

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Magyar József (született:

adó.a.sz.:

an:

lakik: 1164 Budapest, Tóköz utca 53., magyar

állampolgár), mint Eladó, a továbbiakban: Eladó,

másrészről

Bödör Krisztina (született:

adó.a.sz.:

an:

lakik: 1162 Budapest, Szent Korona utca 246-248.,

magyar állampolgár) mint Vevő (a továbbiakban: Vevő)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a **Budapest külterület 0118752/79 HRSZ** alatt felvett, szántó megnevezésű, 1082 m2 területű és kat.t.jöv. 1.50 AK értékű ingatlan.

Eladó tulajdonjogát 2025. február 3. napján elektronikus formában lekért tulajdoni lap szemle másolattal igazolja. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs tudomása a tulajdoni lap lekérése kiváltása és a jelen okirat aláírása közötti, ezen ingatlant érintő, semminemű változásról. A tulajdoni lapokon el nem bíralt széljegy nem található. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az ingatlan vonatkozásában nincs bejelentett földhasználó.

2./ Felek a Földforgalmi tv. 21. § alapján rögzítik: a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe 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. Az eljárás menetét és szabályait a Felek ismerik. Felek tudomással bírnak arról is, hogy az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén Elővásárló a Vevő helyébe lép.

Ugyanakkor az elővásárlási jog érvényesen csak az 1. pontban jelölt ingatlanra gyakorolható.

3./ Felek az 1. pontban jelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a vételárát kölcsönösen **6.500.000,- Ft, azaz hatmillió-ötszázezer forint** összegben határozzák meg.

Felek kijelentik: a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével egyező akaratuk alapján került megállapításra. Felek kijelentik, hogy az ingatlanok értéke és a vételár egymással arányban állnak, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő értékkülönbség nem áll fenn.

Erre figyelemmel Felek a szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának jogáról lemondanak.

Mindezeket követően Eladó eladja, Vevő adásvétel jogcímén megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát **6.500.000,- Ft, azaz hatmillió – ötszázezer forint** vételárért, oly módon, hogy Vevő Eladóval azonos arányú tulajdonjogot szerez az ingatlanon. Vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg:

a) Vevő a vételárát 6.500.000,- Ft-ot jelen szerződés megkötésével egyidőben banki átutalással megfizette Eladónak, az _____ vezetett _____ számú bankszámlájára. Eladó a szerződés aláírásával a 6.500.000,- Ft vételár átutalással történt megfizetését elismeri és nyugtázza. Eladó kijelenti, Vevő a teljes vételárát megfizette számára.

4./ Felek cselekvőképes nagykorú természetes személyek, akiknek sem elidegenítési, sem szerzési képességét jogszabályi rendelkezés vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki,

Magyar József
Eladó

Bödör
Vevő

dr. Babkó Norbert í
Ellenjegyzem



ügyletkötési képességük teljes egészében csorbítatlan. Felek kijelentik, hogy a szerződéskötés során a saját nevükben és javukra járnak el.

5./ Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, nem földműves, azonban a megszerzett ingatlan területnagysága és a már tulajdonában lévő ingatlan területnagysága együttesen sem éri el az 1 (azaz egy) hektárt. Vevő vállalja, hogy a 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. Vevő kijelenti, hogy a föld nincs más, harmadik személy használatában. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevő kijelenti, hogy szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy nem pályakezdő gazdálkodó. Vevő kijelenti továbbá, hogy a most megszerzett és a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld nagysága nem éri el a 300 hektárt. Vevő kijelenti továbbá, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal sem.

6./ Eladó kijelenti, hogy a Vevő elől semmilyen lényeges körülményt nem hallgatott el, a Vevő részére a vétel tárgyát képező ingatlanok összes lényeges tulajdonságáról teljes körű tájékoztatást adott.

Eladó szavatolja, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok a rendeltetésszerű használatra alkalmas, a vásárláskor szokásos megtekintés során fel nem ismerhető rejtett hibája nincs.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmi olyan tényről, hibáról vagy körülményről nincs tudomása, ami az ingatlan használatát - akár jogilag, akár műszaki szempontból - akadályozná vagy korlátozná. Eladó kijelenti, hogy a Vevő elől semmilyen lényeges körülményt nem hallgatott el, a vétel tárgyát képező ingatlanok összes lényeges tulajdonságáról teljes körű tájékoztatást adott.

7./ Eladó szerződés aláírásával ruhazza át az ingatlanok birtokát Vevőre. Vevő a birtokba lépést követően jogosult az ingatlan hasznait szedni és köteles azok terheit viselni a kárveszélyvel együtt.

8./ Eladó szavatolja a tárgyi ingatlan per-, igény- és tehermentességét, valamint átruházhatóságát, továbbá azt, hogy azt adó, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, senkinek sem áll fenn szerződésen alapuló elővásárlási joga. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjoga iránt senki, semmiféle igényt jelen szerződés aláírásáig elő nem terjesztett és nincs olyan más teher vagy igény sem, amely az ingatlan-nyilvántartásba ugyan nem került bejegyzésre, de arról bármilyen formában tudomása lenne.

Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlan nem tartozik házastársi, vagy élettársi közös vagyonba, az ingatlan kizárólagos tulajdonosa, nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa sem, és nincs más harmadik személynek olyan joga, amely az ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdonjogának Vevő általi megszerzését, az ingatlan birtokba vételét, annak zavartalan birtoklását bármilyen módon akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, továbbá semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Magyar József
Eladó

Bödi
Vevő

dr. Babkó Norbert
Ellenjegyzem



9./ Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye a Budapest külterület 0118752/79 HRSZ ingatlan tulajdoni lapjára – minden további nyilatkozatuk nélkül - bejegyzésre kerüljön.

Alulírott Magyar József Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásomat adom, hogy **Bödör Krisztina** (született: , szem.sz.: , adósz.: , lakik: 1162 Budapest, Szent Korona utca 246-248., *Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát a Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály adásvétel jogcímen a Budapest 0118752/79 hrsz-ú ingatlanra 1/1 arányban bejegyezze, valamint a saját 1/1 arányú tulajdonjogom törléséhez hozzájárulásomat adom.*

10./ Felek mindannyian maguk viselik az oldalukon jogszabály alapján keletkező fizetési kötelezettségeket. Ezen tulajdon-átruházáshoz kapcsolódó illeték, eljárási díj és ügyvédi munkadíj a Vevőt terheli.

11./ Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédek a pénzmossárról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései értelmében ügyfél átvilágítási és bejelentési kötelezettség terheli. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, továbbá hozzájárulásukat adják a jelen szerződésben meghatározott adataik – a törvényi előírásokkal összhangban történő – ellenőrzéséhez, kezeléséhez és tárolásához. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

12./ Felek - jelen okiratban foglaltakat tényvázlatnak is tekintve - a szerződés jelen okiratba foglalt tartalommal történő elkészítésével, ellenjegyzésével, a hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelem előterjesztésével, mezőgazdasági igazgatási szerv előtti kérelem előterjesztésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő teljes jogkörű képviselőjük ellátásával Dr. Babkó Norbert ügyvédet (1161 Budapest, József utca 107., KASZ: 36065532) bízák meg. Egyúttal meghatalmazzák dr. Babkó Norbert ügyvédet azzal, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnál az Ingatlanhányad tulajdonjogának átvezetése iránti ügyben teljeskörűen, az ügyvédi törvényben előírt jogkörrel eljárjon (a meghatalmazás kiterjed a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, vevő tulajdonjogának bejegyzése, eladó tulajdonjogának törlése földhivatali ügyintézésre), továbbá a NAV Adatlap kitöltésére. Az eljáró ügyvéd jelen Szerződés ellenjegyzésével meghatalmazást is magában foglaló megbízásokat elfogadja, és nyilatkozik arról, hogy a megbízásokat ellátja.

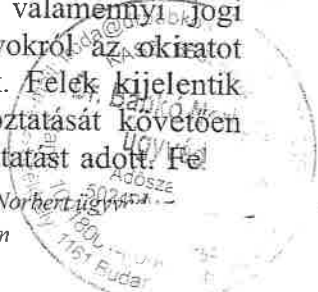
A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratba foglalt meghatalmazása alapján elvégezze. Felek a saját adataikat külön is áttekintették, felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve.

13./ A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a szerződésben szereplő valamennyi jogi fogalomról, a szerződés joghatásairól, és a kapcsolódó adó- és illetékszabályokról az okiratot szerkesztő ügyvéd részéről teljes körű tájékoztatást kaptak, s azt megértették. Felek kijelentik továbbá, hogy az egyes szerződéses rendelkezéseket az eljáró ügyvéd tájékoztatását követően értelmezték, valamint a felmerülő kérdéseikre az eljáró ügyvéd kimerítő tájékoztatást adott. Felek

Magyar József
Eladó

Bödör
Vevő

dr. Babkó Norbert ügyvéd
Ellenjegyzem



kijelentik, hogy üzleti akartuk valós, az nem irányul leplezett célra, üzleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, az ingatlan adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak.

14./ Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. Felek előzőekkel is összefüggésben nyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljeskörűen tájékoztatták. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.

15./ E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv, a Fétv. és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Felek az ingatlan adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták. Szerződő felek ezen szerződést, annak átolvasása után, mint akaratukkal mindenben egyezőt alulírott napon és helyen aláírták.

Budapest, 2025. február 5.

Magyar József szül. Magyar József
Eladó

Bödör Krisztina szül. Bödör Krisztina
Vevő

4

Ellenjegyzem a fenti 4 oldalas és szétválaszthatatlanul összefűzött iratot:

Budapest, 2025. február 5.

dr. Babkó Norbert ügyvéd

1161 Budapest, József utca 107.

KASZ: 36056632



A másolat az eredeti 6
okirattal megegyezik.

2025 MÁRC 28.



ügy előadója

Magyar József
Eladó

dr. Babkó Norbert ügyvéd
Ellenjegyzem

