A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Újhartyán Város Önkormányzata (székhelye: 2367 Újhartyán, Hősök tere 5-7., statisztikai száma: 15730428-8411-321-13, adószáma: 15730428-2-13) képviseletében eljáró Surman Csaba polgármester, mint **Eladó** (a továbbiakban, mint **Eladó**)

másrészről

Balázs Gábor sz. Balázs Gábor [redacted] 2367 Újhartyán, Monori utca 2. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban, mint **Vevő**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ A 2026. november 06. napján kelt e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az **újhartyáni 011/52 hrsz-ú**, fásított területként megnevezett, 885 m2 alapterületű, 0,34 AK értékű külterületi ingatlan, mely természetbeni címmel nem rendelkezik (a továbbiakban: ingatlan).

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapja tehermentes, rajta elintézetlen széljegy, illetve jogi jelleg nincs.

2./ Eladó jelen szerződés aláírásával annak összes természetes és jogi tartozékaival egyetemben eladja, Vevő pedig ismert, megtekintett állapotban, 1/1 arányban megvásárolja az újhartyáni 011/50 hrsz-ú ingatlan Eladó tulajdonát képező 1/1 illetőségét.

Felek rögzítik, miszerint Vevőnek az ingatlan tekintetében a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdésének c) pontjában foglaltak alapján – mint helyben lakó szomszéd – elővásárlási joga áll fenn, mivel az újhartyáni 011/50 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

Szerződő felek rögzítik tudomásul veszik azon ügyvédi kioktatást, miszerint a 2013. évi CXXII. és a 2013. évi CCXII. törvények szerint a jelen szerződést az Újhartyáni Polgármesteri Hivatal Jegyzője útján a kormányzati portálon közzé kell tenni, melynek lejártát követően a Jegyző iratjegyzéket készít, azonban hatósági jóváhagyásra a 2013. évi CXXII. törvény 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján nincs szükség.

3./ Szerződő felek az ingatlan-illetőség kölcsönösen kialkudott vételárát mindösszesen **177.000 Ft**, azaz egyszázhetvenhétezer forint összegben jelölik meg, melyet Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, azonnali átutalással fizet meg Eladó részére Eladó nevén az MBH Bank Nyrt által vezetett 65500068-00057347-51100007 számú bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri, és nyugtázza, egyben kijelenti, hogy a vételár tekintetében a továbbiakban követelése nincs, és az nem is lesz.

4./ Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőséget jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő naptól jogosult és köteles birtokba venni, e naptól húzza annak hasznait és viseli terheit, valamint mindazt a kárt, amelyet másra áthárítani nem lehet.

5./ Eladó jelen szerződés aláírásával szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőség per-, teher- és igénymentességét, illetve azt, hogy másnak olyan joga, amely Vevő tehermentes

tulajdonszerzését akadályozná, nem áll fenn. Eladó büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy az ingatlan értékesítése sem házastársi, sem élettársi vagyonközösségi jogot nem sért.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld bejegyzett földhasználója nincs, így sem használati szerződés időtartamára, sem annak ellenértékére Felek nyilatkozni nem tudnak.

6./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, de külön okiratba foglaltan feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogát 1/1 arányban nevére adásvétel jogcímen bejegyeztesse, és ezzel egyidejűleg tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Eladó fenti nyilatkozatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy azt akkor jogosult és köteles a Pest Megyei Kormányhivatal részére benyújtani, amennyiben az Újhartyáni Polgármesteri Hivatal Jegyzője által kelt iratjegyzék rendelkezésre áll, és senki nem élt Vevőt megelőző elővásárlási jogával, valamint a teljes vételár kifizetést nyert, és ez hitelt érdemlően igazolást nyer, az erről szóló okirat vételét követő 8 napon belül.

7./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, illetőleg kinyilatkoztatja, miszerint:

a) a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlan beszámításával a tulajdonában álló részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának hektárban kifejezett területnagyságának összege nem haladja meg a 300 hektárt, továbbá a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlan beszámításával a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 hektárt, illetve részarány tulajdonnal nem rendelkezik;

b) a Pest Megyei Kormányhivatal által 510.165/2017. sorszámú határozat szerint regisztrált földművesnek minősül;

c) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj - vagy egyéb tartozása;

d) jelen szerződés aláírását megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

e) kötelezettséget vállal arra, hogy az általa megszerezni kívánt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

8./ Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, míg Eladó kijelenti, hogy magyarországi székhellyel rendelkező jogi személy, akik cselekvőképesek, és kijelentik, hogy a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs.

Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy a pénzmosás és a terrorizmos finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) 6. § által előírt és Pmt. 7. § szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adatainkat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

9./ Szerződő felek a vonatkozó adó - és illetékszabályokkal ügyvédi kioktatást követően tisztában vannak. Ennek megfelelően megállapodnak abban, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték Vevőt terheli, míg a jelen szerződés elkészítésének költsége és az értékesítés nyomán keletkező adófizetési kötelezettség Eladó terhére esik.

Vevő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi azon ügyvédi kioktatást, miszerint a NAV illetékkiszabási osztálya az adásvétel tárgyát képező ingatlan jelen szerződésben meghatározott, és Felek által kölcsönösen kialkudott vételáránál magasabb összegben is meghatározhatja az illeték kiszabásának alapjául szolgáló forgalmi értéket.

Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan-illetőség birtokbaadásától, 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 termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet földműveskén mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, melyre tekintettel kéri az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja szerinti illetékkedvezmény alkalmazását.

10./ Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a **Pacsirta Ügyvédi Irodát** (székhelye: 2370 Dabas, Dinnyés Lajos utca 58., KASZ: 36066614) eljáró ügyvédként **dr. Pacsirta István Gábort**, hogy jelen okiratot megszerkessze, a NAV B400 jelű nyomtatványt aláírja, valamint Felek jogi képviseletét a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtt teljes jogkörrel ellássa, mely meghatalmazást okiratot szerkesztő jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen szerződés három számozott oldalból és 11 pontból áll, amely hét eredeti példányban készült el, melyek egy-egy eredeti példánya szerződő feleknél, öt eredeti példánya okiratot szerkesztő ügyvédnél található földhivatali benyújtás, hatósági jóváhagyás és adminisztráció céljából.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Újhartyán, 2026. november 06.

Szerződő felek:

Balázs Gábor Vevő	**Újhartyán Város Önkormányzata Eladó képv. Surman Csaba polgármester**

A szerződést készítettem és Újhartyánon, 2026. november 06. napján ellenjegyzem:

4152-1/2026.

ÚJHARTYÁNI POLGÁRMESTERI HIVATAL 11 ÚJHARTYÁN

PACSIRTA ÜGYVÉDI IRODA
dr. Pacsirta István Gábor ügyvéd
2370 Dabas, Dinnyés L. u. 58.
KASZ: 36066614

A kormányzati portálon való közzététel időpontja:
2026. 11. 24.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 11. 25.
utolsó napja: 2027. 01. 04.

A FENTI HATÁRIDŐ ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐ