

Közzététel napja: 2016.08.05.
 Közlés kezdő napja: 2016.08.06.
 A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
 határidő utolsó napja: 2016.09.04.
 Ez a határidő jogvesztő.
 Levétel napja: 2016.09.05.

INGATLAN AJÁNDÉKOZÁSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Palotai György Viktor** (születési név: Palotai György Viktor, születési hely és idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] személyi azonosító jel: [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED] magyar állampolgár) 1174 Budapest, Erdődülő utca 45. szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban, mint Eladó)

másrészről pedig **Dr. Papp Mónika Judit** (születési név: Dr. Papp Mónika Judit, születési hely és idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] személyi azonosító jel: [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED] magyar állampolgár) 2119 Pécel, Szent Erzsébet krt. 40/D. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban, mint Vevő)

Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: **Felek** vagy **Szerződő felek** között a mai napon, az alábbiak szerint:

1./

Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) ingatlan-nyilvántartásában, **Pécel külterület, 012/94 hrsz.** alatt nyilvántartott „szántó” művelési ág, kivett megnevezésű, **16,92 AK** értékű, 3 minőségi osztályú, 6088 nm térmértékű, természetbeni címmel nem rendelkező külterületi ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).

Felek rögzítik, hogy az ingatlan E-ing rendszerből lekért E-hiteles, szemle tulajdoni lapján bejegyzett teher, elintézetlen széljegy nincs.

Felek tudomásul veszik, hogy a **474/2013 (XII.12.) Korm. rendelet és a 2013. évi CXXII. törvény** értelmében az ingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzőjétől jelen szerződés **kifüggesztését kell kérni** és igazolni, és amennyiben a jogszabály által jogosultak egyike sem él elővásárlási jogával, továbbá, ha a szerződést az arra jogosult szervek is jóváhagyják, akkor válik a jelen szerződés joghatályossá. Felek rögzítik, hogy amennyiben egy elővásárlásra jogosult személy él ezen jogával, úgy a Vevő helyébe lép.

2./

Eladó eladja, Vevő pedig ismert és megtekintett állapotban **1/1 arányban tehermentesen** megvásárolja „**adásvétel**” jogcímén az 1./ pontban leírt ingatlant - annak természetes tartozékaival együtt - a kölcsönösen kialakított **4.000.000-Ft., azaz négymillió forint vételár ellenében.**

A **Szerződő Felek** egyezően rögzítik, hogy az **Ingatlan** vételárát kölcsönösen az **Ingatlan** állapotát és a fent leírtakat is figyelembe véve állapították meg, a vételár annak valós forgalmi értékét képezi, az értékarányos, így a **Szerződő Felek** a szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának jogát jelen nyilatkozatukkal a **Ptk. 6:98. § (2) bekezdése** alapján kizárják.

Felek a föld, illetve az azon található ültetvény és felépítmény ellenértékét az alábbiak szerint határozzák meg:

- 1 Földterület: **4.000.000-Ft.**
- 2 Gazdasági épület, felépítmény: **nincs 0-Ft.**
- 3 Ültetvény: **nincs 0-Ft.**
- 4 Terület értékét, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény: **nincs 0-Ft.**

3./

A Felek megállapodnak abban, hogy a 2./ pontban meghatározott vételár teljesítése az alábbiak szerint történik:

Dr. Kocz Tibor ügyvédi iroda
 Dr. Kocz Tibor
 ügyvéd
 1161 Budapest, Batthyány u.

Palotai György Viktor
 Eladó

Dr. Papp Mónika Judit
 Vevő

3.1. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalás útján megfizet az Eladó részére, az Eladó [REDACTED] vezetett [REDACTED] számú bankszámlaszámára 400.000.-Ft-ot, azaz négyszázezer forintot, amely összeget a felek kifejezetten foglalomnak tekintenek és ismernek el. Eladó kijelenti, hogy az általa megadott bankszámlaszám pontos, ezért felelősséget vállal.

Felek kijelentik, hogy a foglalom jogi természetével tisztában vannak, az arra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették. A foglalom a Szerződő Felek megállapodása alapján a teljes vételárba beszámításra kerül. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglalom jogi természetét ismerik, miszerint a szerződés megkötésének esetén a teljesítés megkötéséért felelős fél az adott foglalom elveszté, a kapott foglalom kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalom visszajár. **Eladó a foglalom bankszámláján történő hiánytalan jóváírását jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.**

3.2. Vevő a vételárból fentiek után még fennmaradó, mindösszesen 3.600.000.-Ft-ot, azaz hárommillió-hatszáz ezer forintot, mint első és egyben utolsó vételárreszt a jelen szerződést jóváhagyó határozat okiratot szerkesztő ügyvéd átvételét követő, 10 napon belül fizeti meg átutalással az Eladó 3.1. pontban megjelölt bankszámlaszámára.

Eladó a fenti bankszámlán történő teljesítést saját kezeihez történő szerződésszerű, joghatályos teljesítésnek ismeri el. Felek tudomásul veszik, hogy a vételár megfizetésének napja a vételárnak az Eladó fenti bankszámlán történő jóváírás napja. Eladó a fent írt összeg hiánytalan jóváírását haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül okiratszerkesztő ügyvédnek írásban bejelenteni köteles. Az igazolást írásban legalább elektronikusan kell megküldeni a másik félnek és az okiratszerkesztő ügyvédnek [REDACTED] tiborkoncz@gmail.com). Ennek elmaradása esetén Vevő is jogosult a bejelentési határidő lejártá után a saját bankszámlájának az Eladók jelen szerződésben megadott számláikra történő visszavonhatatlan megterhelését igazoló eredeti banki bizonylatok bemutatásával igazolni az utolsó vételárreszt megfizetését.

4./ Felek egybehangzóan jelentik ki, hogy az ingatlan birtokának átruházására az utolsó vételárreszt Eladó bankszámláján történő jóváírás napját és a jelen szerződés jóváhagyását követő 3 (azaz három) napon belül kerül sor.

Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan tekintetében haszonbérleti szerződés nincs, ilyen szerződést nem kötött. Eladó vállalja, hogy az ingatlant annak birtokának átruházásáig földmérővel kimérési és annak sarokpontjait karokkal megjelöli. Felek tudomásul veszik, hogy a birtokbaadás időpontjáig az ingatlan költségeinek megfizetését Eladó vállalja, a birtokátruházástól kezdve az ingatlanhasználat költségeit azonban Vevő viseli, de húzza annak hasznait is. Felek rögzítik továbbá Vevő az Eladó tulajdoni illetőségeinek megfelelő földterületet egyértelműen beazonosította, nagyságát és elhelyezkedését felmérte, azt jelen szerződés aláírását megelőzően megtekintette. Felek rögzítik, hogy az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet alapján nem szükséges Eladó részéről az energetikai tanúsítvány a Kormányrendelet rendelkezései szerint történő elkészítése.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó és Vevő is egyaránt cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, így az Eladó elidegenítési és a Vevő szerzési képessége korlátozás alá nem esik.

Vevő egyidejűleg kijelenti, hogy az 1./ pontban írt ingatlan megvásárlása tekintetében nem esik a 2013. évi CXXII. tv.-ben foglalt korlátozás, illetve szerzési tilalom hatálya alá. Vevő jelen okirat aláírásával – büntetőjogi felelőssége tudatában – kijelenti, hogy a jelen szerződés alapján megszerzett ingatlanhánnyal együtt sem haladja meg a birtokában, tulajdonában, illetve használatában levő terület nagysága az 1 hektárt.

Koncz Tibor Ügyvédi Iroda
Dr. Koncz Tibor
Ügyvéd
1151 Budapest, Batthyány u. 65.

Palotai György Viktor
Eladó

Dr. Papp Mónika Judit
Vevő

Vevő vállalja, hogy a **2013. évi CXXII 13. § (1)** értelmében, hogy a föld 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 más célra nem hasznosítja.**

Vevő jelen okirat aláírásával megerősítve kijelenti, hogy nincs a földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy más kiadatlan részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti továbbá, hogy elővásárlási jogra nem jogosult, és nem minősül pályakezdő gazdálkodónak. Vevő **nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény alapján nem minősül földművesnek.**

6./

Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért teljes szavatosságot vállal. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlant korábban másnak nem adta el, illetve az ingatlanra vonatkozóan senkit nem illet meg olyan jog, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését, továbbá az ingatlan használatát akadályozná, vagy korlátozná.

7./

A Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos adó-és illetékterhekre vonatkozó tájékoztatást tudomásul vették. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget, így különösen a *visszterhes vagyónátruházási illetéket* (vételár 4%-a), a *bejegyzési díjat*, valamint az *ügyvédi munkadíjat* is Vevő viseli.

8./

Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított **15 napon** belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.**

Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, illetve Eladó kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt **Pécel külterület, 012/94 hrsz.-ú külterületi ingatlan tulajdonjoga** Vevő nevére és javára, **1/1-ed arányban „adásvétel”** jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba **Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, a teljes vételár megfizetésének a feltételével.**

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidőben ügyvédi letétbe helyezi azon nyilatkozatát **5 eredeti példányban**, hogy kifejezetten, **feltétlen és visszavonhatatlan** módon engedélyezi és hozzájárul, hogy **tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön a Pécel külterület, 012/94 hrsz.-ú külterületi ingatlan vonatkozásában**, valamint azon nyilatkozatát, hogy kifejezetten, **feltétlen és visszavonhatatlan** módon engedélyezi és hozzájárul, hogy a **Pécel külterület, 012/94 hrsz.-ú külterületi ingatlan tulajdonjoga** Vevő nevére és javára, **1/1-ed arányban „adásvétel”** jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

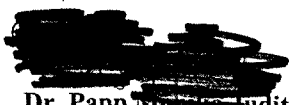
Felek közösen kérik az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a tulajdonos személyében bekövetkező változást az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni szíveskedjenek a **Pécel külterület, 012/94 hrsz.-ú külterületi ingatlan vonatkozásában** a jelen szerződésben foglaltak teljesülése esetén.

9./

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

Köncz Tibor ügyvédi iroda
Dr. Köncz Tibor
ügyvéd
101 Budapest, Batthyány u. 65.


Palotai György Viktor
Eladó


Dr. Papp Mária Judit
Vevő

Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Iroda
Dr. Koncz Tibor
ügyvéd
1161 Budapest, Batthyány u. 65.

10./

Szerződő Felek meghatalmazzák a Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Irodát (1161 Budapest, Batthyány u. 65., ügyintéző ügyvéd: Dr. Koncz Tibor) jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint, hogy őket az e szerződésből fakadóan az illetékes kormányhivatal/földhivatal, valamint NAV előtt képviselje. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés nyilatkozataikat megfelelően és részletesen tartalmazza.

Okiratszerkesztő ügyvéd aláírásával jelen adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó meghatalmazását kifejezetten elfogadja. A jelen adásvételi szerződést a Felek ügyvédi tényvázlatnak elfogadják, abban egyebet feltüntetni nem kívántak.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a joggyakorlat kiforratlansága okán a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

11./

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a *pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról* szóló 2017. évi LIII. törvény szerint ügyfél átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el.

Felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés aláírásakor sem tévedés, sem kényszer, sem fenyegetés vagy megtévesztés hatása alatt nem álltak, jelen szerződés mindenben az egybehangzó és valós akaratukat tartalmazza.

Jelen adásvételi szerződést a Felek elolvasás és kellő értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezüleg aláírták, azzal, hogy 1-1 eredeti példányt átvettek.

Budapest, 2026. június 19. napján


Palotai György Viktor
Eladó


Dr. Papp Mónika Judit
Vevő

Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Iroda
Dr. Koncz Tibor
ügyvéd
1161 Budapest, Batthyány u. 65.

Az okiratot szerkesztettem és a mai napon – 2026. június 19. napján, Budapesten – ellenjegyzem:
(okiratszerkesztő ügyvéd KASZ száma: 36063483)

Dr. Koncz Tibor Ügyvédi Iroda
Dr. Koncz Tibor
ügyvéd
1161 Budapest, Batthyány u. 65.

