

## Szerződés ingatlan adásvételéről

amely létrejött egyrészről:

**NAGY NORBERT eladó** (születési családi és utóneve: **Nagy Norbert**, sz: \_\_\_\_\_, napján, an: \_\_\_\_\_ szig.száma: \_\_\_\_\_, szem.az.: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, 1195 Budapest, Arpád u. 11/B. 8/24. szám alatti lakos továbbiakban, mint Eladó

másrészről:

**LUKÁCS BARNÁ vevő** (születési családi és utóneve: **Lukács Barna**, sz: \_\_\_\_\_, napján, an: \_\_\_\_\_ szig.száma: \_\_\_\_\_, szem.az.: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_) 2461 Tárnok, Sósúti út 8. szám alatti lakos továbbiakban, mint Vevő között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

### Az adásvétel tárgya:

1./ Az Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a **tárnoki 4470. hrsz.** alatt nyilvántartott „**szőlő és gazdasági épület**” művelési ágú, összesen: **1491 m<sup>2</sup> területű, 6,22 AK értékű** zártkerti ingatlan. Az ingatlanon található egy nettó 28 m<sup>2</sup> alapterület téglalapú épület. A közművek közül a víz és a villany bekötésre került.

Az adásvétel tárgya az ingatlanak a Kőkörscsin utca felőli, beépítetlen és közművesítetlen része.

- 1.1. A 2015. június 15. napján lekért tulajdoni lap másolata szerint az ingatlan tulajdonosa az Eladó, tulajdonjoga a 39296/2010.07.09. számú határozattal adásvétel jogcímén került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A tulajdoni lap III. részén a III/1. sorszám alatt a 41.846/2011.08.17. számú határozattal az ELMŰ Hálózati Kft. 2m<sup>2</sup> területre bejegyzett terhelést, a tulajdoni lap másolat szemle széljegyet nem tartalmaz.
- 1.2. Az Eladók jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azon sem Ők, sem pedig felhatalmazásuk alapján további harmadik személyek a jelen szerződés aláírásáig semmilyen változtatásokat nem kezdeményeztek.
- 1.3. A Vevő akként nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII.tv. (Fftv.) 18.§-ában foglaltak szerint a jogügylet tárgyát képező földre elővásárlási jog őt nem illeti meg.

### Vételár:

2./ Az Eladó eladja az 1-es pontban részletezett ingatlan 1/2-ed arányú tulajdoni illetőségét, a Vevő pedig megvásárolja ezen tulajdoni illetőséget - a vezetékjoggal terhelt - a megtekintett és megismert állapotban, minden tehertől mentesen, a kölcsönösen kialakított összesen **1.000.000.-Ft azaz egymillió forint vételárért.**

### A Vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladónak:

2.1. A Vevő az Eladónak, jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizetett **100.000.-Ft azaz egyszázezer forintot foglalként**, melynek hiánytalan átvételét az Eladó jelen szerződés aláírásával utólagosan is elismeri és nyugtázza. A szerződő felek a foglaló jogi természetét ismerik, arról teljes körű felvilágosítást kaptak a jelen szerződést szerkesztő ügyvédtől.

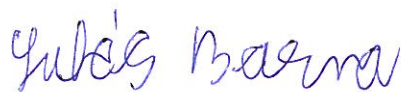
  
Nagy Norbert eladó

§\* Dr. Földvári Mária §\*  
ügyvéd  
2030 Érd, Fehérvári út 32/B.  
Tel.: 06-23-366-177

Adószám: 77536525-1-33

Bsz.: 64800011-11036375-00000000

Az ellenjegyző ügyvéd: **Dr. Földvári Mária ügyvéd**  
Székhelye: **2030 Érd, Fehérvári út 32/b. szám**  
Nyilv.tart. sz.: Pest Megyei Ügyvédi Kamara: **13-015341**  
Százarbélyegző sorszáma: **V/492**

  
Lukács Barna vevő

Felek tudomással bírnak azon körülményekről, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesülése Eladó érdekkörében tartozó okból hiúsulna meg, a foglaló kétszeres összege a Vevő részére visszajár. Abban az esetben, ha az adásvételi szerződés teljesülése a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, a Vevő a foglaló címén átadott összeget véglegesen elveszíti. A foglaló szerződésszerű teljesítés esetén a vételár részét képezi.

2.2. A Vevők a vételárból fennmarad **900.000.-Ft azaz kilencszázezer forint 30 azaz harminc hónap** alatt fizeti meg, **30.000.-Ft/hó**, azaz **harmincezer forint/hónap** egyenlő részletekben.

Az első részlet megfizetésének időpontja 2015. augusztus 20. napja, ezt követően a törlesztő részletek minden hónap 20. napján esedékesek.

A törlesztő részleteket a Vevő az Eladónak készpénzben fizeti meg átvételi elismervény ellenében.

#### **Késedelmes teljesítés:**

2.3. A Vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben egy törlesztő részlet megfizetésével 15 naptári napot meghaladó késedelembe esik, akkor az Eladó a fennmaradó vételárhátralékot egyösszegben követelheti. Az egyösszegű követelés érvényesítése előtt első alkalommal az Eladó köteles a Vevőt a 10 napon belüli teljesítésre írásban, jelen szerződésben szereplő értesítési címére küldött ajánlott levélben felszólítani. A levél kézbesítettnek tekintendő abban az esetben is, ha „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza az Eladóhoz.

#### **Tulajdonjog fenntartás:**

**2.4. Az Eladó a vételár hiánytalan megfizetéséig tulajdonjogának fenntartásával él, azonban jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye 2018. február 28. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

2.5. Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyző engedélyt 6 eredeti példányban jelen okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt a letétkezelő csak abban az esetben adhatja ki a Vevőnek, illetve nyújthatja be az illetékes Földhivatalba, amikor a vételárhátralékot a Vevő igazolható módon teljes egészében hiánytalanul megfizette az Eladónak és a hiánytalan teljesítést az Eladó írásban a letétkezelőnek visszaigazolja.

#### **Elállás:**

2.6. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvételi szerződéstől az Eladó a Vevőnek felróható okból áll el (2.2. pont részletfizetés elmaradása), illetve a szerződés esetleg felbontásra kerül, akkor az Eladó a 100.000.-Ft foglaló összegét a Vevő részére nem fizeti vissza. Az Eladó a szerződés felbontása esetén köteles a Vevő által, havonta megfizetett vételárelőleggel elszámolni, illetve a teljes megfizetett foglaló, illetve vételárrészeket visszafizetni, ha a jelen jogügylet hatósági jóváhagyása megtagadásra kerül.


2.7. A Vevő jelen szerződés aláírásával minden további feltétel nélkül, visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Eladó szabályszerű elállása esetén a javára bejegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásból egyoldalú kérelmével töröltesse.

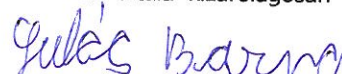
#### **Birtokbaadás:**

3./ A Vevő az ingatlanilletőség birtokába **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lép**, amikor az Eladó köteles az ingatlanilletőséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vevő birtokába bocsátani.

3.1. A Vevő a birtokba lépés napjától kezdve élvez az ingatlan minden hasznát, viseli minden terhet és másra át nem ruházható kárait. A birtokbaadáskor a Vevő birtokba lépését senki joga, vagy igénye nem korlátozhatja és akadályozhatja, a birtokbaadás időpontjában, az ingatlanban sem jogcímmel, sem jogcím nélkül senki nem tartózkodhat.

3.2. A szerződő felek a tulajdoni illetőségük alapján birtokolt ingatlanrészek határát kerítés megépítésével elválasztják, majd ezt követően mindegyik tulajdonostárs szabadon rendelkezik az általa kizárólagosan birtokolt ingatlanrészsel.

  
Nagy-Norbert eladó

  
Lukács Barna vevő

Az ellenjegyző ügyvéd: **Dr. Földvári Mária ügyvéd**  
Székhelye: **2030 Érd, Fehérvári út 32/b. szám**  
Nyilv.tart. sz.: Pest Megyei Ügyvédi Kamara: **13-015341**  
Szárzabélyegző sorszáma: **V/492.**

**Dr. Földvári Mária** §\*  
§\*  
ügyvéd  
2030 Érd, Fehérvári út 32/B.  
Tel.: 06-23-366-177  
Adószám: 77536525-1-33  
Bsz.: 64800011-11036375-0000000

### **Tulajdonjog bejegyzés:**

4./ Az Eladó a vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg - az ügyvédi letétbe helyezett - tulajdonjog bejegyzést engedélyező jognyilatkozat kiadásával járul hozzá ahhoz, hogy a Vevő **LUKÁCS BARNA tulajdonjoga 1/2-ed arányban vétel jogcímén a tárnoki 4470. helyrajzi szám alatt nyilvántartott zártkerti ingatlanra vonatkozóan** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

### **Földforgalmi tv. szerinti tulajdonszerzési jogosultságok:**

4.1. A Vevő akként nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 18.§-ában foglaltak szerint a jogügylet tárgyát képező földre elővásárlási jog nem illeti meg.**

4.2. A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, - hivatkozással az 2013. CXXII.tv.-ben foglaltakra - hogy a tulajdonában lévő termőföld nagysága a jelen jogügylet tárgyát képező föld területnagyságával együtt nem éri el az **1 hektárt**.

4.3. A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy **vállalja a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1)-ában foglaltak szerint, a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.**

4.4. A Vevő **14. § (1)-ában foglaltak alapján büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik** arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlaltal kapcsolatos jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozása** (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A (2) bek.szerint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4.5. A felek tudomással bírnak arról, hogy a Fftv. alapján a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének feltétele a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala által a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező külterületi ingatlan tulajdonjoga megszerzése iránti kérelem hatósági jóváhagyása.

### **Egyebek:**

5./ Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség mindennemű per-, teher-, és igénymentességét. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlant sem köztartozás, sem egyéb (pl: hitel stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát.

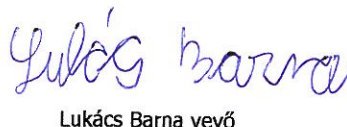
6./ A jelen szerződés megkötésével, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatosan felmerülő költségek viselése a Vevő kötelezettsége.

7./ A szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozataik megtételére, ideértve a szerződés módosítását is az írásbeliség kötelező előírását kötik ki. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a földforgalmi törvény és egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

**8./ A szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok és üzleti képességük nem korlátozott.**

  
Nagy Norbert eladó

**Dr. Földvári Mária**  
\*§\* ügyvéd \*§\*  
2030 Érd, Fehérvári út 32/B.  
Tel.: 06-23-366-177  
Adószám: 77536525-1-33  
Bsz.: 64800011-11036375-00000000

  
Lukács Barna vevő

Az ellenjegyző ügyvéd: **Dr. Földvári Mária ügyvéd**  
Székhelye: **2030 Érd, Fehérvári út 32/b. szám**  
Nyilv.tart. sz.: Pest Megyei Ügyvédi Kamara: **13-015341**  
Szárzbélyegző sorszáma: **V/492.**

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy az adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit ismerik.

10./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen tartalmú adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével dr. Földvári Mária ügyvédet (székhelye: 2030 Érd, Fehérvári út 32/B. szám, nyilvántartási száma: Pest Megyei Ügyvédi Kamara: **13-015341**, szárazbélyegző sorszáma: **V/492.**) bízzák, illetve hatalmazzák meg, amely meghatalmazás a Földhivatal előtti és a kifüggesztési eljárásban résztvevő valamennyi illetékes hivatal, hatóság és önkormányzat előtti eljárásra is kiterjed.

11./ Jelen szerződés 11 /tizenegy/ pontból és 4 /négy/ gépelt oldalból áll, amelynek aláírásokkal ellátott egy-egy példányát a szerződő felek átvették.

A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a szerződésben rögzített adatok és tények a valóságnak megfelelnek, ezért azt ügyvédi tényvázlatként is elfogadják, és nem kérik külön tényvázlat, megbízás elkészítését. A szerződést kötő felek jelen okiratban foglaltakon kívül egyéb adatot, kérést stb. az okiratszerkesztő ügyvéddel nem közöltek.

Jelen adásvételi szerződés a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat tekintetében letéti szerződésnek is minősül tekintettel arra, hogy a letétkezelés szabályait tartalmazza, letétkezelés díj- és költségmentes.

Kijelentik, hogy a szerződésben szereplő adataikat külön is ellenőrizték és azt rendben találták.

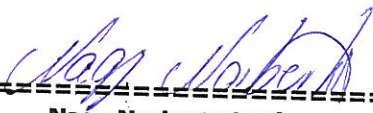
Kijelentik továbbá, hogy minden a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről és körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

A felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben szereplő személyes adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. Törvény rendelkezéseit követve személyi azonosításukra alkalmas okirat alapján kerül rögzítésre, továbbá kijelentik, hogy jelen jogügylet során saját nevükben és érdekükben járnak el.

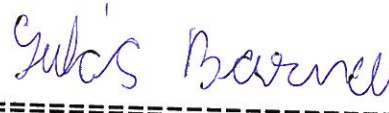
A szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat jelen szerződés és mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a szerződő felek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükségesek.

A szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás és megértés, valamint együttes értelmezés után, mint valódi és végleges ügyleti akarattal mindenben megegyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg és helybenhagyólag aláírják.

Érd, 2015. július 07. napján

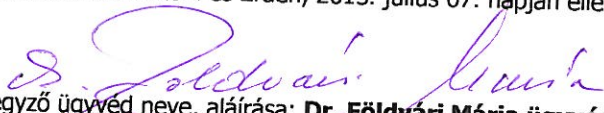
  
=====

Nagy Norbert eladó

  
=====

Lukács Barna vevő

A szerződést szerkesztettem és Érd, 2015. július 07. napján ellenjegyzem:

  
Az ellenjegyző ügyvéd neve, aláírása: **Dr. Földvári Mária ügyvéd**  
Iroda székhelye és címe: **2030 Érd, Fehérvári út 32/B. szám**  
Nyilv.tart. sz.: Pest Megyei Ügyvédi Kamara: **13-015341**  
Szárazbélyegző sorszáma: **V/492.**

**Dr. Földvári Mária**  
\*§\* ügyvéd \*§\*  
2030 Érd, Fehérvári út 32/B.  
Tel.: 06-23-366-177  
Adószám: 77536525-1-33  
Bsz.: 64800011-11036375-00000000

Kifüggesztési záradék

Kifüggesztés napja: 2015. 07. 16.

Közlés kezdő napja: 2015. 07. 17.

Közlés utolsó napja: 2015. 09. 14. ezen kezdőnap jogvesztő

leértel napja: 2015. 09. 15.