

Közzététel: 2022.12.06.  
Határidő számítási kezdő napja: 2022.12.07.  
Fog. gyakorlása: a nyitva álló határidő: 2023.02.06.  
A határidő elmulasztása jogvesztő!  
Levél: 2023.02.07.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Komáromi Judit** (előző házassági neve: Fehér Judit, születés kori neve: \_\_\_\_\_, született: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcíme: 2100 Gödöllő, Rögös utca 50.), magyar állampolgár, mint **Eladó I.** - a továbbiakban **Eladó I.**

és **Komáromi Péter** (születés kori neve: Komáromi Péter, született: \_\_\_\_\_, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcíme: 2100 Gödöllő, Rögös utca 50.), magyar állampolgár, mint **Eladó II.** - a továbbiakban **Eladó II.**

másrészről **Langa Martin** (születés kori neve: Langa Martin, született: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcíme: 2173 Kartal, Kossuth utca 10., adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár, mint **Vevő** - továbbiakban: **Vevő**

között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

1. Felek rögzítik, hogy **Eladók**  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányú közös tulajdonában áll az **Aszód, zártkert, 5040 helyrajzi számon nyilvántartott, 434 m<sup>2</sup> alapterületű, 0.87 kat.t. jövedelmű, szőlő megnevezésű zártkerti ingatlan** - mely természetben Aszód, 5040 hrsz. szám alatt található („Ingatlan”)

Felek rögzítik, hogy az **Ingatlanra** **NEM** NEMCS bejegyzett földhasználó.

A 2022.11.04-i nem hiteles tulajdoni lap II. része a fenti tulajdoni viszonyokat igazolja.

A tulajdoni lap III. részén terhelés NEM szerepel.

A tulajdoni lap széljegy-mentes.

Az ingatlan a fentiekben megjelölt adatait a 2022.11.04-e napján eljáró ügyvéd által a magyarorszag.hu oldalról lekért, és Pest Megyei Kormányhivatal által 2033503/4/2022 megrendelésszámon kiállított nem hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza, melyet a **Szerződő felek** megtekintettek, annak tartalmát megismerték és megértették, melynek tényét jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolják.

Az **Eladók** kijelentik, hogy a fent hivatkozott tulajdoni lap másolat kiállításától nem tettek olyan jognyilatkozatot, amely az ingatlan tulajdoni lap másolat szerinti tulajdonjogi, vagy terheltségi állapotán változtatott, vagy változtathatott volna.

A **Vevő** a fentieket tudomásul vette.

2. **Szerződő felek** megállapodtak abban, hogy az **Eladók** eladják, a **Vevő** megveszi a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt Ingatlant tehermentesen, annak tartozékaival és alkotórészeivel együtt a általa megtekintett állapotban.

Komáromi Judit  
Eladó I.

Komáromi Péter  
Eladó II.

Langa Martin  
Vevő

Dr. Gyöngy Mónika ügyvéd  
(KASZ: 36060958)  
szerkesztettem és „ellenjegyzem”  
Kartalon, 2022.11.04-én:

DR. GYÖ

2173 Kartal  
office  
Mobil:  
KASZ -  
ASZ: I

3. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt Ingatlan vételárát **150.000,- Ft, azaz százötven ezer forint** összegben határozzák meg.

Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételárát a **Vevő** a jelen szerződésnek a **Vevővel** történő létrejöttét megállapító és jóváhagyó, megyei földhivatali jogerős határozat és a záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül készpénzben fizeti meg az **Eladók** részére.

4. Az **Eladók** az Ingatlant a teljes vételár megfizetésének napján adják a **Vevő** birtokába azzal, ezen időponttól az Ingatlan hasznai és terhei a **Vevőt** illetik, illetve terhelik, és e naptól száll át rá a kárveszély.

5. Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a Bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb a jelen szerződés benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig, a beadvány elintézését az Inytv. 47/A.§ (1) bekezdésének b) pontja alapján függőben tartani szíveskedjék. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt **5 eredeti példányban Eladók** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik. Eljáró ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a kifüggesztett vételi adásvételi szerződésnek az okiratot készítő ügyvéd részére történő visszaérkezése, valamint az ez alapján kiállított mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított, jelen szerződést jóváhagyó határozat kézhezvétele után **(a teljes vételár megfizetésének igazolása esetén)** az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Jelen rendelkezéseket a felek egyben letéti megállapodásként is elfogadják.

6. Az **Eladók** szavatosságot vállalnak az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért. Az **Eladók** szavatolnak, hogy az ingatlant adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli. Az **Eladók** feltétlen szavatosságot vállalnak továbbá azért is, hogy az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt. Az **Eladók** kijelentik, hogy semmilyen olyan körülményről nincs tudomásuk, ami a **Vevő** tulajdonszerzését, birtokba lépését, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy hátrányosan befolyásolná, különösen, de nem kizárólag az Ingatlan házastársi vagyontársaság részét nem képezi.

7. A **Szerződő felek** kijelentik, hogy teljes cselekvőképes, **magyar állampolgárok** és szerződéskötési és ingatlan elidegenítési, illetve ingatlanszerzési képességük korlátozás alá nem esik.

Komáromi Judit  
Eladó I.

Komáromi Péter  
Eladó II.

Lángai Marianne  
Vevő

Dr. Gyöngy Mónika ügyvéd  
(KASZ: 36060958)  
szerkesztettem és „ellenjegyzem”  
Kartalton, 2022.11.04-én:

DR. GYÖNGY MÓNICA  
Ügyvéd  
2173 Kartal  
office  
Mobil: +36  
KASZ  
Asz.: 50228399-2-33

Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, így Földforg. tv. 10.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt**, és hogy a Földforgalmi tv. által, és az egyéb vonatkozó jogszabályok által szabályozott tulajdonszerzési előírásoknak maradéktalanul megfelel.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jogosultságot részére a Földforg. tv vagy a Ptk., illetve semmilyen más jogszabály nem keletkeztet.

#### 8. Vevő vállalja és kijelenti, hogy

- a) az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja
- b) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása,
- c) az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot
- d) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pontban foglalt nyilatkozatának valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzeszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után
- e) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülése érdekében irányuló jogügyletet kötött volna
- f) amennyiben a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében az Ingatlan a g) pontban megjelöltek szerint érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terhelt, harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony i) időtartamát nem hosszabbítja meg, és ii.) a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja,
- g) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik vagy részarány tulajdonnal (is) rendelkezik és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

9. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes Földhivatal, valamint mezőgazdasági igazgatási szerv, hegybíró és egyéb hatóságok előtti eljárással **dr. Gyöngy Mónika ügyvédet** (2173 Kartal, Rákóczi út 42., PMÜK: 13-XII/1183, KASZ: 36060958.) bízják meg, aki e megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadta. A szerződő felek rögzítik, a jelen szerződésre vonatkozó adó- és illetékjogszabályokat ismerik, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kérnek.

Komáromi Judit  
Eladó I.

Komáromi Peter  
Eladó II.

Luga Martin  
Vevő

Dr. Gyöngy Mónika ügyvéd  
(KASZ: 36060958)  
szerkesztettem és „ellenjegyzem”  
Kartalon, 2022.11.04-én:

DR. GY  
ug  
2173 Kartal  
office  
Mobil  
K  
ASZ: 36060958-2-33

10. Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – Földforgalmi tv. – 18.§ (1) bekezdés a) pontja alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, ezért az **Eladók** kötelesek a vételi ajánlatot a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény – Átmeneti tv. – 16.§ (2) bekezdése alapján a Nemzeti Földügyi Központ részére megküldeni.

**Eladók** kijelentik és vállalják, hogy jelen adásvételi szerződés szerinti vételi ajánlatot jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, előzetes vizsgálat céljából.

11. A **Vevő** tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra harmadik személy elővásárlási jogosultsága fennáll. A **Vevő** kifejezetten nyilatkozik arról, hogy abban az esetben, amennyiben harmadik fél, őket megelőző ranghelyen, érvényesen elővásárlási elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy a megfizetett vételárát, 45.000,- Ft ügyvédi költséget az őt megelőző ranghelyen elővásárlásra jogosult, mint végleges vevő, a **Vevővel** megegyezően viselni, és a **Vevő** részére közvetlenül megtéríteni köteles. A **Vevő** kijelenti, hogy amennyiben jelen szerződés kapcsán érvényes elővásárlási jognyilatkozat megtételére kerül sor, mely következtében az adásvételi szerződés az elővásárlóval kerül megkötésre, úgy az általa megfizetett ügyvédi költséget készpénzben elfogadja az elővásárlótól.

A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény (a továbbiakban: **Hegyközségekről szóló törvény**) értelmében több személyt elővásárlási jog illethet. Az **Eladók** kötelezettséget vállalnak arra, hogy a **Hegyközségekről szóló elővásárlási jogosultak személyéről** az illetékes hegybírótól tájékoztatást kérnek, és annak eredményét az eljáró ügyvéd részére átadják.

12. **Vevő** a B400 sz. NAV nyomtatvány – eleget téve a jogszabályi kötelezettségének jelen adásvételi szerződés aláírásakor – kitöltötte. **Eladók** tudomással bírnak arról, hogy tárgyi jogügylet részükre SZJA-mentes. A **Szerződő felek** jelen szerződés aláírásával elismerik és igazolják, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a szerződés jogi természetéről, annak tartalmi elemeiről, az ügylet kockázatairól, az illeték és adó fizetési kötelezettségükről, az eljárás költségeiről. **Szerződő felek** kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették, és tudomásul vették.

13. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforg. tv. és az Fétv. tv. vonatkozó szabályai az irányadóak. Jelen szerződést a **Szerződő felek** egyben tényvázlatnak is tekintik. A jelen szerződés megkötésével felmerülő minden költség és illeték a **Vevőt** terheli.

**Szerződő felek** jelen adásvételi szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag saját kezűleg írták alá.  
Kartal, 2022.11.04.

Komáromi Judit  
Eladó I.

Eladó II.

Anga Martin  
Vevő

Dr. Gyöngy Mónika ügyvéd  
(KASZ: 36060958)  
szerkesztettem és „ellenjegyzem”  
Kartalon, 2022.11.04-én:

DR. G

2173 Kartal  
0...  
Mobil:  
KASZ: 36060958  
Asz.: 50228369-2-33