

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Kiss Tibor Vilmos (születési neve:

; aki

i. napján

kerületében született, anyja:

1214 Budapest, Kossuth Lajos utca 172. szám 9. em. 41. a.

alatti lakos, személyi azonosító:

; adóazonosító jele:

személyi igazolvány

száma:

mint **eladó**, másrésztől

Majszin Tibor (születési neve:

aki

napján

kerületében született, anyja:

2310 Szigetszentmiklós, Széchenyi utca 42. szám alatti

lakos, személyi azonosító:

adóazonosító jele:

személyi igazolvány

száma:

; magyar állampolgár) és

Buzás Gabriella (születési neve:

aki

napján

kerületében született, anyja:

2310 Szigetszentmiklós, Komáromi köz 14/A. szám 1.

em. 2. a. alatti lakos, személyi azonosító:

; adóazonosító jele:

személyi

igazolvány száma:

állampolgár), mint **vevők** között alulírott napon az alábbi

feltételekkel:

1.) a) Az eladó ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja, a vevők pedig egymás közt egyenlő arányban – az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára 15 m² nagyságú területre bejegyezett vezetékJogot kivéve minden egyéb teherrel mentesen – megvásárolják az eladó tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartás szerint a **Dömsöd külterület 0267/15 helyrajzi szám** alatt felvett, a) kivett tanya, b) szántó és hétvégi ház (13 db) megnevezésű, 7413 m² területű, 7,53 Ak értékű ingatlan egészéhez viszonyított **430/14826-od** tulajdoni hányadát.

Az adásvétel tárgyát egy kb. 48 m² területű hétvégi ház, állaga felújításra szorul, és a hozzá tartozó kb. 200 m² bekerített földterület képezi, a vevők a kialakult használati viszonyok alapján ezen ingatlanrészek kizárólagos használatára lesznek jogosultak. A vízellátás hidroforrról megoldott, az ingatlan villany közművel, önálló villanyórával rendelkezik.

b) A vevők az ingatlant az általuk ismert és megtekintett állapotban vásárolják meg, úgy ahogy az természetben Dömsöd külterületén, a Halász tanya 8. szám alatt megtalálható.

c) A vevők kijelentik, hogy **nem minősülnek földművesnek, elővásárlási joggal nem rendelkeznek.**

2.) a) Az eladó és a vevők az adásvétel tárgyát képező tehermentes ingatlanhányad **vételárát** kölcsönösen **11.000.000,-Ftban**, azaz tizenegymillió forintban kötik ki.

b) A vevők a teljes vételárát a tulajdonszerzésük hatósági jóváhagyása kézbesítését követő 5 (öt) napon belül, banki átutalás útján kötelesek megfizetni az eladó részére annak saját tulajdonát képező bankszámlájára. Az eladó köteles a jelen adásvételi szerződés aláírását követő legkésőbb 5 (öt) napon belül a vevőkkel közölni a bankszámlaszámát.

Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Felek megállapítják, hogy a vételár nem haladja meg a helyben szokásos forgalmi értéket.

3.) Az eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad per-, teher- és igénymentességéért, kivéve ez alól az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára 15 m² nagyságú területre bejegyezett vezetékJogot. Az eladó szavatolja, hogy a kizárólagos használatban álló hétvégi házat és udvarrészét haszonbérleti, használati jog nem terheli.

4.) A felek cselekvőképes magyar állampolgárok, a nem földműves vevők termőföld ingatlan tulajdonszerzési képességgel rendelkeznek.

A vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földterülettel együttesen sincs a tulajdonukban és a haszonélvezetükben levő föld területnagyságának a beszámításával 1 hektárt meghaladó nagyságú földterület.

Vevők kijelentik, hogy a már tulajdonukban és haszonélvezetükben lévő föld területnagyságának a beszámításával sincs a tulajdonukban vagy a haszonélvezetükben 1 hektárt meghaladó föld, így tulajdonszerzésük nem sérti a Földforgalmi tv. 10 § (2) bekezdése szerinti földszerzési maximumot sem a birtokmaximumot.

Vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk és velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

A vevők kijelentik továbbá, hogy TSZ külön lapon nyilvántartott aranykorona sincs a tulajdonukban, részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

Amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének és vállalják továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13 § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

5.) Az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár vevők általi hiánytalan megfizetésével egy időben köteles lom- és hulladékmentesen, beköltözhető állapotban a vevők birtokába adni, akik e naptól viselik az azzal kapcsolatos terheket és jogosultak annak hasznait szedni és e naptól viselik a kárveszélyt.

Felek a birtokba adásról teljes bizonyító erejű magánokirati jegyzőkönyvet kötelesek felvenni, melyben rögzítik az ingatlan villany mérőórájának gyári számát és állását. A birtokba adásig felmerülő közüzemi költségeket az eladó, az azt követően felmerülőket a vevők kötelesek viselni.

6.) a) Az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **dr. Haraszi Lajos** szerződés szerkesztő **ügyvéd**nél (2300 Ráckeve, József Attila utca 2.; KASZ: 36061245) 6 (hat) eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezte a tulajdonjog átruházására vonatkozó, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas tulajdonjog-bejegyzési engedélyét, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy minden további megkérdezése nélkül az adásvétel tárgyát képező **Dömsöd külterület 0267/15 hrsz-ú, a) kivett tanya, b) szántó és hétvégi ház (13 db) megnevezésű ingatlan** egészhez viszonyított **430/14826**-od hányada vonatkozásában adásvétel jogcímén a vevők egymás közt egyenlő egészhez viszonyított **215/14826**-od-**215/14826**-od arányú közös tulajdonjogát – az **ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.** javára **15 m²** nagyságú területre bejegyezett vezetékjoggal terhelten – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és egyidejűleg az eladó egészhez viszonyított **430/14826**-od arányú tulajdonjogát töröljék.

b) Letéteményes ügyvéd kizárólag akkor jogosult és egyben köteles is az illetékes földhivatalnál az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét benyújtani, ha a vevők a teljes vételárat hiánytalanul megfizették az eladó részére, és arról a letéteményes ügyvédet bármely fél hitelt érdemlően értesítette. Eladó köteles letéteményes ügyvédet haladéktalanul írásban értesíteni a teljes vételár megfizetéséről eredeti, két tanúval ellátott teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel.

A vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését igazolni a letét felszabadításához eredeti, cégszerű banki teljesítési igazolással és/vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel.

Amennyiben az ingatlan teljes vételára a jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg. Eladó tudomásul veszi, hogy az okirati letéti szerződést egyoldalúan nem szüntetheti meg.

Jelen adásvételi szerződés egyben okirati letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is minősül.

c) Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan teherlapjára az ingatlan **430/14826**-od hányada vonatkozásában a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét** a vevők javára bejegyezzék.

7.) Jelen adásvételi szerződés ügyvédi munkadíja, földhivatali szolgáltatási díja (10.600,-Ft) és illetékköltsége (forgalmi érték 4%-a, mivel a vevők nem földművesek, nem illeti meg őket illetékmentesség) a vevőket terheli.

8.) Jelen adásvételi szerződés egymással szó szerint megegyező 9 (kilenc) példányban készült.

9.) Felek meghatalmazzák **dr. Haraszti Lajos ügyvédet** (2300 Ráckeve, József Attila utca 2.; KASZ: 36061245), hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckeve) előtti a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése iránti és tulajdonjog bejegyzési eljárásokban, Dömsöd Nagyközség Polgármesteri Hivatal jegyzője, a mezőgazdasági igazgatási szerv, a helyi földbizottság előtti eljárásban teljes jogú képviselőtüket ellássa. A meghatalmazás kiterjed a NAV B400E nyomtatvány jogi képviselő általi benyújtására is. A meghatalmazás kiterjed továbbá a jelen szerződés hatósági jóváhagyásához szükséges valamennyi eljárásban történő jogi képviseletre (a szerződés hirdetményi kifüggesztése, kamarai eljárás, stb.). Meghatalmazott kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.

Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdése és 85 §. (2) bekezdése alapján – az ügyben keletkezett érdemi (bejegyző/törlő) határozatot **számukra közvetlenül kézbesíteni szíveskedjen**.

A szerződő felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy minden további megkérdeztetésük nélkül bármilyen név-, cím-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának megváltoztatása nélkül.

10.) Jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik érvényessé.

11.) A felek megállapítják, hogy a tulajdon átruházás nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá, miután a hétvégi ház évi négy hónapnál rövidebb időtartamú lakhatási vagy pihenési célra szolgál.

12.) Vevők kölcsönösen meghatalmazzák egymást, hogy a jelen szerződés teljesítése, esetleges módosítása, felbontása, az ingatlan birtokba vétele során egymás helyett és nevében teljes jogkörrel eljárjanak a jövőben és a tulajdonszerzésükhöz szükséges minden jognyilatkozatot is megtegyenek egymás helyett. Vevők a meghatalmazást kölcsönösen elfogadják.

13.) Felek megállapítják, hogy Dömsöd Nagyközség Önkormányzata a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely a jelen ügyletre kihatással lehetne.

Jelen adásvételi szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

A jelen adásvételi szerződéssel nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi tv. és kapcsolódó rendelkezései az irányadók.

Ráckeve, 2026. június 29.

Kiss Tibor Vilmos eladó

Majszin Tibor vevő

Buzás Gabriella vevő

Ráckeven, 2026. június 29. napján készítettem és ellenjegyzem:
dr. Haraszti Lajos ügyvéd, KASZ: 36061245;
2300 Ráckeve, József Attila utca 2.

Kifüggesztés napja: 2026. év. 08. hó. 04. nap.
Közlés kezdő napja: 2026. év. 08. hó. 05. nap.
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak számára
a jognyilatkozat megtételére nyitva álló jogvesztő
határidő utolsó napja: 2026. év. 08. hó. 03. nap.
Levétel napja: 2026. év. 08. hó. 04. nap.
Dömsöd, 2026. év. 08. hó. 04. nap.

aláírás



