

Kormányzati portálon történő közzétesztés napja: 2025.04.29.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2025.04.30.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja, mely jogvesztő: 2025.05.29.
Felvétel napja: 2025.05.30.

1

§ Veresné Dr. Kispál Ágnes
egyéni ügyvéd

2200 Monor, Klapka u. 11. fszt. 2.

Tel : 30-2415-255, E-mail: veres1982@gmail.com

ügyszám: 23/ 2025

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet kötöttek egyrészről

NÉMETH ISTVÁN születéskori neve ua (an: 1 , szül: 1. szemsz: 1 , szigsz: 1
, lakcím igsz: , adóazonosító jele:) 2721 Pilis, Kossuth Lajos utca 26. szám alatti lakos, mint 1/1
arányú tulajdonos **eladó**, másrészről
GREKCSA JÁNOS PÁL születéskori neve ua. (an: E a , szül: , szem.sz: 1 , szig.sz: 1
, lakcím igsz: , adóazonosító jele: , NAK regisztrációs száma: FELIR
azonosító:) 2721 Pilis, Széchenyi köz 1. szám alatti lakos, mint **vevő** , az alulírott napon az alábbiak
szerint ingatlan adásvételére:

I.

1. Eladó kijelenti, hogy 1/1-ed arányú tulajdonában áll a **pilisi külterületi 0262/15 hrsz.-ú** szántó művelési ágú, 2 ha 7287 nm területű összesen 102 ak értékű ingatlan és a **pilisi külterületi 0264/23 hrsz.-ú** szántó művelési ágú 1 ha 5426 nm területű, 61,70 ak értékű ingatlan.
2. Eladó tulajdonjogát a TAKARNET rendszerről lekért tulajdoni lap másolattal igazolja.
3. Eladó kijelenti, hogy az I/1 pontban körülírt ingatlanok per , teher és igénymentesek, amelyért feltétlen szavatosságot vállal.
4. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanoknak bejegyzett földhasználója, a földhasználat jogcíme saját használat. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok hasznonérbeadásra nem kerültek. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokon semmilyen felépítmény, vagy egyéb értéknövelő beruházás nincs. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati nyilvántartásban saját tulajdon jogcímén bejegyzett földhasználatát a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását követően a teljes vételár megfizetésének napját követő 8 napon belül törölteti.

II.

- 1./ Eladó az I/1 pontban körülírt termőföld ingatlanokban lévő 1/1-ed tulajdoni illetőségét, tehermentesen eladja, vevő pedig azt megvásárolja 1/1 tulajdoni arányban a felek között kölcsönösen megegyezett 2.200.000 Ft /ha vételáron, összesen 9.396.860 Ft azaz Kilencmillió-háromszázkilencvenhatezer-nyolcszázhatvan forint vételáron. A 0262/15 hrsz.-ú ingatlan vételára 6.003.140 Ft, a 0264/23 hrsz.-ú ingatlan vételára 3.393.720 Ft. A vételár általános forgalmi adó alól mentes.
- 2./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárból 939.686 Ft-ot azaz Kilencszázharminckilencezer-hatszáznyolcvanhat forintot a jelen szerződés kifüggesztési eljárásának befejezését követően, amennyiben elővásárlási jogával senki nem élt , a jegyzői igazolás kézhezvételét követő 8 napon belül átutalással megfizet eladónak , mint vételárrészt, saját erőként.
- 3./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a hatósági jóváhagyástól számított 60 napon belül megfizet eladónak további 8.457.174 Ft-ot azaz Nyolcmilliónégyezerhatszázötvenhét forintot, mint a teljes hátralékos vételárat, amelyet az MBH Banktól igényelt hitel felvételével teljesíti.
- 4./ Az Eladó kijelenti, hogy a teljesítést Banknál vezetett számú bankszámlára kéri , amely számlára történő teljesítést, mint utalást eladó saját kezeihez történő teljesítésként elfogadja.
- 5./ A felek , akként nyilatkoznak, hogy a teljes vételár megfizetésének végső határideje a jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 60. nap.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződést meg kell küldeniük a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földügyi Főosztályának, amely hivatal az iratokat a közzétételre való alkalmasság végzésben történő megállapítását követően megküldi kifüggesztésre Pilis Város Jegyzőjének. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességéhez szükséges a Földforgalmi törvény 23.§-a alapján az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása.

Vevő kijelenti, hogy a 0262/15 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a **Földforgalmi törvény 18.§. /1/ bek c./ pontja** alapján olyan földműves, aki helybenlakó szomszédnak minősül, a 0264/23 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a **Földforgalmi törvény 18.§-a (1) bek d/ pontja** alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, amely alapján jogosult elővásárlási jog gyakorlására,

Monor, 2025. április 10.

Németh István
eladó

Greksza János Pál
vevő

Alulírott okiratot készítő ügyvéd, (Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara , nyilvántartási szám: V/441, KASZ szám: 36071305) kijelentem, hogy az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem 2025. április 10. napján Monoron:

VERESNÉ DR. KISPÁL ÁGNES
EGYÉNI ÜGYVÉD
2200 Monor, Klapka u. 11. II. fszt. 2.
Adószám: 50175457-1-33
Tel: 06-30-2415-255

valamint a 18.§ (4) bek. a) pontja alapján ,mint Östermelők Családi Gazdaságának tagja jogosult elővásárlási jog gyakorlására. Az adásvétel tárgyát képező 0262/15 hrsz.-ú ingatlanról közvetlenül szomszédos 0262/14 hrsz.-ú ingatlanok vevő 2009.10.25. napjától 2029.10.24. napjáig bejegyzett haszonbérletje, földhasználója.

III

Eladó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1/1. pontban körülírt ingatlanok összesen 1/1-ed illetőségére vonatkozó tulajdonjog adásvétel jogcímén vevő javára 1/1 tulajdoni arányban a szerződés hatósági jóváhagyását és a teljes vételár megfizetésének igazolását követően az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Szerződő felek megállapodása alapján a tulajdonjog bejegyzés feltétele a szerződés hatósági jóváhagyása és a teljes vételár megfizetése.

Eladó kijelenti, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez egyéb más feltételt nem állapít meg. Eladó a tulajdonjog bejegyzését megengedő nyilatkozatát – bejegyzési engedélyt - jelen okirat aláírásával egyidejűleg hat egyező példányban ügyvédi letétre teszi, amely a szerződés jóváhagyását és a vételár megfizetését követően az ingatlan-nyilvántartásba benyújtható. Szerződő felek a jelen szerződést egyúttal okirati letéti szerződésnek is elfogadják.

A felek a Ptk.6:216 §/3/ bekezdése, az Inyvtv vhr.20 §.18 pontja 45.§-a és az Inyvtv 44.§./1/ bekezdése alapján – közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot,- továbbá ehhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a Ptk.6:216 §./1/ bekezdése szerinti tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapra az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén bejegyezni szíveskedjen.

Az eladó a vételár megfizetésének felvételével feltétlen és visszavonhatatlan járulását adja ahhoz, hogy az ingatlan nyilvántartásban adásvétel jogcímén a vevő javára a tulajdonjog az ingatlanok tekintetében bejegyzésre és az eladónak az ingatlanokon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön és a letétre tett bejegyzési engedély az ingatlan nyilvántartásba benyújtásra kerüljön.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a szerződés jóváhagyásáig az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlan nyilvántartásba bejegyezteti.

Szerződő felek megállapodása alapján vevő az ingatlanok birtokába a jelen okirat aláírásának napjával kerül, ettől az időponttól kezdődően jogosult a termőföld művelésére.

IV.

Szerződő felek a jelen okiratot egyben tényvázlathoz is tekintik, eredeti hatósági irataik alapján az azonosításuk megtörtént, ezzel eleget tettek a törvényben írt kötelezettségüknek.

Szerződő felek kijelentik, hogy megértették a tájékoztatást a Pmt., a jogügyletek biztonságának elősegítéséről szóló MÜK szabályzat, valamint az Ügyvédi törvényben rögzítettek alapján. Szerződő felek a jelen szerződés -aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el. Szerződő felek hozzájárultak, hogy személyi okmányaik másolatát eljáró ügyvéd zártan kezelje, és vállalják, hogy a jelen szerződéses kapcsolat fennállása alatt, adataikban történt változást a bekezdéstől számított 5 (öt) napon belül bejelentik az eljáró ügyvédnek.

V.

Vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági tevékenységet folytató magyar állampolgár, regisztrált östermelő, ÖCSG tagja, aki a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja alapján földművesként nyilvántartásba vételre került, amelyről a Monori Járási Földhivatal határozatát kiadta.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

1. Vevő kijelenti, hogy a 2013.évi CXXII. tv. 10.§.-a (1) bek. és a 16.§ (1) bek. alapján jogosult termőföld szerzésre, kijelenti, hogy a tulajdonában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt.
2. Vevő kijelenti, hogy a Ftv.13.§./1/ bek. és a 4/ bek. alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjáról számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a 13.§. (1) bek foglalt kötelezettségeket vállalja.

Monor, 2025. április 10.

Németh István
eladó

Gréksza János Pál
vevő

Alulírott okiratot készítő, ügyvéd, (Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: V/441, KASZ szám: 36071305) kijelentem, hogy az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem 2025. április 10. napján Monoron:

VERESNÉ DR. KIS PÁL ÁGNES
EGYÉNI ÜGYVÉD
Iroda: 2200 Monor, Klapka u. 11. II. ép. fszt. 2.
Adószám: 50175457-1-33
Tel.: 06-30-2415-255

3. Vevő kijelenti, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredően bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-vagy egyéb tartozása nincs.
4. Kijelenti hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
5. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.
6. Kijelenti, hogy a NAK (kamara) tagja, tagsági száma:
7. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül és megfelel a 2013.évi CXXII tv. 5.§.7./ pontjában meghatározott feltételeknek. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

VI.

1. Vevő nyilatkozik, hogy a kölcsön jogszabályi feltételeinek mindenben megfelel. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a részére fentebb írt bankkölcsön mégsem kerülne folyósításra, vagy kevesebb összegű bankkölcsönre lenne jogosult, úgy a kölcsönből fizetendő vételár rész összegéért, önerőből köteles helytállni az eladó felé és a megfizetés tényét a folyósítást megelőzően köteles az MBH bank előtt banki bizonylattal és ügyvéd által ellenjegyzett okirattal igazolni.
2. Szerződő felek ezúton meghatalmazzák illetve megbízzák a pénzügyintézet, eladó pedig kifejezetten kéri és hozzájárul ahhoz, hogy a fenti kölcsönből származó vételár megfizetését az eladónak a 1/4. pontban írt számú bankszámlájára teljesítse átutalással, összesen 8.457.174 Ft azaz Nyolcmilliónégyszázötvenhétezer-egyszázhetvennégy forint összegben. A banki utalás akkor számít teljesítettnek, ha az eladónak a fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.
3. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a hitel engedélyezése esetén az ezzel kapcsolatos szerződéseket adósként illetve zálogkötelezettként aláírja.
4. A felek kijelentik, hogy a hitel folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a kölcsönt folyósító pénzügyintézet előzetesen írásban hozzájárul. A pénzügyintézet írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy elállás érvényesen nem gyakorolható. Vevő kifejezetten elismeri és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa kölcsönből kiegyenlített vételárát az eladó kizárólag a bank részére fizeti vissza, a bank által megadott számlaszámra.
5. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymással együttműködnek, így kifejezett szerződés szegés esetét kivéve, kötelezik magukat arra, hogy az esetleges és szükséges szerződés módosítást aláírják.

VII.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy megfizeti a tulajdonszerzéssel felmerülő költségeket, így a szerződés kötésével felmerülő ügyvédi költséget, 10600 Ft földhivatali szolgáltatási díjat, tulajdoni lap és posta költséget. Vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági tevékenységet folytató magánszemély, regisztrált östermelő, bejegyzett földműves, családi gazdaság tagja, aki kötelezettséget vállal arra, hogy a vétel tárgyát képező termőföldet 5 éven belül nem idegeníti el, vagyon értékű joggal nem terheli meg, azt mezőgazdasági célra hasznosítja, így igényt tart az Itv. 26.§.(1). bek. p.) pontjában foglalt illetékmentességre.

VIII.

Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési jogukban akadályozva, korlátozva nincsenek. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanértékesítésből származó jövedelem adókötelezettségéről és adatszolgáltatási kötelezettségről tudomással bír, továbbá tájékoztatást kapott arról eljáró ügyvédtől, hogy az adóbevallás elkészítésekor szükséges adózási szakembert igénybe venniük.

IX.

Szerződő felek megbízzák az adásvételi szerződés elkészítésével valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Monori Földhivatali Osztálya előtti eljárásban való képviseléssel Veresné Dr. Kispál Ágnes ügyvédet, aki a megbízást elfogadja. Eladó és vevő megbízza eljáró ügyvédet Pilis Város Jegyzője, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala előtti eljárásban való képviseléssel is, amelyet eljáró ügyvéd elfogadja. Eladó tudomással bír arról, hogy a kifüggesztési eljárást neki kell kezdeményeznie.

Szerződő felek kijelentik, hogy tájékoztatást kaptak az adófizetési és illetékfizetési kötelezettségről. A felek a jelen adásvételi szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlattal és megbízási szerződésnek is elfogadják.

Alulírott okiratot készítő ügyvéd kijelenti, hogy a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara tagja, nyilvántartási száma V/441., kasz száma: 3607130.

Jelen adásvételi szerződést a felek azt elolvastva és megértve, mint akaratukkal egyezőt, eljáró ügyvéd előtt, saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

Monor, 2025. április 10.

Németh István
eladó

Gyeksza János Pál
vevő

Alulírott okiratot készítő ügyvéd, (Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: V/441, KASZ szám: 36071305) kijelentem, hogy az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem 2025. április 10. napján Monoron:

VERESNÉ DR. KISPÁL ÁGNES
EGYÉNI ÜGYVÉD
Hely: 2200 Monor, Klapka u. 11. II. ép. I. sz. 2.
Adószám: 50175457-1-33
Tel.: 06-30-3445-255