

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Közzététel napja: 2022.11.12.
Elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja, mely határidő jogvesztő: 2026.11.11.
Levétel napja: 2022.11.12.

Amely létrejött egyrészről,

- **Varjasi Dávid** (születési név: Varjasi Dávid, született:
adóazonosító száma: anyja:)
alatti lakos
én, Személyi azonosító jele:
- **Varjasi Bernadett** (születési név: Varjasi Bernadett, született:
adóazonosító száma: anyja:)
alatti lakos,
én, Személyi azonosító jele:

mint Eladók, másrészről

- **Szlama-Lack Adrienn** (születési név: Lack Adrienn, született:
adóazonosító száma: anyja:)
alatti lakos, mint Vevő1
én, Személyi azonosító jele:
- **Szlama Zoltán** (születési név: Szlama Zoltán, született:
adóazonosító száma: anyja:)
alatti lakos, mint Vevő2
én, Személyi azonosító jele:

együttesen, mint Vevők között az alulírott napon, a következő feltételek szerint:

1. Az Eladók kijelentik, hogy 6/12 – 6/12 tulajdoni arányban tulajdonukat képezi a 2252 Tóalmás zártkerti részén fekvő, 832 m2 területű (2. minőségi osztály, 2,45 AK) „Kert és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan a Pest Megyei Kormányhivatalnál 1674/11 helyrajzi számon bejegyzett. A Pest Megyei Kormányhivatal által kiadott tulajdoni lap másolat szerint a jelen adásvétellel érintett tulajdonrészek per, teher, és igénymentesek, azon senkinek sincs olyan további joga, amely a jelen szerződés megkötését és teljesítését akadályozná. A per, teher, és igénymentességet az Eladók is szavatolják. Az ingatlan gazdasági társaság székhelyeként, telephelyeként nem került megjelölésre. Széljegyen feljegyzés nem található.
2. Az Eladók az 1.) pontban körülírt tulajdoni hányadukat a Vevőknek a kölcsönösen kialakított 2.200.000 Ft. (kettőmillió kettőszázezer forint) vételár ellenében eladják, akik azt 1/2 - 1/2 tulajdoni arányban tehermentesen megveszik. Vevők kijelentik, hogy az ingatlant megtekintették, és állapotát ismerik, az ingatlan műszaki állapotáról az Eladók a Vevőket részletesen tájékoztatták.
3. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013.évi CXXII. törvény jelen ingatlan vonatkozásában törvényes elővásárlási jogokat határoz meg. Ennek értelmében jelen adásvételi szerződést az elővásárlási jogok gyakorlása végett, a kifüggesztésre irányuló kérelemmel együtt megküldésre kerül az illetékes Kormányhivatal részére és általuk a helyi önkormányzat jegyzője részére. A helyi önkormányzat a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően közli. Ezen túlmenően jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, melynek alapján azt a mezőgazdasági szakigazgatási szervnek és a földbizottságnak is jóvá kell hagyni. Felek között az adásvételi szerződés csak akkor jön létre, ha a törvényes határidőn belül elővásárlásra jogosult nem nyilatkozik, illetve úgy nyilatkozik, hogy elővásárlási jogáról lemond, valamint a fenti szervek jóváhagyása az Eladók részére megküldésre kerül.
4. Vevők a teljes 2.200.000 Ft. (kettőmillió kettőszázezer forint) vételárat legkésőbb a szakigazgatási szerv engedélyezését tartalmazó határozat átvételétől számított 15 napon belül, az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg átutalással kötelesek megfizetni az Eladóknak az Eladók által megjelölt Varjasi Bernadett néven lévő
.....nél vezetett
zámlájára. Eladók nyilatkoznak, hogy a fenti számlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek fogadják el. Eladók a vételár átvételét külön átvételi elismervénnyel tartoznak igazolni Vevők felé.
5. Eladók a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy ügyvéd által ellenjegyzett, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában készült átvételi elismervénnyel igazolják, ha a Vevők a 2. pont szerinti fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek, s egyidejűleg hozzájárulnak a tulajdonjognak a Vevők javára, 1/2 - 1/2 tulajdoni arányban, vétel jogcímén történő bejegyzéséhez. Ezt az átvételi elismervényt és bejegyzési hozzájárulást a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 eredeti példányban kiállítják, és a vételár jelen szerződés 2. pontja szerinti vételár teljes megfizetéséig jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik. Jelen szerződés aláírásával felhatalmazzák a letétkezelő ügyvédet, hogy a letétkezelés tényét felek felé írásban igazolja, és a jelen szerződés 2. pont szerinti vételár megfizetését követően a letétként őrzött átvételi elismervényt és bejegyzési hozzájárulást a Vevőknek átadja, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályának tulajdonjog átvétel céljából benyújtja. Eladók kötelezik magukat arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényét,

vagy annak elmaradását az eljáró ügyvéddel írásban (elektronikus levélben) a teljesítést követő, illetőleg a fizetési határidő elteltét követő 1 munkanapon belül közlik. (Eladók email címe, ahonnan a közlés érkezik: 1, eljáró ügyvéd email címe, ahová a közlést küldeni kell: Eladók közlésének elmaradása esetén a kifizetést követő 2. munkanap elteltével eljáró ügyvéd a kifizetés megtörténtének Vevői oldalon történő ellenőrzését követően (átvételi elismervény, banki bizonylat, számlakivonat) jogosult arra, hogy a letétként őrzött bejegyzési hozzájárulást a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályának tulajdonjog átvétel céljából benyújtsa.

6. Az Eladók a Vevőket legkésőbb a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg bocsátják birtokba akként, hogy az ingatlant átadják. Amennyiben a birtokbaadás előtti időben keletkezett, az ingatlant terhelő tartozás a későbbiekben ismertté válna, azt az Eladók kötelesek haladéktalanul megfizetni, vagy a Vevők általi megfizetés esetén azt a Vevőknek haladéktalanul megtéríteni. A Vevők az ingatlant a birtokbevételestől használhatják, hasznait szedhetik, de viselik összes terhet, és mindazt a kárt is, aminek megfizetésére harmadik személy nem kötelezhető.
7. Eladók nyilatkoznak, hogy jelen ingatlan esetében a Vevők, a Ptk. alapján elővásárlási joggal nem rendelkeznek. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevők és Eladók nem minősülnek közeli hozzátartozónak, valamint Vevők a 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlási joggal nem rendelkeznek.
8. A Vevő1 kijelenti, hogy a megszerezni kívánt tulajdonrésszel a tulajdonát képező összes mezőgazdasági földterület a 2013.évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében foglalt 1 hektár mértéket nem éri el. A Vevő2 kijelenti, hogy a megszerezni kívánt tulajdonrésszel a tulajdonát képező összes mezőgazdasági földterület a 2013.évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt 300 hektár mértéket nem éri el. Vevők kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek. Vevő2 a 2013. évi CXXII. törvény alapján Pest Vármegyei Kormányhivatal 514892/2026.07.02. ügyiratszámú „Földműves nyilvántartásba vétele” tárgyú egyszerűsített határozatával igazolta. Üzemközpontja: Pilisszántó, zártkert 2150 hrsz. Vevő a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, kamarai nyilvántartási száma: P000000900825.
9. Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. Kijelentik továbbá, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
10. Vevők jelen szerződés aláírásával vállalják, hogy a földhasználatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott eseteket kivéve – másra nem hasznosítják. Eladók nyilatkoznak, hogy a tulajdonukat képező ingatlanrész vonatkozásában földhasználati joguknak nyilvántartásba vételi kötelezettsége nem terhelte, mivel tulajdonosként a saját földjüket művelték. Eladók a tulajdonjog átruházással földhasználati jogukról lemondanak, a földhasználatot a továbbiakban a Vevők folytatják.
11. A Felek kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékszabályokat ismerik. Kijelentik azt is, hogy devizabelföldi magyar állampolgárok, s az ingatlan eladására, illetve szerzésére vonatkozó jogukban nem korlátozottak, illetve, hogy teljes ügyleti képességgel rendelkeznek. Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket Eladók, míg a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségeket, így különösen az eljárási és vagyonszerzési illetéket a Vevők viselik. A Vevők a jelen szerződés elkészítésével és a Földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve Szerződő felek a bejegyzési eljárás során történő képvisellel dr. Kucsera László ügyvédet, (2097 Pilisborosjenő, Ezüsthgyi út 60.) bízták meg. A Szerződő felek ezennel hozzájárulásukat adják, hogy a szerződésben szereplő személyi adataikat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe azok bevezetését jogszabály írja elő. Az e szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók. Jelen szerződés 11 eredeti példányban készült, ebből 1 példány biztonsági papíron. A szerződést a felek közös elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg írják alá.

Pilisborosjenő, 2026. 09. 21.

Várjasi Dávid
Eladó

Várjasi Bernadett
Eladó

Szlama-Lack Adrienn
Vevő

Szlama Zoltán
Vevő

Ellenjegyzem Pilisborosjenőn, 2026. 09. 21. napján.

dr. Kucsera László ügyvéd KASZ: 36064151

Dr. Kucsera László egyéni ügyvéd

2097 Pilisborosjenő, Ezüsthgyi út 60.

Adószám: 53631619-1-33

Tel.: 06/70-260-4295; KASZ: 36064151