

## Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Gáspár Lajos** (szül.: **Gáspár Lajos**, szül.: **1958. 01. 01.**,  
anvía neve: **Gáspár Lajos**, szig.szám: **1111**, személyi szám: **11111111**, adóazonosító:  
**11111111**) 2600 Vác, Vöröskereszt sor 28. szám alatti lakos **eladó és**

**Gáspár Tibor** (szül.: **Gáspár Tibor**, szül.: **1958. 01. 01.**, anvía neve: **Gáspár Tibor**, szig.szám: **1111**,  
személyi szám: **11111111**, adóazonosító: **11111111**) 2600 Vác, Istenalmi utca  
5. 3. em. 4. a. szám alatti lakos **eladó**

másrészről **Baránczki Barbara** (szül.: **Baránczki Barbara**, anyja neve: **Baránczki**, szül.: **1958. 01. 01.**,  
személyi szám: **11111111**, szig.szám: **1111**, adóazonosító: **11111111**) 2131 Göd, Mészáros Lázár utca 1/A. fsz. 1. a. szám alatti lakos **vevő** között alulírott  
helyen és időben az alábbi feltételekkel:

### I. Ingatlan leírása

1. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy a **Rád, külterület 0146/3 hrsz. alatti „szőlő”** megnevezésű 1466 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdonosa Gáspár Lajos eladó 1/4 arányban az ingatlan tulajdoni lapjának II/3. sorszáma alatt, míg Gáspár Tibor eladó 1/4 arányban az ingatlan tulajdoni lapjának II/4. sorszáma alatt. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának I. részében bejegyzésre került, hogy a terület NATURA 2000 terület. Szerződő felek rögzítik azt is, hogy a tulajdoni lap III. részében Önálló szöveges bejegyzésként szerepel, hogy a külterület 146, 147, 149/1 hrsz. megosztásából keletkezett, szintén önálló szöveges bejegyzést tartalmaz miszerint Kocsis Beáta tulajdonjog visszaállítására vonatkozó kérelme elutasításra került, ugyanígy tartalmazza elutasítás tényét Gáspár Lajos jogosult vonatkozásában perindítás tényének bejegyzése iránti kérelem kapcsán, végül özvegyi jogot tartalmaz a jelen jogügylettel érintett II/3-4. sorszáma alá utalással Gáspár Lajos Jánosné jogosult javára. Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügylet eredményeképp az özvegyi jog kivételével az önálló szöveges bejegyzések változatlan tartalommal fennmaradnak.

Eladók felmutatják Gáspár Lajosné eredeti halotti anyakönyvi kivonatát, melynek tanúsága szerint az özvegyi jog jogosultja sajnálatos módon már elhunyt, így a jogügylettel érintett tulajdoni hányadokat nem terheli. Eladók tulajdonjogukat a 2024. október 08. napján kelt e-hiteles tulajdoni lappal igazolták.

### II. Vételár, fizetési feltételek

2. Eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja a 1. pontban körülírt és eladók tulajdonát képező ingatlan összesen 2/4 tulajdoni hányadát megtekintett és ismert állapotban, természetes és törvényes tartozékaival együtt, kölcsönösen kialakított, összesen **439.800,- Ft, azaz négyszázharminckilencezer-nyolcszáz forint összegű vételárért**. A teljes vételárból az eladók a tulajdoni hányaduknak megfelelően részesülnek.

- Gáspár Lajos                      ¼            219.900,- Ft
- Gáspár Tibor                     ¼            219.900,- Ft

- 3.1 Eladók kijelentik, hogy a vevő a teljes vételárból **219.900,- Ft-ot, azaz kétszáztizenkilencezer-kilencszáz forintot első vételárrészként** részükre már megfizetett átutalással, melynek tényét jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

A teljes vételárból 10%-ot, azaz **43.980,- Ft, azaz negyvenháromezer-kilencszáznyolcvan forintot** a felek foglalónak, a többi vételárrésznek tekintik.

dr. Klimász Zoltán

2600 Vác, Budapesti főút 16.

Telefon/Fax: 06-27/303-605

Mobil: 06-30/221-7512

E-mail: klimasz@vacugyved.hu

Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078.

KASZ: 36063274

3.2 Szerződő felek a foglalo jogi természetéről szolo ügyvedi tájékoztatást tudomásul veszik, mely alapján, a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés 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 meghiusulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződösszegés 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.

3.3 Szerződő felek megállapodnak, hogy az ily módon fennmaradó **utolsó vételárrészt 219.900,- Ft-ot, azaz kétszáztizenkilencezer-kilencszáz forintot** fizet meg átutalással az eladók részére az alábbiak szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 10 napon belül.

|                |   |              |                            |
|----------------|---|--------------|----------------------------|
| - Gáspár Lajos | ¼ | 109.950,- Ft | 11600006-00000001-99628388 |
| - Gáspár Tibor | ¼ | 109.950,- Ft | 10401103-86768977-67531006 |

### III. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

4. Szerződő felek kéri, hogy az illetékes földhivatal a tulajdonjogot dr. Buránszki Barbara vevő javára az ingatlan vonatkozásában összesen 2/4 arányban átvezetni szíveskedjen adásvétel címén az eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Fentiekre tekintettel – az ingatlan-nyilvántartásról szolo törvény 47/A. § (1) bek. b.) pontjára figyelemmel – a tulajdonjog átvezetése iránti kérelmük elintézését, az eladók tulajdonjog átruházó engedélyének megadásáig, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig tartsa függőben.

5. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződéskészítő ügyvédnél nyilatkozatot tesznek, melyben a vevő javára a tulajdonjog átvezetéséhez adásvétel címén a Rád, külterület 0146/3 hrsz. vonatkozásában összesen 2/4 arányban, feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják. Nyilatkozatukat az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik. Az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedély Földhivatalba történő benyújtására akkor jogosult, egyben köteles, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügylet határozatával jóváhagyja és az eladók írásban (gasparlalika@gmail.com) nyilatkoztak az eljáró ügyvédnek, hogy a teljes vételárat hiánytalanul megkapták, vagy a vevő azt egyéb hitelt érdemlő módon igazolta.

6. Az eladók a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, fentiek szerinti teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy semmiféle közadó, közadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozásuk nincs amelyért az ingatlan az arra történő jelzálogjog bejegyzés nélkül is felelősséggel tartozna. Az eladók kijelentik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésében semmilyen körülmény nem gátolja őket, harmadik személynek semmiféle olyan jogosultsága velük szemben nincs, amely bármely módon megakadályozná az ingatlan tulajdonjogának jelen szerződés alapján a vevő javára történő bejegyzését.

### IV. Birtokbaadás

7. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokbaadására a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának beérkezésétől számított 10 (tíz) napon belül kerül sor. Ettől az időponttól húzza a vevő az ingatlan hasznait és viseli annak terheit. Felek ugyanakkor tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szolo 2013. CXII. tv. hatálya alá tartozik, és erre tekintettel ennek érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

A Földforgami tv. 21. § (1) bek. alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

8. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi törvény rendelkezéseinek megfelelően amennyiben határidőn belül valamely elővásárlási jog jogosultja érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával az elővásárlási jog jogosulttal jön létre.

Szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy ebben az esetben a jelen okirat aláíróinak egymással ésszerű határidőn belül el kell számolniuk.

9. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződéskötésnél eljáró **dr. Klimász Zoltán** ügyvédet a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban való képviselőre, mely kiterjed a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatának és határozatának beszerzése iránti eljárásra is. Az eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

#### **V. Tulajdonszerzési jogosultsággal kapcsolatos nyilatkozatok**

10. Vevő az 1. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogügylettel megszerzett 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.
11. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint, hogy jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a jelen tulajdonszerzéssel nincs 300 hektárt meghaladó mezőgazdasági ingatlana, illetőleg a már tulajdonában álló, és megszerzésre kerülő részarány tulajdon összesített aranykorona értéke nincs 6000 aranykorona.
13. A vevő kijelenti, hogy földművesként regisztrált, belföldi természetes személy, **kamarai nyilvántartási száma: P000000670009**.
14. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

15. Szerződő felek egybehangzóan jelentik ki továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincsen harmadik személy használatában. (Ftv. 13. § (4) bek.)

**dr. Klimász Zoltán**

2600 Vác, Budapesti főút 16.

Telefon/Fax: 06-27/303-605

Mobil: 06-30/221-7512

E-mail: klimasz@vaciugyved.hu

Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078.

KASZ: 36063274

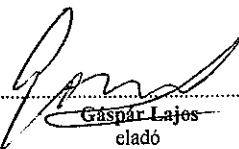
16. Vevő kijelenti továbbá, hogy elővásárlási jogosultság szempontjából földművesnek minősülő és elővásárlási jogosultság a **Ftv. 18. § (1) bekezdése e)** pontja alapján illeti, mely szerint **lakóhelye** vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább három éve azon a településen (Göd) van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Jelen adásvételi szerződéshez a vevő melléletként csatolja a lakcímkártyának fénymásolatát (745988LN), mely alapján lakóhelye 2021. május 19. napjától a Göd, Mészáros Lázár utca 1/A. fsz. 1. ajtó. A vevő kijelenti, hogy a lakcímkártyán szereplő lakcíme megegyezik életvitelszerű lakóhelyével is.

## VI. Egyéb rendelkezések

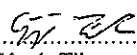
17. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
18. Az adásvételi szerződés 10 (tíz) eredeti példányban készült, egyenként 5-5 (öt-öt) oldalon, amelyből 1-1 (egy-egy) példányt kézhez kapott valamennyi szerződő fél, 1 (egy) eredeti biztonsági okmány és 4 (négy) további eredeti kerül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldésre előzetes kivizsgálásra, majd a jóváhagyást követően kifüggesztésre, majd a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyást követően kerül a Pest Vármegyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztályába, 2 (kettő) eredeti példányt az eljáró ügyvéd megőriz.
19. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékszabályokat ismerik, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Ezek alapján a vevői oldalon vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség keletkezik, eladói oldalon pedig a szerzés időpontjától és a szerzési értéktől függően keletkezik adófizetési kötelezettség. A vevő kéri, hogy a NAV, mint illetékhivatal **az Itv. 26 § (1) p) pontja alapján járó illetékmentességet** esetében alkalmazza. E szerint vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12 hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
20. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a vevő vállalja megfizetni a 100.000,- Ft + 27%-os ÁFA ügyvédi munkadíjat az adásvételi szerződés kapcsán, 10.600 Ft földhivatali eljárási díjat és a 4.800 Ft tulajdoni lap költségét.
21. Felek megértették eljáró ügyvéd kioktatását a pénzmósásra vonatkozó törvényi rendelkezésekről, valamint a pénzmóság bűncselekményének a Btk. 399.§.-ban foglalt szabályozásáról.
22. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmos. tv. szerinti ügyfél-átvilágítás során a bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a Pénzmos. tv. szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, ill. engedélyezik felek, hogy az eljáró ügyvéd személyes adataikat (papíralapú, vagy elektronikus) másolatkészítés során kezelje.

**dr. Klimász Zoltán**  
Ügyvéd  
2600 Vác, Budapesti főút 16.  
Telefon/Fax: 06-27/303-605  
Mobil: 06-30/221-7512  
E-mail: klimasz@vaciguyved.hu  
Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078.  
KASZ: 36063274

23. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

  
Gáspár Lajos  
eladó

  
dr. Buránszki Barbara  
vevő

  
Gáspár Tibor  
eladó

Vác, 2024. október 11.

#### Ügyvédi ellenjegyzés:

Jelen szerződést dr. Klimász Zoltán ügyvéd (2600 Vác, Budapesti főút 16., Pest Megyei Ügyvédi Kamarai bejegyzési szám: XI/1078., KASZ: 36063274) szerkesztettem és az 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (1) - (2) és (3) alapján 2024. október hó 11. napján, Vácott ellenjegyzem:

#### Zaradék:

Kifüggesztés napja: 2024. 11. 28.  
Közlés kezdőnapja: 2024. 11. 29.  
Az ..... *Elvadásáson* ..... jogosult  
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló ..... 30. nap.  
napos határidő utolsó napja: 2024. 12. 29.  
Felhívjuk a figyelmet, hogy e határidő jogvesztő!  
Levél napja: 2024. 12. 30.

dr. Klimász Zoltán  
Ügyvéd  
2600 Vác, Budapesti főút 16.  
Telefon/Fax: 06-27/303-605  
Mobil: 06-30/221-7512  
E-mail: klimasz@vacuigyved.hu  
Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078.  
KASZ: 36063274

**SZÖVEGET  
NEM  
TARTALMAZ**

**dr. Klimász Zoltán**  
Ügyvéd  
2600 Vác, Budapesti főút 16.  
Telefon/Fax: 06-27/303-605  
Mobil: 06-30/221-7512  
E-mail: klimasz@vacugyved.hu  
Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078.  
KASZ: 36063274