

Adásvételi szerződés

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2020.09.09. 13:30
A határidő elmulasztása jogvesztő!

**amely létrejött egyrészről:**

Kuczora Péter születési neve

igazolvány száma: , adóazonosító jele: , (szül.)

lakos, Tartózkodási helye: 5100 Jászberény, Pajtás utca 9., mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget eladó; (a továbbiakban: Eladó)

másrészről:

Székely-Komjáti Izabella születési neve

igazolvány száma: , adóazonosító jele: , (szül.)

Földműves nyilvántartási száma: , lakcímkazonosító száma: , személyi száma: , rárkamurai azonosító száma: , (a továbbiakban: Vevő) 2769 Tápiószőlős, Bicskei út 15 szám alatti lakos, Tartózkodási helye: 2760 Nagykatá, Linda utca 2/A., mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget vevő, (a továbbiakban: Vevő)

közül, alulírott napon és helyen kötöttek az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek ezennel feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, ezen belül személyi azonosító jelüket a jelen szerződés és mindazon nyilvántartás tartalmazza, melyekbe azok bevezetése Vevő tulajdonjogának bejegyzetése érdekében szükséges.

- Eladó per-, teher-, és igénymentes tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni arányban a Jászberény, 0635/18 hrsz. alatti, 5756 m² terület nagyságú, kivett tanya megnevezésű, 0 minőségű osztályú, 0 AK. kataszteri jövedelmű külterületi ingatlan, amelynek értéke 14.750.000,-Ft. azaz Tizenhármmillió-hétszázötvenezer forint, melyből az épület értéke: 14.000.000,-Ft, a földterület értéke: 750.000,-Ft. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan haszonbérleti szerződéssel, valamint többtelephasználati megállapodással nem terhelt. Az ingatlan villany közművel ellátott. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a villanyóra az Eladó tulajdonát képező Jászberény, 0635/87 hrsz. alatti ingatlanon került elhelyezésre villanykarón, amely villanyóra megközelítését biztosítja Vevő számára.
- Eladó eladja, Vevő megvásárolja 1/1-ed tulajdoni arányban az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát, úgy ahogy az a mai napon áll, összes jogi és természetes tartozékaival együtt, a felek között kölcsönösen kialakult mindösszesen 14.750.000,-Ft. azaz Tizenhármmillió-hétszázötvenezer forint vételárért.
- Vevő a teljes vételárát a következő képen fizeti meg Eladó részére:
 - 1 500 000,- Ft. azaz Ötszázötvenezer forint foglaló jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kerül megfizetésre átutalással Eladó számlájára, melynek hiánytalan átvételét Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg is elismeri és nyugtázza.
 - a fennmaradó 13.250.000,- Ft azaz Tizenhármmillió-kettőszázötvenezer forint jelen szerződés aláírását követően a kifüggesztés lejártát követő 4 napon belül kerül megfizetésre. abban az esetben amennyiben elővásárlásra jogosult nem jelentkezett az ingatlanra Eladó részére átutalással, Eladó a jelen szerződés aláírásával ügyvédi letétbe helyezi okiratszerkesztőnél azon nyilatkozatát, amelyben a teljes vételár megfizetésére tekintettel a Vevők tulajdonjog bejegyzéséhez minden további feltétel nélkül hozzájárul. Letétkezelő a nyilatkozatot abban az esetben nyújthatja be a földhivatalba, amennyiben Eladó emailen a drhatlaczki@gmail.com emailcímrre, írásban jelzi letétkezelő felé a teljes vételár megfizetésének megtörténtét.
- Szerződő Felek a foglaló jogi természetét, illetve minősítését, valamint a Polgári Törvénykönyv 6:185.§ rendelkezéseit illetve az erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették.
 - A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendelkezés a szerződésből egyértelműen kitűnik.
 - 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.
 - A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
 - A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.
 - A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti
- Eladó az ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért és a tulajdonjog átjegyezhetőségéért valamint zavartalan birtokba vehetőségéért szavatol. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant sem köztartozás, sem egyéb (pl. hitel, stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná.
- Vevő, a vétel tárgya ingatlant, mint tulajdonos a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg veszi birtokba. Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi, az ingatlan hasznait, viseli terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére más nem lehet kötelezni.
- A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást.
- Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának megfelel.
- Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1).

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvéd
2760 Nagykatá, Bácsy-Zs. út 1.

HÁSZ: 36061311

dószám: 19353928-1-13

Tel/Fax: 06(29) 444-244- 06(20) 31

Kuczora Péter 1/1-ed tul. illetőséget Eladó

Székely-Komjáti Izabella 1/1-ed tul. illetőséget Vevő

10. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésében foglaltakat vállalja. 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4)
11. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (földhasználati díjtartozás). 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1).
12. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2)
13. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
14. Vevő nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) e) pontja alapján az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzernközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, aki kijelenti, hogy ezen jogszabályhely alapján az elővásárlási jogával kifejezetten élni kíván. Vevő nyilatkozik, hogy van bejelentett tartózkodási helye, de a mellékelten csatolt hatósági bizonyítvánnyal igazolja, hogy az életvitelszerű lakáshasználat helye Tápiószőlős, Bicskei út 15.
15. A jelen szerződés megkötésével felmerülő illetéket Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást. Vevő az 1990. évi CXIII. törvény 26 §. (1) p) pontja alapján kéri az illetékmentesség alkalmazását tekintettel arra, hogy a törvény szerint mentes a vagyonszerzési illeték megfizetése alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a *pa)* a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el. *ph)* a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és *pc)*-a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;
16. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti földműves, akivel szemben a hivatkozott törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn, a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan-illetőségekkel együtt, a tulajdonában és használatában lévő termőföld nagysága a 300 ha-t nem haladja meg (földszerzési maximum).
17. A jelen szerződés megkötésével felmerülő illetéket Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást.
18. Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozata valótlan, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
19. Felek egyezően tudomásul veszik a következőket: a Földforgalmi törvény 18-22. §-ai szerint a Ftv., illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak törvényes határidőn belül beérkező és vonatkozó jogszabályok által meghatározott tartalmi kellékekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata esetén a vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép az elfogadó nyilatkozatának az eladóval történő közlése napján.
20. Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, illetve a Szerződő felek a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg kéri az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29/A. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlanok 1/1-ed tulajdoni illetőségére jegyezze fel. Szerződő felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy – a jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a 2016. évi CL. törvény 85. § (1) bekezdése alapján - az ügyben keletkezett ügydöntő határozatát számukra is kézbesíteni szíveskedjék.
21. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29/A. § (2) bekezdése alapján a 20. pont szerinti tény feljegyzését követően további jogokat csak a jelen szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni.
22. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, külön nyilatkozatban, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére, - *adásvétel jogcímén* - a kizárólagos és tehermentes tulajdonjogot, Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba minden további feltétel nélkül bejegyezzék és ezzel egyidejűleg Eladók tulajdonjogát töröljék.
23. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes, magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs.
24. Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az Illetékes Földhivatala és a megyei Földhivatal valamint az Illetékes Önkormányzat előtti eljárásban történő képviseletükkel Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Hatlaczki Gyula ügyvédet (2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz., 0620/3194217, 0629/444-244, drhatlaczki@drhatlaczki.hu) bízák meg, aki a megbízást elvállalja. Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás kiterjed a **eB400 adatlap** aláírására és benyújtására, de nem terjed ki az NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a szerződő felek részére kéri kézbesíteni.
25. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó-, és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.

Kuczora Péter 1/1-ed tul. illetőséget Eladó Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda 1/1-ed tul. illetőséget Vevő

Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs. út 1.
KATA: 36061311

Állás: 19353928-1-13

0620/3194217, 0629/444-244, 06(20) 319-4217

26. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
27. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Az így megkötött szerződés 9 (kilenc) darab szó szerint megegyező eredeti példányban készült. Felek elolvasás, értelmezés, megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak, és Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre, az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadók.

Készült: Nagykáta, 2026. július hónap 08. napján.

Kuczora Péter 1/1-ed tul. illetőséget Eladó

Székely-Komjáti Izabella 1/1-ed tul. illetőséget Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd, mint a Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda vezetője (kamarai azonosító száma: 36061311, 2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz.) tanúsítom, hogy a Szerződő Felek, a fenti szerződést, személyazonosságuk igazolását követően írták alá. A fenti adásvételi szerződést készítettem, és ellenjegyzem: Nagykáta, 2026. július hónap 08. napján.

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda
 Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd
 2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs. út 1.
 KASZ: 36061311
 Adószám: 19353928-1-13
 Tel/Fax: 06(29) 444-244, 06(20) 319-4217

