

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Tóth Pál** szn.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, személyi igazolvány száma: \_\_\_\_\_

2367 Újhartyán, Jókai Mór utca 14. szám alatti lakos, mint **Eladó és Mészáros György**  
szn.: \_\_\_\_\_ (szül.: \_\_\_\_\_, anyja: \_\_\_\_\_, an: \_\_\_\_\_, ia, személyi száma: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, személyi igazolvány száma: \_\_\_\_\_

2367 Újhartyán, Pilisi utca 23. szám alatti lakos, mint **Eladó** (Továbbiakban: **Eladók**)

másrészről

**Halmi Dániel** szn.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, személyi száma: \_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, személyi

igazolvány száma: \_\_\_\_\_, földműves nyilvántartásba vételi szám: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_) 2367 Újhartyán, József Attila u. 47. szám alatti lakos, mint **Vevő**  
(Továbbiakban: **Vevő**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

### I. Az adásvétel tárgya

1./ **Eladók eladják, Halmi Dániel vevő 1/1 tulajdoni arányban** ismert és megtekintett állapotban, összes természetes és jogi tartozékaival együtt **megvásárolja** az Eladók 1/1 tulajdoni arányban kizárólagos tulajdonát képező, **Újhartyán külterület 016/46 hrsz.** alatt bejegyzett, **a. alrészlet: szántó** művelési ágú, min.o: 5,6 területe: 2.5303 m<sup>2</sup>, AK értéke: 20.54 AK, **b. alrészlet: legelő** művelési ágú, min.o: 5, területe: 1035 m<sup>2</sup>, AK értéke: 0,36 AK, **c. alrészlet: szántó** művelési ágú, min.o: 5, területe: 3132 m<sup>2</sup>, AK értéke: 3.26 AK, **d. alrészlet: erdőművelési** ágú, min.o: 5, területe: 9555 m<sup>2</sup>, AK értéke: 3.63 AK, **összterület: 3.9025 m<sup>2</sup>, 27.79 AK értékű** ingatlant.

Tóth Pál eladó tulajdoni illetősége: 7/8 tulajdoni hányad, Mészáros György eladó tulajdoni illetősége: 1/8 tulajdoni hányad.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén III/5. sorszám alatt, 35746/2010. (2009.12.15.) bejegyző határozatszámom a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Korlátolt Felelősségű Társaság (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.) javára, a bejegyzés alapjául szolgáló vázrajzon megjelölt területre vezetékjog került bejegyzésre.

2./ A szerződő felek az 1. pontban megjelölt **Újhartyán külterület 016/46 hrsz.** alatti ingatlan vételárát kölcsönösen meghatározott **9.000.000.-Ft-ban**, azaz **kilencmillió forintban** állapítják meg.

A vételár eladókat tulajdoni arányaiknak megfelelően illeti meg, erre tekintettel a vételárból Tóth Pál eladót 7.875.000.-Ft, azaz **hétmillió-nyolcszázhetvenötezer** forint, míg

*Halmi Dániel*

*Mészáros György*

*Tóth Pál*



Mészáros György eladót 1.125.000.-Ft, azaz egymillió-egyszázhuszonezer forint illeti meg.

A vételárat vevő az alábbi fizetési ütemezés szerint fizeti meg Eladóknak:

- Vevő a vételárból **1.000.000.-Ft-ot**, azaz **egymillió forintot** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eladók részére készpénzben megfizetnek, melyet szerződő felek foglalónak tekintenek. A foglaló összegének tulajdoni arányaiknak megfelelően történő átvételét eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Szerződő felek a foglaló jogi természetére vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették, mely szerint: a 2013. évi V. törvény 6:185.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján „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 megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.”

(4) „A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.”

- Szerződő felek megállapodása szerint Vevő az ingatlan vételárból a foglaló megfizetése után fennmaradó **8.000.000.-Ft**, azaz **nyolcmillió forint összegű vételárhátralékot** eladók részére, a **Pest megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerve jóváhagyó döntésének, eljáró ügyvéd által történő kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül** átutalással fizetik meg oly módon, hogy a **8.000.000.-Ft-ot**, azaz nyolcmillió forintot **Tóth Pál eladó házastársa, Tóth Pálné K&H Banknál** vezetett 10400164-86665056-53571016 számú lakossági folyószámlájára átutalják. Tóth Pál és Mészáros György eladó hozzájárul, hogy a nekik járó vételár Tóth Pálné számlájára kerüljön átutalásra, azt saját kezükhöz történő teljesítésként elismerik és elfogadják.

Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fenti vételárhátralék összegének a lakossági folyószámlájukon történő jóváírásának napján teljes bizonyító erejű okiratban foglalt átvételi elismervényt állítanak ki Eladók részére.

3./ Eladók a teljes vételár kiegyenlítéséig a tulajdonjogukat fenntartják, **azonban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adja ahhoz, hogy Halmi Dániel vevő javára 1/1 tulajdoni arányban a jelen adásvételi szerződés 1./ pontjában megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére az 1997. évi CXLI törvény vhr. 29/A §-a alapján „A föld**

**tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.**

A bejegyzési engedélyek benyújtása után Halmi Dániel vevő kéri tulajdonjogának tulajdoni arányban történő bejegyzését adásvétel jogcímén.

Eladók jelen szerződéssel egyidejűleg eljáró ügyvédnél letétbe helyezik a bejegyzési engedélyeket, melyről eljáró ügyvéd letéti szerződést készít.

A szerződő felek megállapodnak, hogy eljáró ügyvéd csak és kizárólag akkor adhatja ki a bejegyzési engedélyeket a letétből, ha a Pest Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerve hatósági jóváhagyó döntéséről eljáró ügyvéd értesítését követően, az ingatlan vételárának eladók részére történő megfizetését Vevő eljáró ügyvéd felé, az eladók által kiállított átvételi elismervény átadásával igazolták.

Vevő tulajdonjogának bejegyeztetését a letétben maradt bejegyzési engedélyek alapján a fenti feltételek teljesülését követő 5 munkanapon belül eljáró ügyvéd kérelmezi az illetékes földhivatalnál.

4./ Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nyilatkoznak, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

5./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és az Eladók részéről a tulajdonjog átruházásának, a Vevő részéről pedig tulajdonjog megszerzésének törvényes akadálya nincs.

Halmi Dániel vevő kijelenti, hogy **a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 6. pontja szerint fiatal földművesnek** minősül. (A Földműves nyilvántartásba vétel száma: 510162/2/2017.06.23.)

Halmi Dániel vevő kijelenti továbbá, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő és a jelen szerződéssel a tulajdonába kerülő föld nagysága együttesen nem éri el a **2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1)** bekezdésében foglalt 300 hektárt (földszerzési maximum). Továbbá a már birtokában lévő és a jelen szerződéssel megszerzett földdel együtt sem haladja meg a földterület nagysága a **2013. évi CXXII. törvény 16.§ (2) bekezdésében** foglalt 1200 hektár birtokmaximum mértékét.

A Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a szerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis.

*Halmi Dániel*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Vevő a **2013. évi CXXII. tv. 13.§ (1) bekezdésében** foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát - a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (3) bekezdésében, a 11.§ -ban és a 17. § -ban foglalt eseteket kivéve - másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

Továbbá vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja. Tudomással bír arról, hogy a mező –és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdés a.), b.) és c.) pontjában meghatározottak alkalmazása nem minősül a használat átengedésének.

Eladók kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában. (**2013. évi CXXII. törvény 13. §. (4) bekezdés**).

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (**2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdésére**).

Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (**2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése**).

6./ A szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a Pest Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerve által meghozott jóváhagyó döntést követően az ingatlan teljes vételárának megfizetése napján lép az ingatlan birtokába, ettől az időponttól szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Szerződő felek megállapodnak, hogy a hosszú jóváhagyási határidőre tekintettel Vevő a birtokba adásáig vállalja a föld azon minimális karbantartását, hogy Eladókat a terület gyomosodásából eredően kár ne érje.

7./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy mivel a jelen szerződés hatálybalépéséhez a Pest Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szervének jóváhagyó döntése szükséges, így jelen szerződésre a 2013. évi V. törvény alábbi rendelkezései az irányadók:

A 2013. évi V. törvény 6:118.§-a kimondja, hogy ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés, megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

A Pest Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerve jóváhagyó döntésének meghozataláig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

E szerint a 2013. évi V. törvény 6:117. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel, amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy megghiúsulása esetére csorbítja vagy megghiúsítja.

A 2013. évi V. törvény 6:118.§ (3) bekezdése alapján a szerződés nem válik hatályossá, ha a Pest Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szerve a jóváhagyását nem adja meg.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha ezen szerződés a Pest Megyei Kormányhivatal mezőgazdasági igazgatási szervének jóváhagyása hiányában nem válik hatályossá, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető.

A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvétellel kapcsolatban a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény szerint törvényes elővásárlási jogok állnak fent, amelyek jogszerű gyakorlása esetén az elővásárló a Vevő jogaiba lép.

Az elővásárló ezen jogát a hatályos jogszabályokban rögzített módon jogosult gyakorolni.

A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlási jog jogosult elfogadó jognyilatkozatot tevő tulajdonszerzését a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, akkor eljáró ügyvéd köteles az összeget kiadni az elővásárlási jogosultnak.

8./ A szerződő felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó, valamint az illetéktörvény e szerződés vonatkozásában releváns rendelkezéseit ismerik, azokról eljáró ügyvéd részükre kellő tájékoztatást megadta, melyet megértettek és elfogadtak. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon tájékoztatását mely szerint a vagyonszerzési illeték kiszabása az ingatlan forgalmi értékének alapul vételével történik.

Halmi Dániel vevő eljáró ügyvéd tájékoztatását tudomásul véve kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §-ának (1) bekezdése p./ pontjában megjelölt vagyonszerzési illetékmentességet igénybe kívánja venni.

A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, és azokat megmagyarázást követően megértettek és tudomásul vettek.

8./ A felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, valamint a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes költség a Vevőt terheli.

9./ A szerződő felek megbízást adnak dr. Vancsó Krisztina 2370 Dabas, Berkenye u. 3/A. egyéni ügyvédnek jelen szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a tulajdonjog átvezetésére irányuló földhivatali eljárás-, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés



hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárás lefolytatásával.

Az eljáró ügyvéd a jelen iratellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

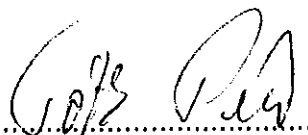
Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés a felek akaratát és az ügy körülményeit helyesen tartalmazza.

10./ Felek a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy ügyvédi megbízással kapcsolatban saját nevükben járnak el. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, a felek adatait a jelen ügylethez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse és kezelje.

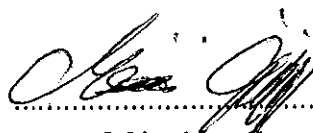
A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos Polgári törvénykönyv rendelkezései irányadók.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés rendelkezéseit hangos felolvasást követő elolvasás után megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

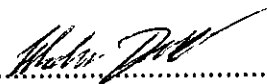
Dabas, 2017. július 13.



Tóth Pál  
eladó



Mészáros György  
eladó



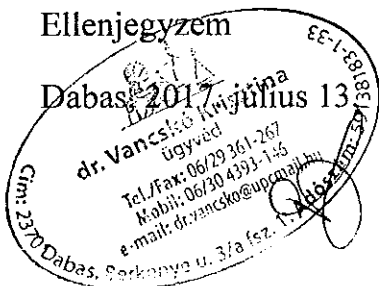
Halmi Dániel  
vevő

ú: 1993/2017

D. Zue!

Ellenjegyzem

Dabas, 2017. július 13.



Az Újhartyáni Polgármesteri Hivatal Hirdetőtáblájára

Kifüggesztés időpontja: 2017. 07. 18.

Közlés kezdő napja: 2017. 07. 19.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

2017. 09. 18.

**A FENTI HATÁRIDŐ ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐ!**

Levétel napja: 2017. 07. 18.