



4. melléklet

**Ingyatlan adásvételi szerződés**

Amelyet egyrésztől

**Kasnya Sándor** (születési neve: I , , anyja neve: I  
születési hely és idő: I , , lakcím: I  
személyi azonosító: I , , adóazonosító jel: I  
állampolgárság: I )  
mint eladó  
(a továbbiakban „Eladó”)

másrésztől

**Szöke Dániel** (születési neve: I , , születési hely, idő: I  
anyja neve: I , , személyi azonosító: I , ,  
adóazonosító jele: I , , állampolgár, lakóhelye: I  
NAK nyilvántartási szám: I  
mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”), aki egyebekben már jelen szerződés aláírásakor  
is a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonostársa

(a továbbiakban együtt mint „Felek”)

kötnek alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A Pest Megyei Kormányhivatal által **Vác belterület 6328** helyrajzi szám alatt nyilvántartott 60304 m<sup>2</sup> alapterületű gyümölcsös művelési ágú (megnevezésű), 241,22 kataszteri fillér kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingyatlan1**”) összesen 11516/241400 tulajdoni arányban Eladó tulajdonát képezi (a II/5. alatti bejegyzés alapján). Felek rögzítik, hogy az **Ingyatlan1**-et a tulajdoni lap szerint terheli az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára 916 nm alapterületre bejegyzett vezetékjog. A vezetékjogon túlmenően az **Ingyatlan1** Eladót megillető tulajdoni hányada a tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes. A Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az **Ingyatlan1** Eladót megillető tulajdoni hányadára vonatkozóan nincs bejegyzett földhasználó.

A Pest Megyei Kormányhivatal által **Vác külterület 0279/16** helyrajzi szám alatt nyilvántartott 196832 m<sup>2</sup> alapterületű gyümölcsös művelési ágú (megnevezésű), 787,33 kataszteri fillér kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingyatlan2**”) összesen 56334/1180728 tulajdoni arányban Eladó tulajdonát képezi (a II/5. alatti bejegyzés alapján). Felek rögzítik, hogy az **Ingyatlan2**-t a tulajdoni lap szerint terheli az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára 908 nm alapterületre bejegyzett vezetékjog. Az **Ingyatlan2** tulajdoni lapjára III/3. alatt a Vác Város Önkormányzat javára szóló elővásárlási jog van bejegyezve, aminek az értesítése hirdetmény útján történhet. A vezetékjogon, továbbá az elővásárlási jogon túlmenően az **Ingyatlan2** Eladót megillető tulajdoni hányada a tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti, hogy az **Ingyatlan2** őt megillető hányadára vonatkozóan saját maga részére „saját tulajdon” jogcímén földhasználati jog van bejegyezve a földhasználati nyilvántartásba. Eladó a később jelzettek szerint vállalja a földhasználó (földhasználati jog) törlését. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy más személy földhasználati joga nem áll fenn az **Ingyatlan2** Eladót megillető tulajdoni hányada vonatkozásában.

A Pest Megyei Kormányhivatal által **Vác külterület 0278/5** helyrajzi szám alatt nyilvántartott 14339 m<sup>2</sup> alapterületű kivett vízmosás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingyatlan3**”) összesen

Kasnya Sándor  
eladóSzöke Dániel  
vevő

12/252 tulajdoni arányban Eladó tulajdonát képezi (a II/5. alatti bejegyzés alapján). Az Ingatlan3 Eladót megillető tulajdoni hányada a tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes.

(Az Ingatlan1 átruházással érintett 11516/241400 tulajdoni hányada, az Ingatlan2 átruházással érintett 56334/1180728 tulajdoni hányada és az Ingatlan3 átruházással érintett 12/252 tulajdoni hányada a továbbiakban együttesen: „**Az Ingatlanok**”).

A Felek rögzítik, hogy mind az Ingatlan1, mind az Ingatlan2, mind az Ingatlan3 tekintetében széljegyen szerepel hagyaték iránti kérelem Szüle Mihály kapcsán, Eladó kijelenti, hogy ezen kérelem nem az ő tulajdoni hányadaira vonatkozik.

1.1. Eladó felelőssége tudatában kijelenti és Vevő tudomásul veszi, hogy Eladó tulajdoni hányada természetben az alábbi területnagyságnak felel meg:

- Ingatlan1 11516/241400 hányada tekintetében: 2877 m<sup>2</sup>.
- Ingatlan2 56334/1180728 hányada tekintetében: 9391 m<sup>2</sup>
- Ingatlan3 12/252 hányada tekintetében: 683 m<sup>2</sup>

1.2. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban foglaltak szerint az Ingatlan2 tekintetében fennáll a saját földhasználati joga. Eladó hozzájárul, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg Eladó földhasználati joga az Ingatlan2-ről törlésre kerüljön. Eladó vállalja, hogy szükség szerint a törlési kérelmet aláírja és a földhivatalba benyújtja.

2. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás a jelen szerződés (a továbbiakban: Szerződés) aláírásakor is az 1. pontban feltüntetetteket tartalmazza és annak tartalma egyebekben a valóságnak megfelel.

3. Eladó eladja, Vevő pedig az általa megtekintett, megismert és nem kifogásolt állapotban megvásárolja az Ingatlanokat a 4. pontban meghatározott vételár fejében.


3.1. A Felek rögzítik, hogy Eladó bankszámlaszáma az Eladó tulajdonában lévő ..... : által vezetett ..... számú bankszámla (a továbbiakban: „Eladói számla”). Az Eladó az Eladói számlára történő átutalást saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

4. Szerződő felek az Ingatlan1 átruházással érintett 11516/241400 tulajdoni hányadának vételárát 3.600.000.- forint (azaz hárommillió-hatszáz ezer forint) összegben határozzák meg. Szerződő felek az Ingatlan2 átruházással érintett 56334/1180728 tulajdoni hányadának vételárát 2.200.000.- forint (azaz kétfélmillió-kettőszáz ezer forint) összegben határozzák meg. Szerződő felek az Ingatlan3 átruházással érintett 12/252 tulajdoni hányadának vételárát 200.000.- forint (azaz kétszáz ezer forint) összegben határozzák meg. Erre tekintettel a Felek rögzítik, hogy Az Ingatlanok vételára mindösszesen 6.000.000.- forint, azaz hatmillió forint (a továbbiakban: „Vételár”).


A Vételár az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

- a.) Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően megfizetett Eladó részére 600.000.- Ft. (azaz hatszáz ezer forint) összeget fogláló jogcímén (a továbbiakban: „Foglaló”) készpénzben. Eladó a Fogláló, azaz 600.000.- Ft. (azaz hatszáz ezer forint) összeg készpénzben történő átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja.

Felek kijelentik továbbá, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Amennyiben a vételár teljes összege kifizetésre kerül, a foglalót a vételárba be kell

  
.....  
Kasnya Sándor  
eladó



  
.....  
Szóke Dániel  
vevő

számítani. Amennyiben a vételár teljes összegének kifizetése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős szerződő fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával joghatályosan él vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem hagyja jóvá, úgy a Foglaló összege Szőke Dániel részére egyszeres összegben visszajár.

- b.) A vételárhátralék összegét, azaz 5.400.000.- forint, azaz ötmillió-négyszázezer forint összeget a Vevő azt követő 10 munkanapon belül fizet meg Eladó részére az Eladói számlára történő átutalás útján, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd átvette és a Felek részére e-mailben megküldte (Eladó részére a [ ] e-mail címre, Vevő részéről a [ ] e-mail címre) azzal, hogy a Vételárhátralék megfizetésének határideje tekintetében Eladó egyoldalú jognyilatkozatával jogosult későbbi időpontot meghatározni. Ez utóbbi történhet akként is, hogy Eladó a(z) [ ] e-mail címéről ilyen tárgyú e-mail üzenetet küld Vevő e-mail címére.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosultak közül valaki érvényesen és joghatályosan él elővásárlási jogával és a szerződés vele jön létre joghatályosan, akkor a vevői pozícióba kerülő személy a Foglalót közvetlenül Vevő részére köteles megfizetni a 10. pont rendelkezései szerint.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a Vételárnak az itt leírtak szerint történő kifizetése esetén, vételár jogcímén Az Ingatlanok adásvételével kapcsolatban egymással szemben semminemű további követelésük nincsen, és a jövőben sem lehet.

Vevő kifejezetten nyilatkozik arról, hogy Az Ingatlanokat csak és kizárólag együttesen kívánja megvásárolni, vásárlási szándéka Az Ingatlanokra együttesen vonatkozik, azt dologösszességként kívánja megvásárolni. Eladó nyilatkozik, hogy Az Ingatlanokat kizárólag együttesen, dologösszességként kívánja értékesíteni. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1, az Ingatlan2 és az Ingatlan3 egymással szomszédosak.

5. Eladó szavatolja Az Ingatlanok – 1. pontban jelzett terheken túlmenő – per-, teher- és igénymentességét. Eladó egyben külön szavatosságot vállal azért is, hogy – a 10. pontban rögzített elővásárlási jogosultságokon túlmenően – harmadik személynek nincs olyan joga Az Ingatlanokon (vagy bármely ingatlanon vagy ingatlanhányadon), amely Vevő tulajdonszerzését akadályozza, illetve tulajdonjogát korlátozza. Eladó kijelenti, hogy ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos (pl. házastárs), vagy vagyonközösség miatt jogosult személy nincsen Az Ingatlanok (vagy bármely ingatlan vagy ingatlanhányad) vonatkozásában.

6. Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy Az Ingatlanokat (vagy bármely ingatlant vagy ingatlanhányadot) semminemű tartozás – beleértve az adó tartozást is – nem terheli. Eladó kijelenti, hogy Az Ingatlanok (vagy bármely ingatlan vagy ingatlanhányad) rejtett hibájáról nincs tudomása.

7. Eladó a tulajdonjog átruházást és Vevő tulajdonjogának és bejegyzésének engedélyezését tartalmazó, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt), hat eredeti példányban – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd felhívására aláírja és letétbe helyezi. A letétbe helyezett okiratok kiadásának feltétele, hogy Vevő a teljes Vételárat megfizesse, melyet az Eladó által kiállított

Kasnya Sándor  
eladó

dr. Stafik Adam  
ügyvéd

Szőke Dániel  
vevő

átvételi elismervény, vagy Eladó k e-mail címéről az ellenjegyző ügyvéd  
: e-mail címére küldött és erről rendelkező e-mail üzenet igazol. A dátummal  
ellátott, Eladó által aláírt és ügyvédi ellenjegyzést tartalmazó okirat a letéti feltételek teljesülésével  
hatályosul. A Felek megállapodása alapján a jelen pont egyben letéti szerződésnek is minősül, amelyet  
a Felek ilyennek ismernek el.

Eladó a fent körülírt bejegyzési engedélyben visszavonhatatlan és feltétlen beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan1 tulajdonjoga 11516/241400 tulajdoni arányban Szőke Dániel vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Eladó a fent körülírt bejegyzési engedélyben visszavonhatatlan és feltétlen beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan2 tulajdonjoga 56334/1180728 tulajdoni arányban Szőke Dániel vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Eladó a fent körülírt bejegyzési engedélyben visszavonhatatlan és feltétlen beleegyezését és hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan3 tulajdonjoga 12/252 tulajdoni arányban Szőke Dániel vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Vevő jogosult jelen adásvételi szerződést az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: „Inytv. vhr.”) 29/A. és 29/B. § alapján benyújtani az illetékes földhivatalhoz, kérve a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényének feljegyzését

- az Ingatlan1 tulajdoni lapjára, akként, hogy Felek az Ingatlan1 – jelen szerződés tárgyát képező – 11516/241400 tulajdoni hányada vonatkozásában kérik a feljegyzést ÉS
- az Ingatlan2 tulajdoni lapjára, akként, hogy Felek az Ingatlan2 – jelen szerződés tárgyát képező – 56334/1180728 tulajdoni hányada vonatkozásában kérik a feljegyzést ÉS
- az Ingatlan3 tulajdoni lapjára, akként, hogy Felek az Ingatlan3 – jelen szerződés tárgyát képező – 12/252 tulajdoni hányada vonatkozásában kérik a feljegyzést

és Felek az előbbieken körülírt ingatlan-nyilvántartási feljegyzésekhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják.

Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzését követően Szőke Dániel vevő a jelen szerződésen alapuló bejegyzés alapján 11516/241400 arányban lesz az Ingatlan1 tulajdonosa. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzését követően Szőke Dániel vevő a jelen szerződésen alapuló bejegyzés alapján 56334/1180728 arányban lesz az Ingatlan2 tulajdonosa. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzését követően Szőke Dániel vevő a jelen szerződésen alapuló bejegyzés alapján 12/252 arányban lesz az Ingatlan3 tulajdonosa.

8. Az Ingatlanok birtokba adására a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának dátumát követő legközelebbi szeptember 1. napján kerül sor.

Vevő a birtokbaadás időpontjától kezdve viseli az Ingatlanok terheit és élvezzi annak hasznait, valamint viseli a kárveszélyt is.

9. Vevő nyilatkozik, hogy regisztrált, bejegyzett földművesnek minősül (bejegyző határozat száma: Pest Megyei Kormányhivatal - 565479/2021/2019), nyilatkozik továbbá, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”) szerinti birtok- és tulajdonmaximumba. Felek nyilatkoznak, hogy a Vevő földművesi bejegyzését igazolja a jelen szerződés mellékletét képező igazolás, továbbá Felek kérik, hogy szükség esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a Vevő földművesi nyilvántartásba bejegyzésével kapcsolatos adatokat kérje le a földművesekről vezetett nyilvántartásból.

Kasnya Sándor  
eladó



Szőke Dániel  
vevő

Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerint nyilatkozik arról, hogy vállalja, hogy a föld, vagyis az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet, vagyis az Ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésének megfelelően nyilatkozik, hogy nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-ának megfelelően nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Felek a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésének megfelelően rögzítik, hogy Az Ingatlanok nincsenek harmadik személy használatában.

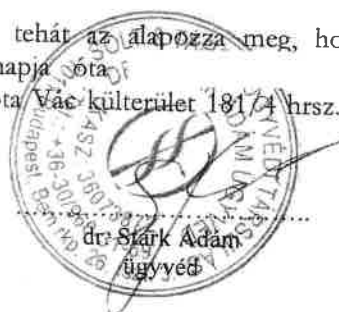
Vevő – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdésének megfelelően – nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában maga is elővásárlási jog gyakorlására jogosult a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja szerinti és a Földforgalmi törvény 18. § (4) bek. b) pontja szerinti rangsorban és ranghelyen. A Vevő elővásárlási jogosultságának ténybeli alapja az, hogy bejegyzett földművesnek minősül és a lakóhelye 2016.06.02. napja óta, tehát több, mint három éve Sződligeten van, vagyis olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld, vagyis az Ingatlanok fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A Vevő elővásárlási jogosultságának ténybeli alapja továbbá az, hogy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve (2019.10.21. óta) azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van; ez utóbbi kapcsán a Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok és Vevő mezőgazdasági üzemközpontja azonos településen van (Vác), így ezen feltétlen egyértelműen megvalósul. A Felek rögzítik és Vevő nyilatkozik, hogy mezőgazdasági üzemközpontja a Vác külterület 181/33 hrsz. alatti ingatlan, amely korábban a Vác külterület 181/4 hrsz. alatt volt nyilvántartva, majd a telekalakítást követően kapta a 181/33 hrsz.-ot, ugyanakkor ugyanarról a területről van szó. Vevő kéri, hogy szükség esetén ezt a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrizze a közhiteles földhasználati nyilvántartásban és ingatlan-nyilvántartásban.

A Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény a lakcím, illetve a mezőgazdasági üzemközpont kapcsán a „vagy” kifejezést használja, tehát pusztán vagy a lakcím vagy a mezőgazdasági üzemközpont tekintetében a nevezett jogszabályhely szerinti feltételek megléte esetén is megilleti Vevőt az elővásárlási jog.

Vevő továbbá fiatal földművesnek minősül, tekintettel arra, hogy elmúlt 16 éves, de 40 év alatti, ez utóbbit igazolja a születési ideje is.

A Vevő elővásárlási jogosultságát tehát az alapozza meg, hogy egyrészt bejegyzett földműves, másrészt lakóhelye 2016.06.02. napja óta, , mezőgazdasági üzemközpontja 2019.10.21. napja óta Vác külterület 181/4 hrsz., majd a telekalakítás alapján a Vác

Kasnya Sándor  
eladó



Szöke Dániel  
vevő



külterület 181/33 hrsz. ingatlan, továbbá életkora pedig 35 év, amely 16 és 40 közé esik, tehát Vevő fiatal földműves. Vevő elővásárlási joga pedig a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. e) pontján és a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. b) pontján alapul.

Vevő rögzíti, hogy Vác (az Ingatlanok fekvése szerinti település) és Sződliget (a Vevő lakóhelyét képező település) egymással szomszédosak, erre tekintettel a 20 km-es távolságra vonatkozó kritérium megvalósul. Ezt igazolandó Felek utalnak a mellékletekre, de a két település szomszédos mivolta és távolsága köztudomású tény.

Vevő másodlagosan hivatkozik arra, hogy elővásárlási jog illeti meg a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:81. §-a alapján is (ezen a ranghelyen és rangsorban), tekintettel arra, hogy ezen rendelkezés szerint "A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg". Az elővásárlási jog azon alapul (ténybeli alapja az), hogy Vevő már bejegyzett tulajdonostársra mind az Ingatlan1-nek, mind az Ingatlan2-nek, mind az Ingatlan3-nak. Ezeket igazolja a közhiteles ingatlan-nyilvántartás és az abból beszerezhető tulajdoni lapok. Vevő kéri, hogy szükség esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a tulajdoni lapokat kérje le az ingatlan-nyilvántartásból.

Vevő rögzíti és nyilatkozik, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara (Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, NAK) tagja, nyilvántartási száma az alábbi:

Vevő a Földforgalmi törvény 15. §-a szerint nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

10. Felek rögzítik, hogy Az Ingatlanok vonatkozásában elővásárlási joga áll fenn a Földforgalmi törvény 18. §-ában meghatározott személyeknek, akik a 4. pont végében foglaltakra tekintettel elővásárlási jogukat Az Ingatlanokra együttesen gyakorolhatják, külön az egyes ingatlanokra nem.


E körben Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlan3 tulajdonostársa jelenleg is, így a „kivett” Ingatlan3 tulajdonostársainak értesítése sem szükséges, hiszen ők tulajdonostársi mivoltukra alapítottan nem gyakorolhatnak elővásárlási jogot.

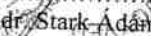
Felek megállapodása alapján jelen Szerződés aláírását követően Felek haladéktalanul intézkednek a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő benyújtása, majd ezt követően a hirdetményi közzététel iránt.


Felek rögzítik továbbá, hogy az adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jóváhagyást nem kapják meg, azt olyan oknak tekintetik, amelyért egyik fél sem felelős, és a Fogláló Vevő részére visszajár.

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben valamely jogosult elővásárlási jogával él és a kormányhivatal a szerződést vele hagyja jóvá, úgy a Fogláló megfizetésének a módja a Vevő [hely] vezetett [hely] számú bankszámlájára történő átutalás a határozat ellenjegyző ügyvéd általi kézhezvételét követő 5 napon belül. A Felek ezek teljesítési módját kifejezetten elfogadják, mivel az elővásárlási jog esetleges gyakorlásának időpontjára a Fogláló már teljes egészében megfizetésre került az Eladó részére.

Amennyiben a jelen szerződés nem kerül jóváhagyásra, úgy az Eladó a kormányhivatal határozatának ellenjegyző ügyvéd általi kézhezvételét követő 5 napon belül visszafizeti Vevő részére a Foglálót Vevő [hely] vezetett 1 [hely] számú bankszámlájára történő átutalással.

  
Kasnya Sándor  
eladó

  
dr. Stark Adám  
ügyvéd

  
Szőke Dániel  
vevő

11. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképés magyar állampolgár, előadja továbbá, hogy ingatlan-elidegenítési képessége korlátozás alá nem esik, így a szerződés megkötésének vele szemben törvényi akadálya nincsen.

Vevő kijelenti, hogy cselekvőképés magyar állampolgár, előadja továbbá, hogy ingatlan-szerzési képessége korlátozás alá nem esik, így a szerződés megkötésének vele szemben törvényi akadálya nincsen.

12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglalt ingatlan átruházás kapcsán felmerülő tulajdonszerzési illetéket és az ügyvédi költséget Vevő viseli. A Felek kijelentik, hogy Az Ingatlanok adásvételével kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségeiket ismerik.

12.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő köteles megfizetni Dr. Stark Ádám ügyvéd felé 95.000.- Ft (azaz kilencvenötezer forint) összegű ügyvédi munkadíjat, továbbá 22.800.- forint költséget (3\*6600 forint földhivatali eljárási díj, 3\*1000 forint tulajdoni lap), amely kötelezettség az elővásárlásra jogosultat is terheli, ha él elővásárlási jogával. A Vevőt vagy az elővásárlási jogával élőt ezen túlmenően a szerződés jóváhagyását követően terheli további 19.800.- forint földhivatali eljárási díj is. A bejegyzési engedély benyújtásának feltétele az ügyvédi munkadíj megfizetése is.

12.2. A Vevő bejelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bek. p) pontja alapján illetékmentességet igényel és kíván igénybe venni. Vevő nyilatkozik, hogy kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

- a) a termőföld (vagyis Az Ingatlanok) tulajdonjogát nem idegeníti el, és
- b) a termőföldön (vagyis Az Ingatlanokon) vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- c) a termőföldet (vagyis Az Ingatlanokat) mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

13. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az illetékes földhivatal vagy bármely más szerv bármilyen okból a szerződés – lényegi kondíciókat nem érintő – módosítását kéri, a szerződésmódosítást haladéktalanul aláírják.

14. Szerződő felek jelen Szerződés aláírásával egyidőben meghatalmazzák a Solt és Társai Ügyvédi Társulás (1011 Budapest, Bem rakpart 26. fszt. 3.) tagját, dr. Stark Ádám ügyvédet jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a NAV adatlapok aláírásával, a szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve a földhivatali bejegyzés, NAV eljárás során képviseletük ellátásával. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák továbbá dr. Stark Ádám ügyvédet azzal, hogy őket az elővásárlásra jogosultak előtt, az ezzel kapcsolatos eljárásban, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétevése iránti eljárás, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárás, az illetékes földhivatal előtti eljárás és – amennyiben szükséges – az elővásárlásra jogosultakkal a szerződés közvetlen közzétevése során teljes hatállyal képviselje. Felek kifejezetten kérik, hogy a záradékolt és jóváhagyott szerződések jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére kerüljenek kézbesítésre. Dr. Stark Ádám ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

15. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

16. A jelen szerződés mellékletét képezik az alábbi okiratok, amelyeket Felek kérnek a szerződéssel szerves egységben kezelni:

  
Kasnya Sándor  
eladó



  
Szőke Dániel  
vevő

- Vevő lakcímkártyájának másolata (amely igazolja a lakóhelyet és annak bejegyzési idejét, továbbá a születési időt is)
- Vevő földművesként történő bejegyzését igazoló kivonatok, igazolások, egyrészt a 2021.02.08. napján kelt, másrészt a 2022.10.26. napján kelt igazolás (amelyek igazolják a mezőgazdasági üzemközpontot, a vonatkozó hrsz. változását, és a mezőgazdasági üzemközpont bejegyzési idejét is)
- Vác és Sződliget szomszédos települési mivoltát igazoló térképmásolat és útvonalterv (ez utóbbi az útvonalat a városközponttól számítja és így is látható, hogy a távolság 20 km-nél kevesebb)

Jelen szerződés tíz, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyet a szerződő felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírtak.

Budapest, 2022. november 18.



Kasnya Sándor  
eladó



Szőke Dániel  
vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 18. napján:

**(Dr. Stark Ádám ügyvéd)**  
(Solt és Társai Ügyvédi Társulás  
1011 Budapest, Bem rkp. 26. fszt. 3.  
KASZ: 36073872)





Kasnya Sándor  
eladó

dr. Stark Ádám  
ügyvéd



Szőke Dániel  
vevő