

30 | 1336 | 2025

SZERZŐDÉS INGATLAN ADÁSVÉTELÉRE

amely egyrésztől

TRIFUSZ BOTOND (születési családi és utóneve: **TRIFUSZ**, született: Budapest, anyja: **TRIFUSZ**, születési családi és utóneve: **TRIFUSZ**, szig.sz.: **1**, személyi azonosító: **12345678901234567890**, lakcímkártya szám: **12345678901234567890**, adóazonosító jel: **12345678901234567890**, magyar állampolgár), 2072 Zsámbék, Terv utca 20. szám alatti lakos,

TRIFUSZ MÁRTON (születési családi és utóneve: _____, született: _____, anyja _____)
születési családi és utóneve: I _____; szig.sz.: _____; személyi azonosító: _____ lakcímkártya
szám: _____ adóazonosító jel: _____ magyar állampolgár), 2072 Zsámbék, Terv utca 20. szám alatti
lakos, mint eladók – a továbbiakban: **Eladók** –,
másrésről

LÁSZLÓ ERIK (születési családi és utóneve: _____ szül.: _____, anyja születési családi és utóneve: _____, szig.sz.: _____ személyi azonosító: _____, lakcímkártya szám: _____ adóazonosító jel: _____ magyar állampolgár), 2073 Tök, Ady Endre utca 11. szám alatti lakos, a továbbiakban mint **Vevő** – között a mai napon és helyen az alábbi feltételek mellett jött létre:

1. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (1117. Budapest, Karinthy Frigyes út 3.) ingatlan-nyilvántartásból lekért E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat szerint a **Tök, zártkert 1524 hrsz** alatt felvett, 1150 m2 területű, 4,2 kat.t.jöv., 5 min. o. „szőlő” művelési ágú zártkerti, osztatlan közös tulajdonú ingatlanban Trifusz Botond eladó 144/1150-ed, Trifusz Márton eladó ugyancsak 144/1150-ed tulajdoni hányaddal rendelkezik. Jelen adásvételi szerződés tárgya Eladók jelen pontban körülírt tulajdoni illetősége (továbbiakban mint Ingatlan tulajdoni hányad). A föld használói az eladók. Az Ingatlanon szőlőültetvény található, amely előregedett, elhanyagolt, értéket nem képvisel. Az Ingatlanon felépítmény nincsen.
2. Az Eladók eladják az 1. pontban megjelölt, összesen 288/1150-ed Ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogát a Vevő részére, a Vevő pedig megveszi 400.000 Ft, azaz Négyszázezer forint vételár megfizetése ellenében. A vételár a földterület ellenértéke.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanra a tulajdoni lap tanúsága szerint az ELMŰ Hálózati Kft. javára 50033/2010.06.24. határozatszámom, valamint 44871/2011.07.27. határozatszámom vezetékJog van bejegyezve az Ingatlannyilvántartásba, amely bejegyzés jelen adásvételi szerződés megkötésének nem akadály. Egyébiránt az Eladók szavatosságot vállalnak az ügylet tárgyát képező Ingatlan tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentességéért, valamint annak átruházhatóságáért, amely Ingatlan tulajdoni hányadot a Vevő által is ismert és megtekintett állapotban adják a Vevő kizárólagos tulajdonába a teljes vételár megfizetésével egyidőben.
4. Vevő jelen adásvételi szerződés 2. pontjában rögzített vételárat Trifusz Botond ----- számú számlájára átutalással teljesíti, amely teljesítést Eladók saját kezükhöz való teljesítésként ismernek el. A vételár Eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg. Felek foglalt fizetésétől eltekintenek. Vevő a vételárat a jelen szerződésnek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) 30. §. (4) szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv által történt jóváhagyásának kézhezvételétől számított 5 (öt) napon belül fizeti meg Eladók részére, amelyet Eladók külön átvételi elismervény aláírásával ismernek el és nyugtáznak.
5. Eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg – külön nyilatkozattal – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő az Ingatlanra kizárólagos tulajdonjogát – vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Erre tekintettel Eladók a szerződés megkötésében eljáró ügyvédnél letétbe helyezik a tulajdonjogról lemondó és a Vevő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat (bejegyzési engedély) azzal, hogy az a vételár teljes megfizetését követően nyújtható be az illetékes földhivatalhoz. Eladók a vételár hiánytalan megfizetéséről a kézhezvételt követően haladéktalanul tájékoztatják az okiratszerkesztő ügyvédet emailben a drkrizsai.ianos@gmail.com email címen.

Trifusz Botond
eladó

Trifusz Márton
előadó

László Erik
vevő

Dr. Krizsai János
 ügyvéd
 4 Perbál, Sport u. 27.
 KASZ: 36082440
 Adószám: 59320001-1-33
 Tel.: +36703377342
 Email: drkrizsai.janos@gmail.com

6. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének jogszabályi akadályai nincs, tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.
7. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 7. § (1) bek. alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött, erre tekintettel a hatósági jóváhagyásról szóló döntés meghozataláig Felek együttműködésre kötelezettek.
8. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 21. §. rendelkezéseinek megfelelően a termőföld eladása esetén a termőföldre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes vizsgálat céljából. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ban meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti a jelen jogügylet vonatkozásában. Amennyiben a szerződés alkalmas hirdetményi közzétételre, úgy a közzétételt követő 30 napon belül bármely elővásárlásra jogosult gyakorolhatja ezen jogát és az elfogadó jognyilatkozatának közzétele napján a jelen jogügyletben a Vevő helyébe lép.
9. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 6. és 7. pontja szerinti fiatal földműves, agrárkamara nyilvántartási száma: földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma:
 „, születése óta életvitelszerűen Tökön lakik, ezért elővásárlási jog illeti meg. Vevő az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bek. d) pontjára alapítja, amely szerint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés során megszerzett termőföld tulajdonával együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő termőföldek összterülete (értéke) a Földforgalmi törvény 16 § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot.
10. Vevő az Ingatlan tulajdoni hányad birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép. A birtokba adástól szedi az Ingatlan tulajdoni hányad hasznait és viseli az azzal kapcsolatos terheket, beleértve ebbe a kárvészt viselését is.
11. Vevő vállalja, hogy az Ingatlan tulajdoni hányad használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A Vevő vállalja továbbá, hogy az Ingatlan tulajdoni hányadot a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen, korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díj). Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a megszerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen nem szabott ki földvédelmi bírságot. Vevő kijelenti, hogy földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot vele szemben nem szabott ki. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
12. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy a meghatalmazott ügyvéd a szerződéskötés érdekében az adataikat megismerje és rögzítse, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal felé továbbítsa. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII. törvény (továbbiakban Pmt.) rendelkezéseinek megfelelően szerződő felek adatai a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatása alapján jelen szerződésben rögzítésre kerültek. Szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy személyazonosságukat és okmányukat – szükség esetén – a jogügyletek biztonságát szolgáló rendszeren keresztül az eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adják, hogy a személyi okmányaikról fénymásolat készüljön és az az iratokhoz csatolásra kerüljön, elfogadva az ügyvédekre vonatkozó irat- és adatkezelési szabályzatban foglaltakat.

Trifusz Botond
eladó

Trifusz Viarton
eladó

László Erik
vevő

dr. Krizsai János
ügyvéd
5204 Perbál, Sport u. 2.
KASZ: 36082440
Adószám: 59320001-1-3
Tel.: +36703377342
Email: drkrizsai.janos@gmail.com

13. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányad szerzésével kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatást eljáró ügyvédtől megkapta. Szerződő felek jelen okiratot, mint ezirányú ügyvédi meghatalmazást és tényvázlatot is aláírják.
14. Vevő kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző földműves, aki vállalja az illetéktörvény 26. § (1) p. pontjában foglaltakat, ezért kéri a NAV Illeték Osztályát, hogy az illetékmentességet alkalmazza.
15. A szerződő felek meghatalmazzák dr. Krizsai János (2074 Perbál, Sport utca 27., KASZ azonosító: 36082440) ügyvédet, jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére valamint arra, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó kérelmet nevükben aláírja, a szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárás során a feleket képviselje, aki a meghatalmazást az okirat aláírásával elfogadja.
16. Szerződő felek megállapodása alapján a jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a visszerhes vagyonszerzési illeték a Vevőt terhelik.
17. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó (Ptk. 6:215–6:220. §), valamint a Földforgalmi törvény és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek a szerződést amely 3 (Három) oldalból áll és 8 (Nyolc) eredeti példányban készült, elolvasták, közösen értelmezték, jogaikkal és kötelezettségeikkel kapcsolatos részletes ügyvédi tájékoztatást megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták, és a szükséges példányokat átvették.

Kelt: Perbálon, 2025. év február hó 14. napján.

Trifusz Botond
eladó

Trifusz Márton
eladó

László Erik
vevő

Felek személyazonosságukat személyi okmánnyal igazolták, azt a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti okirat-ellenőrzésnek vetettem alá. Felek a jelen okiratot előttem, saját kezűleg írták alá, a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Perbálon, 2025. év február hó 14. napján. A fentiekben (lásd 15. pont) foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.

Dr. Krizsai János
ügyvéd
2074 Perbál, Sport u. 27.
KASZ: 36082440
Adószám: 59320001-1-33
Tel.: +36703377342
Email: drkrizsai.janos@gmail.com

dr. Krizsai János ügyvéd

KASZ azonosítószám – Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara: 36082440

Trifusz Botond
eladó

Trifusz Márton
eladó

László Erik
vevő

dr. Krizsai János
ügyvéd
2074 Perbál, Sport u. 27.
KASZ: 36082440
Adószám: 59320001-1-33
Tel.: +36703377342
Email: drkrizsai.janos@gmail.com

Kifüggesztés: 2025. év 03. hó 28. nap

Közlés kezdő napja: 2025. év 03. hó 29. nap

Lejárat napja: 2025. év 04. hó 28. nap

Levétel napja: 2025. év 04. hó 29. nap

~ pe orakozásra ritua alló #ATABIDÓ MORSÓ NAPJA :
2025. 04. 28



DR. Krizsai János

ügyvéd

2074 Perbál, Sport u. 27.

KASZ: 36082440

Adószám: 59320001-1-33

Tel.: +36703377342

Email: drkrizsai.janos@gmail.com