

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyfelől

JÓNUCZ BEÁTA ANNA (Szül.név: Jónucz Beáta Anna, Anyja születési neve:

, Szül.hely, idő:

), 1

, Szem.sz:

, Adóazonosító jele:

, Lakcím: 2315 Szigethalom,

Kolozsvári utca 25., értesítési cím a lakcímmel megegyezik, személyi ig.szám:

e-mail cím:

ionut.beata@gmail.com), mint **Eladó**,

másfelől

KISS ATTILA (Szül.név: KISS ATTILA, Anyja születési neve:

Szül.hely, idő:

, Szem.sz:

Adóazonosító jele:

, Lakcím: 1039 BUDAPEST, HOLLÓS KORVIN

LAJOS UTCA 18. 9. em. 28. a., értesítési cím a lakcímmel megegyezik, személyi ig.szám:

e-mail:

skagen@freemail.hu), mint **Vevő**, a továbbiakban együttesen Szerződő felek között, a mai alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

1. A felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1-ed aranyú** tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. által **Halásztelek, Kültérület, 053/56 hrsz. alatt felvett, szántó** megnevezésű, mindösszesen 800 m² alapterületű ingatlan, melynek aranykorona értéke: 1.06 min.o.:5. (a továbbiakban: Ingatlan.). Eladó tulajdonjogát az INYER/TULLAP/20260627/1345 üzazonosító számon lekért tulajdoni lappal igazolta. Az ingatlan jogi jellege: Hidrogeológiai védőövezet "A" védőzóna.
A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan per-, teher – és igénymentes.
2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, **adásvétel jogcímen**.
3. Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan szántó művelési ágú nyilvántartása miatt a jelen adásvételi szerződés a Földtörvény (2013. évi CXXII. törvény) hatálya alá esik, melyre tekintettel jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, azaz kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba, továbbá elővásárlási jog illeti meg a Földtörvényben meghatározott személyeket az ott meghatározott sorrendben.
4. A Felek az ingatlan értékét és vételárát **15.000.000,- Ft-ban, azaz tizenötmillió forintban** határozzák meg, amelyet vevő az alábbiak szerint fizet meg Eladó részére. A Földforgalmi törvény értelmében a föld tulajdonjogának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket **banki átutalással** vagy ügyvédi letét alkalmazásával kell teljesíteni, a felek ettől eltérő megállapodása semmis.
- Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalás útján megfizetett **500.000 Ft-ot**, azaz ötszázezer forintot, *foglaló* jogcímen, Eladónak a K&H Bank Zrt-nél vezetett **HU19 1040 4247 9565 8320 0143 0000** számú számlájára, mely teljesítést eladó a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, az arra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették.
- Vevő vállalja, hogy a fennmaradó vételárrészt, **14.500.000,- Ft-ot**, azaz **tizennégy millió-ötszáz ezer** forintot a szerződésnek a mezőgazdasági szerv általi jóváhagyását követő 3 (három) napon belül fizeti meg átutalás útján, utolsó vételár rész jogcímen eladónak a K&H Bank Zrt-nél vezetett **HU19 1040 4247 9565 8320 0143 0000** számú számlájára, mely teljesítést eladó a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.
Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földtörvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. Ebben az esetben Eladó, mint engedményező jelen okirat aláírásával az elővásárlási jog gyakorlójával szemben fennálló, Vevő által megfizetett vételár részt (foglaló) a Vevőre, mint engedményesre átruházza. Egyebekben a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.
5. A jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél - dr. Lőrinczi Laura ügyvéd, székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Kossuth Lajos u. 29/4.- (továbbiakban a "Letéteményes") letétbe helyezi azon ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és módon, egy példányban biztonsági okmányon kiállított nyilatkozatának öt eredeti példányát (továbbiakban a "bejegyzési engedély"), amelyben feltétlenül, kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond a tulajdonjogáról és hozzájárul ahhoz, hogy a Vevőnek az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjoga, vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladó tulajdonjogának a törlesztéssel egyidejűleg. Amennyiben bármelyik fél írásban igazolja letéteményes ügyvéd felé, miszerint a vételár a fenti módon kiegyenlítésre került, úgy letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt kiadja jogosult (vevő) részére, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges példányokat, a jóváhagyott adásvételi szerződéssel együtt benyújtja a földhivatalba. Eljáró ügyvéd a letétbehelyezés tényét ezúton igazolja.
6. Az Eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles az ingatlan birtokának átruházására is. Az Eladó a **teljes vételár kifizetésével egyidejűleg** ruházza át az ingatlan birtokát Vevőre. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi annak hasznait és viseli terheit, valamint ettől kezdve száll át a kárveszély is. Az ingatlanon villany közüzem található. Az Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan vonatkozásában telekadó-tartozása nem áll fenn. Az Eladó szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az ingatlanak általa ismert és eltitkolt hibája nincs.

Vevő vállalja, 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 a Földtörvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Nyilatkozik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Nyilatkozik, hogy a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül földművesnek. Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlásra nem jogosult. Eladó és Vevő nyilatkoznak, hogy egymásnak nem közeli hozzátartozói. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan jogi helyzetét ismeri, az Ingatlan hasznosítási lehetőségeinek kellő körültekintéssel utánajárt. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-ban foglaltaknak megfelelően Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal az ingatlan vonatkozásában.

7. Eladó és vevő kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú **magyar állampolgárok**, így elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincsen.
8. Eladó kifejezetten szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, és azt, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli. Eladó szavatolja továbbá, hogy 3. személynek nincs az ingatlanon - a Földtörvény szerinti elővásárlási jogosultakon kívül - elővásárlási illetve más olyan joga, amely Vevő korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná.
9. A Szerződő felek ezen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján dr. Lőrinczi Laura ügyvédet (**2310 Szigetszentmiklós, Kossuth Lajos u. 29/4., nyilvántartó kamara: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara**) bízzák meg és ezen adásvételi szerződést teljes körű ügyvédi tényvázlatként és meghatalmazásként is fenntartják. A meghatalmazás kiterjed továbbá valamennyi, a *szerződés kifüggesztésével és jóváhagyásával kapcsolatban indult hatósági eljárásban* történő teljeskörű képviselőre is. **Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.**
10. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárultak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény és GDPR rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek nyilatkoznak továbbá, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.
11. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződéskötéssel kapcsolatos visszerthes ingatlan vagyónáruházási és ingatlan-nyilvántartási eljárási illetéket és egyéb költségeket a Vevő viseli. Felek kijelentik és elismerik, hogy az okiratot készítő ügyvédtől a szükséges felvilágosítást az adójogi kötelezettségek és az illetékfizetési kötelezettségek tárgyában megkapták és tudomásul vették.
12. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. r. rendelkezése szerint jelen esetben energia tanúsítványt nem kell készíteni.
13. Felek rögzítik, hogy a Felek fent rögzített e-mail címükre, továbbá eljáró jogi képviselőnek a *lorinczi_laura2004@yahoo.co.uk és laura.lorinczi@gmail.com* címére megküldött küldeményeket is joghatályos közlésnek ismerik el.
14. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kölcsönös elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírták, mert az okirat teljes körűen hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény és a Földtörvény rendelkezései a mérvadóak.

Szigetszentmiklós, 2026. 07. 14.

.....
JÓNUCZ BEÁTA ANNA
eladó

dr. Lőrinczi Laura
ügyvéd
2310 Szigetszentmiklós, Kossuth L. u. 29/4
Adószám: 1224760-1-33
Telefon: 93-10/ 943-8637
KASZ.: 36064702

.....
KISS ATTILA
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szigetszentmiklóson, 2026. július 14-én:

dr. Lőrinczi Laura ügyvéd /2310 Szigetszentmiklós, Kossuth Lajos u. 29/4./ KASZ.: 36064702

.....
Jónucz Beáta Anna
eladó

.....
KISS ATTILA
vevő