

Kifüggetlenség napja: 2025. 05. 15.
Közvetítő kezdő napja: 2025. 05. 16.
Jogvesztő határidő: 2025. 06. 16.
Lezárás napja: 2025. 06. 17.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

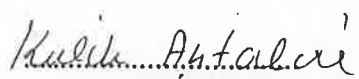
egyrésről

Kulik Antal Ágostonné (szül.név.: _____, születési helye, ideje: _____
anyja szül. neve: _____, személyi azonosító: _____
szám alatti lakos) mint eladó (továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Vácziné Kuti Gabriella Mariann (született: _____, születési helye, ideje: _____
anyja neve: _____, személyi azonosító: _____
szám alatti lakos, agrárkamrai nyilvántartási száma: P000000662342, földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: 510114/2020.02.10) mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között.

1. Eladó tulajdonát képezi **1/1** tulajdoni arányban a **Nagykovácsi külterület 028/18 hrsz.** alatt felvett összesen 2400 nm területű szántó elnevezésű ingatlan.
2. Eladó tulajdonosi jogosultságát a mai napon lekért tulajdoni lappal igazolja, amelyen tulajdonjoga **II/6. sorszám** alatt szerepel.
3. A tulajdoni lap **III.** részén az alábbi **bejegyzés** szerepel:
 - **III/1.** Önálló szöveges bejegyzés a Nagykovácsi 028/10 hrsz-ú ingatlan megosztva 028/12-33 hrsz-ra az E:9/1997. számú kárpótlási kiosztási földkönyv alapján.
4. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-teher és igénymentes, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli egyéb terhek nem terhelik.
5. Eladó eladja, Vevő pedig a kölcsönösen kialakított **6.000.000, - Ft**, azaz hatmillió forintos vételáron megveszi az 1. pontban körülírt ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányadát a megtekintett és megismert állapotban.
6. Eladó Vevőt az ingatlan lényeges tulajdonságairól tájékoztatta és kijelenti, hogy rejtett hibáról nincs tudomása, az ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas.
7. Vevő a vételárból **1.000.000, - Ft**-ot, azaz egymillió forintot foglalo címén Eladónak már átutalással megfizetett, Eladó **K&H Bank Zrt-nél** vezetett **10401804-85525154-49571005** számú bankszámlájára. Eladó a jelen szerződés aláírásával a foglalo összegének hiánytalan átvételét elismeri.
8. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalo jogintézményét ismerik, tisztában vannak azzal, hogy ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt pedig kétszeresen köteles visszatéríteni.
9. Vevő a vételárból fennmaradó **5.000.000, -Ft**, azaz ötmillió forint vételárhátralékot Eladónak a

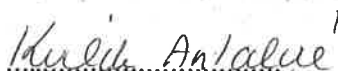

Kulik Antal Ágostonné
eladó

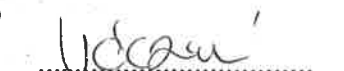

Vácziné Kuti Gabriella Mariann
vevő

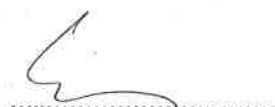

Dr. Lőrinczy Máttyás
ellenjegyző ügyvéd

mezőgazdasági szerv jelen adásvételi szerződés érdemi jóváhagyásának közlését követő 3 napon belül vállalja megfizetni Eladó fenti 7. pontban rögzített számlaszámára banki utalással.

10. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljessítésének megtörténtéről okiratszerkesztő ügyvédet írásban (matyas@drlorinczy.hu) és Vevőt is, haladéktalanul értesíti.
11. Eladó az ingatlan birtokát tiszta és rendezett állapotban, **a vételárhátralék megfizetésének napján** ruházza át Vevőre. A birtokba lépés napjáig az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő összes költséget Eladó, az ezt követően keletkezett költségeket pedig Vevő viseli.
12. Eladó a birtokátruházáskor igazolni tartozik, hogy az ingatlannal kapcsolatban helyi adó tartozása nincs.
13. Eladó az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kijelenti, hogy harmadik személynek nincs és nem lesz az ingatlannal kapcsolatosan olyan jogosultsága, amely a tulajdonjog megszerzését, vagy az ingatlan használatát korlátozná, vagy megakadályozná.
14. Eladó tulajdonjogát a vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartja, de a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél, mint letéteményesnél Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén történő **bejegyzését engedélyező feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát letétbe helyezi.**
15. *Okiratszerkesztő és egyben letéteményes ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével igazolja, hogy a bejegyzési engedélyt 4 (négy) példányban letétbe vette.*
16. Letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedély letétből történő felszabadítására és a földhivatalhoz történő késedelem nélküli benyújtására akkor jogosult – és egyben köteles – ha kézhez kapja az Eladó írásbeli értesítését (matyas@drlorinczy.hu) a vételárhátralék hiánytalan megfizetésének megtörténtéről.
17. Fentiekre tekintettel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja, illetve a 179/2023. (V.15.) Korm. rend. 45. §- alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 hónapig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.
18. Az Eladó és a Vevő kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, illetve, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek.
19. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvétel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik, és mint ilyen hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet.
20. A Vevő kijelenti, hogy a **mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja szerinti földműves.
21. **Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) d) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, és így elővásárlási jog illeti meg, mely alapján a Földforgalmi tv.**

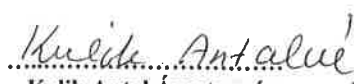

Kulik Antal Ágostonné
eladó

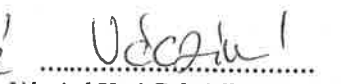

Vácziné Kuti Gabriella Mariann
vevő


Dr. Lőrinczy Mátys
ellenjegyző ügyvéd

18. § (1) d) pontja szerinti elővásárlási ranghely illeti meg.

22. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében írtak szerint az Ingatlan tulajdonjogának általa történő megszerzésével együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő föld területnagysága a 300 hektárt, valamint a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében írtak szerint a birtokában lévő föld mennyisége a jelen okirattal megszerzett Ingatlannal együtt sem haladja meg az 1200 hektárt.
23. 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 öt évig más célra nem hasznosítja.
24. Vevő kijelenti, hogy nincs a föld használatáért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és vele szemben soha nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
25. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
26. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) végrehajtásáról 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
27. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény hatálya alá tartozik. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint személyes adataikat az irányadó jogszabályok rendelkezései szerint kezelheti, és az adatok valóságát ellenőrizheti.
28. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket, hogy adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás megelőzéséről szóló jogszabályba.
29. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta őket, hogy személyazonosságuk és lakcímük igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adataik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének megállapítása céljából megkeresi a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást, melyhez felek hozzájárulnak.
30. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd őket az adó- és illeték fizetésre vonatkozó szabályokról tájékoztatta, és a tájékoztatást tudomásul vették. Az adásvétellel és a tulajdonosváltással kapcsolatosan felmerülő illetéket és összes költséget Vevő tartozik megfizetni.
31. Felek a jelen okirat elkészítésével és a mezőgazdasági szerv, valamint a földhivatal előtti eljárással meghatalmazzák a **Hirsch Ügyvédi Irodát** (1055 Budapest, Falk Miksa u. 12. 5. em. 3. /pc./, KASZ: 36073569, szh.: 1126 Bp., Németszőlgyi út 11., eljáró ügyvéd: Dr. Lőrinczy Mátyás ügyvéd), amely a meghatalmazást elfogadja.

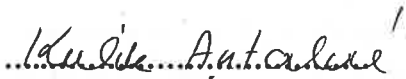

Kulik Antal Ágostonné
eladó


Vácziné Kuti Gabriella Mariann
vevő


Dr. Lőrinczy Mátyás
ellenjegyző ügyvéd

Szerződő felek a jelen szerződést – amelyet ügyvédi tényállásnak is tekintenek – elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2025. március 31.


Kulik Antal Ágostonné
eladó

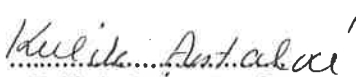

Vácziné Kuti Gabriella Mariann
vevő

A jelen okiratot dr. Lőrinczy Mátyás ügyvéd (Hirsch Ügyvédi Iroda, székhely (1055 Budapest, Falk Miksa u. 12. 5. em. 3. /pc./, szh.: 1126 Bp., Németvölgyi út 11, KASZ: 36073569) készítettem és ellenjegyzem:

Kelt: Budapest, 2025. március 31. napján.



Dr. Lőrinczy Mátyás ügyvéd
KASZ:36073569
Hirsch Ügyvédi Iroda
1126 Budapest, Németvölgyi út 11.


Kulik Antal Ágostonné
eladó


Vácziné Kuti Gabriella Mariann
vevő

Dr. Lőrinczy Mátyás
ellenjegyző ügyvéd