

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Dajka Zsuzsanna Ildikó** (születési név: születési hely, idő: yja neve: mélyazonosító jele: ¹, lakcíme: 2170 Aszód, Kossuth Lajos utca 5. B ép. A lh. fsz. 1, adóazonosító jele: ², magyar állampolgár, mint Eladó - továbbiakban **Eladó**

másrészről **Szűcs Csilla** (születéskori név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyazonosító jele: _____, akadémiai cím: 2182 Domony, Fő út 21., adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár, mint Vevő I. - a továbbiakban **Vevő I.**

és **Poós Ádám** (születéskori név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____,
személyazonosító jele: _____, kcm: 2182 Domony, Fő út 21., adóazonosító jele: _____,
magyar állampolgár, mint Vevő II. - a továbbiakban **Vevő II.**

továbbá Poós Dávid (születéskori név: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____,
személyazonosító jele: _____, lakcím: 2182 Domony, Fő út 21., adóazonosító jele: _____,
magyar állampolgár, mint Vevő III. - a továbbiakban **Vevő III.**

között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

1.Felek rögzítik, hogy **Eladónak** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Hatvan, külterület, 0102/12 helyrajzi számon nyilvántartott, 2.7029 ha alapterületű, 84.60 kat.t. jövedelmű, gyümölcsös megnevezésű külterületi ingatlan** - mely természetben Hatvan, 0102/12 hrsz alatt található („Ingatlan”). Az Ingatlannak NINCS bejegyzett földhasználója. Az ingatlanon homoktövis ültetvény áll.

Az Ingatlannak a fentiekben megjelölt adatait a Pest Vármegyei Kormányhivatal által INYER/TULLAP/20260929/193 megrendelésszámon kiállított E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza, melyet a **Szerződő felek** megtekintettek, annak tartalmát megismerték és megértették, melynek tényét jelen adásvételi szerződés aláírásával igazolják.

Az **Eladó** kijelenti, hogy nem tett olyan jognyilatkozatot, amely az Ingatlan fent ismertetett tulajdonjogi, vagy terheltségi állapotán változtatott, vagy változtathatott volna. A **Vevők** a fentieket tudomásul vették.

2. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladó** eladja, a **Vevő I., Vevő II. és Vevő III. pedig egymás közt egyenlő, 1/3 – 1/3 – 1/3 arányban** megveszik a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét tehermentesen, tartozékaival és alkotórészeivel együtt az általuk megtekintett, ismert állapotban.

3. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában jelölt Ingatlan vételárát 4.000.000,- Ft, azaz **négymillió forint** összegben határozzák meg, melyből a homoktövis ültetvény értéke: 1.000.000,- Ft, azaz **egymillió forint**, a földterületre pedig 3.000.000,- Ft, azaz **hárommillió forint** vételárrész esik.

Dajka Zsuzsanna Ildikó
Eladó

Szücs Csilla
Vevő I.

Poós Ádám
Vevő II.

Poós Dávid
Vevő III.

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalon, 2026.09.29-én:

DR. GYÖNGY MONIKA
Ügyvezető
2173 Kartal, Rákóczi út 42.
office@drgyongy.hu
Mobil: +36-30-490-4864
KASZ: 36060958
Fax: 52222250 2.22

A vételár megfizetése a következők szerint történik:

- a) A felek rögzítik, hogy a Vevők jelen szerződés aláírásakor megfizettek az Eladó részére **400.000,- Ft-ot, azaz négyszázezer forint összeget foglaló jogcímén** (1/3 – 1/3 – 1/3 arányban) akként, hogy azt az Eladó nevén a OTP bankban vezetett, számú bankszámlára utalták.

Felek nyilatkoznak, hogy a foglaló szabályait ismerik:

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, annak jogi következményeivel tisztában vannak, vagyis azzal, hogy a szerződésnek a **Vevők** miatti meghíúsulása esetében az adott foglalót elvesztik, míg az **Eladó** szerződésszegése miatti meghíúsulás esetén esetében a foglaló kétszeres összege visszajár. A foglaló a vételárba beszámít.

Felek rögzítik, hogy egyik félnek sem felróható meghíúsulás, amennyiben 3. személy él elővásárlási jogával, és ezen 3. személlyel kerül jóváhagyásra a jelen adásvételi szerződés.

- b) Felek megállapodnak abban, hogy a Vevők a teljes vételárból fennmaradó **3.600.000,- Ft-ot, azaz hárommillió-hatszáz ezer forintot vételár-hátralék jogcímén**, a jelen szerződésre alapított tulajdonszerzésük mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyását követő 5 napon belül banki utalással fizetik meg az Eladó részére, akként, hogy azt Eladó nevén a OTP bankban vezetett, számú bankszámlára utalják.

Eladó a teljes vételár megfizetéséről a megfizetést követő 3 napon belül nyilatkozatot tesz, melyet eljáró ügyvédnek megküldeni köteles.

4. A teljes vételár megfizetésének napjától az Ingatlan hasznai és terhei a **Vevőket** illetik, illetve terhelik, és e naptól száll át rájuk a kárveszély.

5. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladó** az Ingatlanon fennálló tulajdonjogról a teljes vételár megfizetésekor mond le.

A tulajdonjog bejegyzési engedélyt **5 eredeti példányban Eladó** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi. Eljáró ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a kifüggesztett vételi adásvételi szerződésnek az okiratot készítő ügyvéd részére történő visszaérkezése, valamint az ez alapján kiállított mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított, jelen szerződést jóváhagyó határozat kézhezvétele után (a teljes vételár megfizetésének igazolása esetén) az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

6. Az **Eladó** szavatosságot vállal az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért. Az **Eladó** szavatol, hogy az Ingatlan adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli. Az **Eladó** feltétlen szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt.

Az **Eladó** kijelenti, hogy semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, ami a **Vevők** tulajdonszerzését, birtokba lépését, illetve az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy hátrányosan befolyásolná.

Dajka Zsuzsanna Ildikó
Eladó

Szűcs Csilla
Vevő I.

Poós Ádám
Vevő II.

Poós Dávid
Vevő III.

2

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartal, 2026.09.29-én:

DR. GYÖNGY MÓNIKA
ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42.
office@gyongy.hu
Mobil: 06-30-490-4864
HKA SZ: 36060958
Asz: 60228350-233

Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlanon nem áll fenn harmadik személy(ek)nek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely a **Vevők** birtokba lépését, és/vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná, különösen, de nem kizárólag az Ingatlan házastársi vagyontörség részét nem képezik, vagy volt házastársának, élettársának, vagy volt élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

7. A **Szerződő felek** kijelentik, hogy teljes cselekvőképes nagykorú **magyar állampolgárok** és szerződéskötési és ingatlan elidegenítési, illetve ingatlanszerzési képességük korlátozás alá nem esik. Felek ezúton hozzájárulnak, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a JÜB személy-és okmányellenőrzést elvégezze.

Vevők kijelentik, hogy teljes cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, azonban földműves regisztrációval nem rendelkeznek, így a Földforgalmi törvény, vagy más jogszabályok részükre elővásárlási jogot nem biztosítanak.

Vevők vállalják és kijelentik, hogy

- a) az Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják
- b) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása,
- c) az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot
- d) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pontban foglalt nyilatkozatának valótlanlaga, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után
- e) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött
- f) amennyiben a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében az Ingatlan a g) pontban megjelöltek szerint érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terhelt, harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony i) időtartamát nem hosszabbítja meg, és ii.) a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- g) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik vagy részarány tulajdonnal (is) rendelkezik és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

3

Dajka Zsuzsanna Ildikó
Eladó

Szűcs Csilla
Vevő I.

Poós Ádám
Vevő II.

Poós Dávid
Vevő III.

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartalón, 2026.09.29-én:

DR. GYÖNGY MÓNICA
Ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42.
office@drgyongy.hu
Mobil: 36-30-490-4864
Fax: 36-30-36060958
Sz: 36-30-36060958

8. A **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes Földhivatal, valamint mezőgazdasági igazgatási szerv és egyéb hatóságok előtti eljárással **dr. Gyöngy Mónika ügyvédet** (2173 Kartal, Rákóczi út 42., PMÜK: 13-XII/1183, KASZ: 36060958.) bízzák meg, aki e megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadta.

A szerződő felek rögzítik, a jelen szerződésre vonatkozó adó- és illetékjogszabályokat ismerik, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kérnek.

9. **Eladó** kijelenti és vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés szerinti vételi ajánlatot jelen szerződés aláírásától számított **8 napon belül előzetes vizsgálat céljára megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, ezt követően a felek intézkedik a hirdetményi kifüggesztés iránt.**

10. **Vevők** a B400E sz. NAV nyomtatvány kitöltésére és benyújtására felhatalmazzák eljáró ügyvédet, és tudomással bírnak arról, hogy a forgalmi érték 4 %-nak megfelelő vagyonszerzési illeték fizetésére kötelesek. **Eladónak** SZJA fizetési kötelezettsége nincs, mivel az Ingatlan tulajdonjogát 2013-ban szerezte. A **Szerződő felek** jelen szerződés aláírásával elismerik és igazolják, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a szerződés jogi természetéről, annak tartalmi elemeiről, az ügylet kockázatairól, az illeték és adó fizetési kötelezettségükről, az eljárás költségeiről. **Szerződő felek** kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették, és tudomásul vették.

11. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforg. tv. és a Fétv. vonatkozó szabályai az irányadóak. Jelen szerződést a **Szerződő felek** egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

12. Felek kifejezetten meghatalmazzuk eljáró ügyvédet, hogy az adásvételi szerződésben esetlegesen előforduló hibás névírás, szám- vagy számítási hiba, más hasonló elírás vagy helytelen megjelölés kijavítása során helyettünk és nevünkben is eljárjon, és a javítást az érintett okiraton saját kézzel ellátva és a javítás tényét feltüntetve javítson, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag saját kezűleg írták alá.

Kartal, 2026.09.29.

Dajka Zsuzsanna Ildikó
Eladó

Szűcs Csilla
Vevő I.

Poós Ádám
Vevő II.

Poós Dávid
Vevő III.

4

dr. Gyöngy Mónika ügyvéd
„ellenjegyzem”
Kartal, 2026.09.29-én:

DR. GYÖNGY MÓNICA
ügyvéd
2173 Kartal, Rákóczi út 42.
office@orgyongy.hu
Mobil: 06-30-490-4864
KASZ: 36060958
A sz: 50223250-2-33