/45186/2015., 30005/45189/2015, 30005/45184/2015, 30005/45185/2015 számokon letöltött tulajdoni lap másolatokkal igazolja Vevők részére. Az ingatlanok tulajdoni lapja jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.



Laczy Károlyné  
Eladó



Lipi-Sásdi Edina  
Vevő



Lipi Gábor  
Vevő

Ellenjegyzem 2015. december 16. napján dr. Kollár Edit ügyvéd, Dr. Kollár Ügyvédi Iroda 1052 Budapest, Városház utca 16.



**Dr. KOLLÁR ÜGYVÉDI IRODA**  
dr. Kollár Edit ügyvéd  
1052 Budapest, Városház u. 16.  
Tel./fax: 266 7102  
Mobil: (30) 456 3883

2.1. Valamennyi ingatlant a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kollárolt Felelősségű Társaság vezetékjoga terheli.

2.2. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy a ingatlanok közül a **016/69 hrsz.** alatti és a **016/68 hrsz.** alatti ingatlanokra 2010. április 28. napján haszonbérleti szerződést kötött Tóth László 2370 Dabas, Bartók Béla út 7. alatti lakossal. A haszonbérleti szerződés 2021. szeptember hónap meg nem nevezett napjáig szól. A szerződésben nem került a hasznbérleti díj megjelölésre. Eladó átadja Vevők részére a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóságának 10855/2011. számú, erdőtelepítésének elvégzésének átvezetéséről, és erdőgazdálkodó nyilvántartásba vételéről szóló határozatát, melyben foglaltak szerint a haszonbérlet időtartama 2010. január 01 - 2021. január 31.  
Felek tudomással bírnak arról, hogy a **016/87 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó megnevezésű ingatlan, továbbá a **016/88 hrsz.** alatt nyilvántartott b) alpont szerinti szántó megnevezésű ingatlanon erdő került telepítésre. Eladó vállalja, hogy ingatlanok átminősítése, azaz az ingatlan-nyilvántartásban szántóról, erdő művelési ágba történő besorolása érdekében eljár, és 2016. június 30. napjáig az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanok besorolását megváltoztatja.

2.3. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, nincs olyan tény vagy körülmény, amely a Vevők tulajdonszerzését és birtokba lépését, illetve zavartalan joggyakorlását meggátolná vagy korlátozná.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartáson belüli és azon kívüli jogi-, műszaki jellegű vagy területrendezésre vonatkozó tényeket tartalmazó, az ingatlan értékét, illetőleg az afelett fennálló rendelkezési jogot befolyásoló dokumentumok létezéséről nincs tudomása.

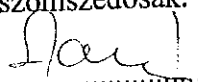
Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanok környezetszennyezésből vagy bármely más okból eredő rejtett hibája, vagy bármely szemrevételezéssel nem észlelhető hibája nincs.

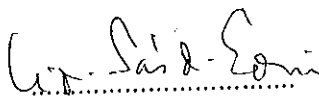
Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok minden tulajdonságáról kellő tájékoztatást adott, valamint, hogy az ingatlanokhoz kapcsolódóan semmilyen tartozás nem áll fenn.

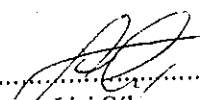
Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy az ingatlanokat a jogszabályban részletezett elővásárlásra jogosultakon felül más elővásárlási jog nem terheli.

3. Eladó eladja, Vevők pedig egymás között  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban megvásárolják az 1.1. pontban körülírt ingatlanokat a 4. pontban megjelölt vételár megfizetése ellenében, a jelen szerződésben részletezett feltételek szerint, a Vevők által megtekintett és ismert állapotban. Felek rögzítik, hogy az ingatlanok csak együtt, egységben képezik az adásvétel tárgyát. Eladó az ingatlanokat csak együtt kívánja értékesíteni, Vevők az ingatlanokat csak együtt kívánják megvásárolni. Elővásárlási jog csak valamennyi ingatlanra együttesen gyakorolható.

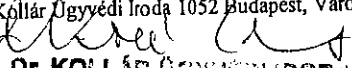
4. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok kölcsönös alku során meghatározott vételárát **49.000.000.-Ft**, azaz **Negyvenkilencmillió forint** összegben állapítják meg. Ezen összegből a kivett lakóház udvar (016/88. a.) vételára **35.000.000.-Ft**, azaz **Harmincötmillió forint**, a termőföldek együttes vételára **14.000.000.-Ft**, azaz **Tizenhárommillió forint**. Felek rögzítik, hogy a vételár a 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdése szerint egyben került megállapításra, mivel az ingatlanok egymással szomszédosak.

  
Laczy Károlyné  
Eladó

  
Lipi-Sásdi Edina  
Vevő

  
Lipi Gábor  
Vevő

Ellenjegyzem 2015. december 16. napján dr. Kollár Edit ügyvéd, Dr. Kollár Ügyvédi Iroda 1052 Budapest, Városház utca 16.

  
**Dr. KOLLÁR ÜGYVÉDI IRODA**  
dr. Kollár Edit ügyvéd  
1052 Budapest, Városház u. 16.  
Tel./fax: 266 7102  
Mobil: (30) 466 8833

5. A jelen szerződés alapján Eladót megillető vételár az alábbiak szerint kerül kifizetésre:

5.1. Felek akként nyilatkoznak, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően 2015. december 13. napján a vételárból Vevők kifizettek Eladó részére 15.000.000.-Ft, azaz Tizenötmillió forintot, melyből 5.000.000.-Ft, azaz Ötmillió forintot Felek a kötelezettségvállalás megerősítése céljából foglalónak tekintenek. Felek a foglaló vonatkozásában a Ptk. 6:185.§-ban meghatározott jogkövetkezményeket kívánják alkalmazni, amely szerint kikötik, hogy ha a szerződést teljesítik, a foglaló összege a vételárba beszámít; ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, akkor a fizetett foglaló visszajár. Szerződő Felek kifejezetten kikötik továbbá, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, míg a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Jelen adásvételi szerződés egyúttal a foglaló és a vételárrész átadásáról átvételi elismervényéül is szolgál, annak teljes és hiánytalan átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és igazolja.

5.2. A vételárból Vevők 2016. június 30. napjáig Eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett 10402128-86755574-88891036 számú bankszámlájára történő átutalással kifizetnek további 15.000.000.-Ft, azaz Tizenötmillió forint összeget.

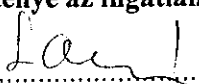
5.3. A vételár fennmaradó részét, 19.000.000.-Ft, azaz Tizenkilencmillió forintot Vevők 2016. december 31. napjáig átutalással fizetik ki Eladó részére. Az utolsó vételárrészlet kifizetésének feltétele, hogy Eladó Vevő felé hitelt érdemlően bizonyítja az alábbiakat (együttes feltételek)

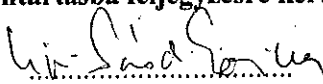
- a) a 2013. évi CXXII. törvény 23. és kapcsolódó §-ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul, a szerződést jóváhagyja, és erről az ellenjegyző ügyvédet értesíti;
- b) Vevőket megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt igazoltan nem élt.

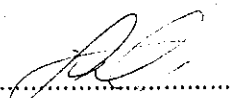
5.4. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár részletek hiánytalan átvételét a vételár részletek teljesítésekor átvételi elismervény aláírásával elismeri és nyugtázza. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén Vevők fizetési kötelezettségüket szerződésszerűen teljesíti, Eladó a jelen jogügylettel kapcsolatosan Vevőkkel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

6. Felek megállapodnak abban, hogy Vevők – a vételár hiánytalan megfizetését követően – a vételár hiánytalan megfizetését követő napon lép az ingatlanok birtokába. Vevők a birtokba lépés napjától kezdve jogosult az ingatlan hasznáinak szedésére, ugyanezen naptól viselik az ingatlan terheit és a kárveszélyt.

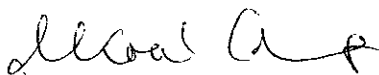
7. Eladó a teljes vételár kifizetéséig tulajdonjogát fenntartja. Jelen szerződés aláírásával Eladó teljes hatályú, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevők javára az 1.1. pontban felsorolt ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjog fenntartásával történt eladásának ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

  
.....  
Lacy Károlyné  
Eladó

  
.....  
Lipi-Sásdi Edina  
Vevő

  
.....  
Lipi Gábor  
Vevő

Ellenjegyzem 2015. december 16. napján dr. Kollár Edit ügyvéd, Dr. Kollár Ügyvédi Iroda 1052 Budapest, Városház utca 16.



Dr. KOLLÁR ÜGYVÉDI IRODA  
dr. Kollár Edit ügyvéd  
1052 Budapest, Városház u. 16.  
Tel./fax: 268 7102  
Mobil: (30) 458 3863

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 eredeti példányban dr. Kollár Edit ügyvéd ügyvédi letétjébe helyezi azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevők tulajdonjoga vétel jogcímén a szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ezen okirat ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirat. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését követően az illetékes körzeti főhivatalba benyújtani.

8. Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesek.

9. Vevők az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszik:

a) Vevők – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalják, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket. Vevők – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállalnak, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalják a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

b) Vevők – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.

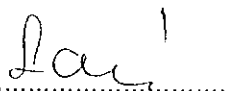
c) Vevők – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkoznak, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

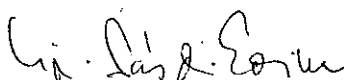
10. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.

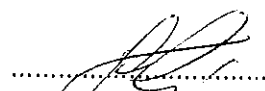
11. Vevők kijelentik, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

12. Lipi-Sásdi Edina vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e.) pontja szerint jogosult. Lipi Gábor vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § (6) bekezdése szerint fiatal földműves, elővásárlási joga nincs.

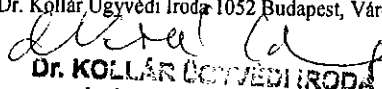
13. Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladóknak az aláírástól számított nyolc (8) napon belül közölniük kell a 2013. évi CXXII. törvény, más törvény illetve a megállapodás alapján elővásárlásra jogosult személyekkel. Az adásvételi szerződést – a 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott rendeletben [474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet] meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal úton kell közölni.

  
Laczy Károlyné  
Eladó

  
Lipi-Sásdi Edina  
Vevő

  
Lipi Gábor  
Vevő

Ellenjegyzem 2015. december 16. napján dr. Kollár Edit ügyvéd, Dr. Kollár Ügyvédi Iroda 1052 Budapest, Városház utca 16.

  
Dr. KOLLÁR ÜGYVÉDI IRODA  
dr. Kollár Edit ügyvéd  
1052 Budapest, Városház u. 16.  
Tel./fax: 266 7102  
Mobil: (30) 456 3863

14. Felek rögzítik, hogy Eladó az ingatlanra vonatkozó, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet szerinti energetikai tanúsítványát jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül átadja Vevők részére.

15. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. Vevőket terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik.

16. Szerződő felek jelen Szerződés aláírásával a szerződést egyben tényvázlatként is tekintve megbízzák és meghatalmazzák dr. Kollár Edit ügyvédet, mint a dr. Kollár Ügyvédi Iroda (1052 Budapest, Városház u. 16.) tagját az adás-vételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint, hogy Vevők tulajdonjogának bejegyeztetése és elintézése ügyében, az ingatlannyilvántartási eljárás során a Dabasi Járási Hivatal Járási Földhivatala előtt, a hirdetményi kifüggesztési eljárás során a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtt, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására irányuló eljárás során az illetékes hatóság előtt teljes jogkörben eljárjon, képviseljen, helyettük és nevükben jognyilatkozatot tegyen, valamint a B400-as NAV adatlapot helyettük aláírja. Jelen meghatalmazás és megbízás más hatóságok előtti eljárásra nem terjed ki. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást az ügyvédi törvényben meghatározottak szerint elfogadja.

17. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az adásvételi szerződésből eredően a feleket terhelő adó- és illeték kötelezettségekkel kapcsolatos tájékoztatást a szerződést ellenjegyző ügyvédtől megkapták, megértették és tudomásul vették.

Vevők kijelentik, hogy részletes tájékoztatást kaptak az alábbi, a vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségét befolyásoló jogszabályi (1990. évi XCIII. törvény - Itv. – 26. §. rendelkezésekről:

A lakóház és udvar ingatlan megszerzése visszerhes vagyonátruházási illeték alá esik, melynek mértéke az ingatlan forgalmi értékének 4%-a.

Mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól:

Mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

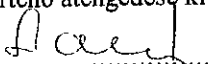
Az illetékmentesség alkalmazásában nem minősül elidegenítésnek a kisajátítás, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés és a birtokösszevonási célú földcsere, továbbá nem minősül vagyoni értékű jog alapításának a termőföld használatának, hasznosításának közeli hozzátartozó javára történő átengedése, feltéve, hogy a közeli hozzátartozó a vagyonszerző helyett földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a termőföldet, és az 5 éves időtartam hátralévő részében az említett feltételeket vállalja.

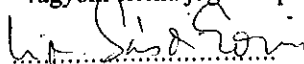
A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál.

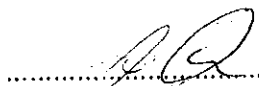
Ha a vagyonszerző az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt

- a termőföldet – a meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével – elidegeníti,

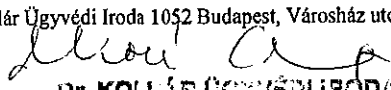
- a termőföldön – használatának, hasznosításának a közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével – vagyoni értékű jogot alapít, vagy

  
Laczy Károlyné  
Eladó

  
Lipi-Sásdi Edina  
Vevő

  
Lipi Gábor  
Vevő

Ellenjegyzem 2015. december 16. napján dr. Kollár Edit ügyvéd, Dr. Kollár Ügyvédi Iroda 1052 Budapest, Városház utca 16.

  
DR. KOLLÁR ÜGYVÉDI IRODA  
dr. Kollár Edit ügyvéd  
1052 Budapest, Városház u. 16.  
Tel./fax: 266 7102  
Mobil: (30) 456 3563

- a termőföldet saját maga vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, akkor az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Ha a vagyonszerző vagy a közeli hozzátartozója által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, amelyre a feltételek nem teljesültek. Vevő tudomásul veszi, és elegendőnek elfogadja azon tájékoztatást, hogy a vagyónátruházási illeték fizetéséről szóló NAV tájékoztató elektronikusan az alábbi internetes oldalon elérhető:  
[http://nav.gov.hu/data/cms357096/19.\\_sz.\\_fuzet\\_A\\_visszterhes\\_vagyonatruhazasi\\_illetek.pdf](http://nav.gov.hu/data/cms357096/19._sz._fuzet_A_visszterhes_vagyonatruhazasi_illetek.pdf)

Az Eladó kijelenti, hogy részletes tájékoztatást kapott az alábbi, az eladás nyomán fizetendő személyi jövedelemadót meghatározó jogszabályi rendelkezésekről (1995. évi CXVII. törvény - Szja tv. - 59-64. § + 1. számú melléklet 9. pontok.):

- a.) az Eladónak az ingatlan eladása nyomán jövedelme és adófizetési kötelezettsége keletkezhet;  
b.) a jövedelem mértéke az ingatlan megszerzésének időpontja és jogcíme, a szerzési érték, a szerzéshez (ingatlanközvetítői- és hirdetési díjak, ügyvédi munkadíj, vagyonszerzési illeték) és az esetleges beruházásokhoz, valamint az eladáshoz (ingatlanközvetítői- és hirdetési díjak, ügyvédi munkadíj) kapcsolódó igazolt költségek, valamint a jelen szerződésben meghatározott eladási ár ismeretében határozható meg;  
c.) a fizetendő személyi jövedelemadó mértéke a „számított” jövedelemre vetítve: 16 %;  
d.) az eladónak az eladás nyomán keletkezett jövedelemről és az ennek következtében fizetendő személyi jövedelemadóról a szerződés földhivatali benyújtása évéről készített személyi jövedelemadó-bevallásban kell nyilatkoznia, ill. azzal egy időben kell az adót megfizetnie.  
e.) Adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem

- összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az öt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja;

- összege, ha az átruházás a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény szerinti részarány-tulajdon megszüntetését eredményezi és a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az öt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja;

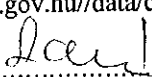
- összege, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező állattenyésztést folytató olyan magánszemélynek adja el, aki a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként legalább 5 évig az állattartó telep takarmánytermelése céljából használja, vagy azt az öt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak az állattenyésztés takarmánybiztosítása érdekében legalább 10 évre bérbe adja, azzal, hogy az 5 vagy 10 éves időszak kezdőnapja a birtokbaadás napja, de legkésőbb az adásvételi szerződés keltét követő 12. hónap utolsó napja;

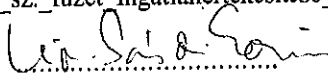
Eladónak legkésőbb a bevallás benyújtásakor rendelkeznie kell a vevő közjegyző által készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatával, amely tartalmazza a vevő természetes azonosító adatait, adóazonosító jelét, valamint a vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel. A vevő nyilatkozatát az eladó az adó megállapításához való jog elévüléséig köteles megőrizni. A valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit az adóhatóság a vevő terhére állapítja meg.

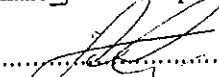
Ha a magánszemély a nyilatkozat megtétele mellett megszerzett termőföldre vonatkozóan a nyilatkozatban foglaltakat nem teljesíti, bármely feltétel hiányának beálltával termőföld átruházásából származó jövedelemnek kell tekinteni a termőföld megszerzésének alapjául szolgáló szerződésben meghatározott ellenértéket.

Az Eladó tudomásul veszi, és elegendőnek elfogadja azon tájékoztatást, hogy az ingatlan értékesítéséből származó jövedelemről, ill. a fizetendő adóról szóló NAV tájékoztató elektronikusan az alábbi internetes oldalon is elérhető:

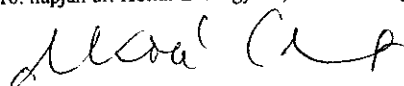
[http://nav.gov.hu/data/cms356903/9.\\_sz.\\_fuzet\\_Ingotlanertekesitesb\\_1\\_szarmazo\\_jovedelem.pdf](http://nav.gov.hu/data/cms356903/9._sz._fuzet_Ingotlanertekesitesb_1_szarmazo_jovedelem.pdf).

  
Lacy Károlyne  
Eladó

  
Lipi-Sásdi Edina  
Vevő

  
Lipi Gábor  
Vevő

Ellenjegyzem 2015. december 16. napján dr. Kollár Edit ügyvéd, Dr. Kollár Ügyvédi Iroda 1052 Budapest, Városház utca 16.



**DR. KOLLÁR ÜGYVÉDI IRODA**  
dr. Kollár Edit ügyvéd  
1052 Budapest, Városház u. 16.  
Tel./fax: 266 7102  
Mobil: (30) 456 3963

17. Szerződő felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Továbbá szerződő felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 18-19. §-a szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Felek kijelentik, hogy személyes adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. (a továbbiakban: Pmt.) 36. § (1) bekezdésében meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően az Eladó és a Vevők által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el.

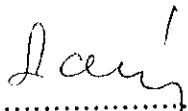
18. Felek a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL tv. 78. § (4) bekezdése alapján a földhivatali döntések kézbesítését közvetlenül a maguk részére kérik.

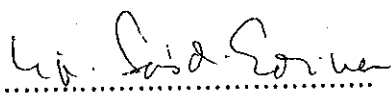
19. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

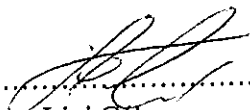
20. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben Vevőket megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződésnek az iratban megjelölt Vevőkre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

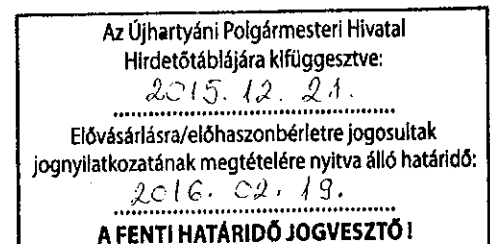
Szerződő felek a 4 lapból és 7 számozott oldalból álló, a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellekekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld.) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 10 példányban írták alá.

Budapest, 2015. december 16.

  
.....  
Laci Károlyné  
Eladó

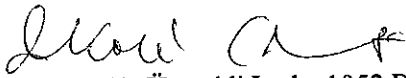
  
.....  
Lipi-Sásdi Edina  
Vevő *ú. 1789/2015*

  
.....  
Lipi Gábor  
Vevő



Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2015. december 16. napján.

*Arbitrációs napja: 2016. 02. 22.*

  
dr. Kollár Edit ügyvéd, Dr. Kollár Ügyvédi Iroda, 1052 Budapest, Városház utca 16.

**Dr. KOLLÁR ÜGYVÉDI IRODA**  
dr. Kollár Edit ügyvéd  
1052 Budapest, Városház u. 16.  
Tel./Fax: 066 7102  
Mobil: (30) 486 3883

