

A köznyelvi portálakon közzététel időpontja: 2021. 08. 24. A közlés kezdő napja: 2021. 08. 25. Az eladásra való joggal kapcsolatos jognyilatkozat megnevezése: A köznyelvi portálakon közzététel időpontja: 2021. 10. 25. mely határidő jogszabály.

(ADVET3)

## Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről Jakucs Mártonné (

1156 Budapest, Nyírpalota út 80. fszt. 3. sz. alatti lakos mint első eladó,

és Jakucs Erika Anna (

1162 Budapest, Pemetefű u. 1. sz. alatti lakos mint második eladó, az első és második eladó együttesen: eladók

másrészről Diószegi Zoltán István

1048 Budapest, Falemez u. 20. 1. em. 1. sz. alatti lakos mint vevő között az alábbi feltételek szerint:

1.

Az első eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában van:

- a Borsosberény 0109/57 hrsz. alatt nyilvántartott, 2878 m<sup>2</sup> alapterületű „szántó” művelési ágú tehermentes ingatlan, amelyen egy 33 m<sup>2</sup> alapterületű, leromlott műszaki állapotú épület áll, valamint
- a Borsosberény 0109/58 hrsz. alatt nyilvántartott, 2697 m<sup>2</sup> alapterületű „szántó és gazdasági épület” művelési ágú tehermentes ingatlan, amelyen egy 40 m<sup>2</sup> és egy 8 m<sup>2</sup> alapterületű, leromlott műszaki állapotú gazdasági épület áll. A 40 m<sup>2</sup> alapterületű épület részben a Borsosberény 0109/57 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon helyezkedik el.

Az első és a második eladó 1/2 - 1/2 arányú közös tulajdonában van:

- a Borsosberény 203 hrsz. alatt nyilvántartott, 280 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett saját használatú út” megnevezésű tehermentes ingatlan (a továbbiakban az 1.a), 1.b) és 1.c) pontban megjelölt ingatlanok együttesen: ingatlanok).

2.

Az ingatlanokat az eladók ezennel eladják, a vevő a jelenlegi, megtekintett állapotukban megvásárolja.

3.

A felek az ingatlanok együttes vételárát 750.000 Ft azaz hétszázötvenezer forintban állapítják meg, amelyből 372.000 Ft azaz háromszázhetvenkétezer forint a Borsosberény 0109/57 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan, 348.000 Ft azaz háromszáznegyvennyolcezer forint a Borsosberény 0109/58 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan, 30.000 Ft azaz harmincezer forint a Borsosberény 203 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan vételára. A felek kifejezetten lemondanak a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadásának jogáról.

1/4

Jakucs Mártonné  
eladó

Jakucs Erika Anna  
eladó

Diószegi Zoltán István  
vevő

dr. Lászka János  
ellenjegyző ügyvéd

4.

A vevő a vételárból 735.000 Ft-ot azaz hétszázharmincötezer forintot az első eladónak, 15.000 Ft-ot azaz tizenötezer forintot a második eladónak készpénzben megfizet azt követő három munkanapon belül, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv kézbesíti a vevő részére a határozatát, amellyel a jelen szerződést az eladók és a vevő között jóváhagyja.

5.

Az eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják. Az eladók az ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjoguk törléséhez és a vevő tulajdonjogának vétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatukat a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezték a Lászka Ügyvédi Irodában (nyilv. sz.: Budapesti Ügyvédi Kamara 260; székhelye: 1111 Budapest, Irinyi József u. 23. II. em. 3.) (a továbbiakban: *letéteményes*).

6.

Az 5. pont szerinti tulajdonjog bejegyzési engedélyt a letéteményes benyújtja az illetékes ingatlanügyi hatósághoz azt követő három munkanapon belül, hogy megkapja az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát, amellyel a jelen szerződést az eladók és a vevő között jóváhagyja és az eladók teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismervényének átadásával igazolásra kerül részére a teljes vételár megfizetése. A bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtásának más feltétele nincs. Ha a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtásának feltétele a jelen szerződés megkötésétől számított tizennyolc hónapon belül nem valósul meg és a letéteményes a felektől eltérő közös utasítást nem kap, úgy a letéteményes a letétet megsemmisíti.

7.

Az 1. pontban felsorolt ingatlanok egymással szomszédosak. Az ingatlanok elhelyezkedése, mérete és rendeltetése miatt az ingatlanok észszerűen csak együttesen használhatóak, ezért a szerződő felek kizárólag az ingatlanok együttes adásvételében érdekeltek. A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az adásvételi szerződésnek bármelyik ingatlanra vonatkozó része bármely okból felbomlana vagy egyébként megszűnne, vagy érvénytelen vagy hatálytalan lenne, akkor ez a jogkövetkezmény az egész szerződésre vonatkozik.

8.

A vevőt az ingatlanokra vonatkozóan sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási jog nem illeti meg.

9.

Az eladók a jelen szerződés megkötésétől számított nyolc napon belül az illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kötelesek benyújtani a közzétételi kérelmet. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanokra vonatkozóan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: *Ftv.*) meghatározottakon kívül nem áll fenn más jogszabályon alapuló elővásárlási jog és nincs hatályban olyan megállapodás, amely bárkinnek a jogszabályokban előírtakat meghaladóan elővásárlási jogot biztosítana.



10.

Az eladók az ingatlanok birtokát a vételár megfizetésével egyidejűleg ruházzák át a vevőre. A birtokátruházással a vevő az ingatlanok kizárólagos birtokába lép. A birtokátruházástól az ingatlanok kizárólagos használata a vevőt illeti meg, attól kezdve ő szedheti az ingatlanok hasznait és viseli a kárveszélyt. Az eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy nincs hatályos szerződés vagy egyéb kötelelem, ami az ingatlanokra vonatkozna.

11.

Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanokkal szabadon rendelkeznek, annak per-, teher- és igénymentességéért kifejezetten szavatosságot vállalnak. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanokon senkinek nincs olyan joga, ami akadályozná vagy korlátozná a vevő tulajdonszerzését és az ebből eredő jogai gyakorlását. Az eladók szavatosságot vállalnak, hogy nem áll fenn az ingatlanokat érintő olyan környezeti károsodás, szennyeződés vagy környezeti kárveszély, ami miatt a vevőt kármegelőzési, kárelhárítási vagy kártérítési kötelezettség terhelheti.

12.

A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő nem tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának és nem pályakezdő gazdálkodó.

13.

A vevő kijelenti, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Ftv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

14.

A szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük és a vevő szerzési képessége a jelen szerződés tárgyára vonatkozóan nincs korlátozva. A vevő az Ftv. 10. § (2) bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

15.

A jelen szerződés megkötésével és a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket, valamint a visszterhes vagyonátruházási illetéket a vevő viseli. Az értékesítés miatti személyi jövedelemadó kötelezettség az eladókat terheli.

16.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó- és illetékjogi jogszabályokra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást – különösen az ingatlan átruházásából származó jövedelem alapján fizetendő adó mértékéről, az ingatlan szerzője által fizetendő visszterhes vagyonátruházási illeték mértékéről, a kedvezményekről – tudomásul vették, a rájuk vonatkozó adó és illeték rendelkezéseket a szükséges mértékben megismerték. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát az első eladó 2016-ban, a második eladó 2000-ben

3/4

Jakucs Mártonné  
eladó

Jakucs Erika Anna  
eladó

Diószegi Zoltán István  
vevő

dr. Lászka János  
ellenjegyző ügyvéd

szerezte, így az ingatlan átruházásából származó jövedelem alapján adófizetési kötelezettségük nem áll fenn

17.

A szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a letéteményessel azonos Lászka Ügyvédi Irodát (nyilvántartási száma: Budapesti Ügyvédi Kamara 260; székhelye: 1111 Budapest, Irinyi József u. 23. II. em. 3.), hogy az adásvételi szerződés ügyében az illetékes ingatlanügyi hatóság, az adásvételi szerződés közzétételére illetékes települési önkormányzat jegyzője és az adásvételi szerződés jóváhagyására illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviseletüket ellássa. A képviseletre az Ügyvédi Iroda minden ügyvédje és ügyvédjelöltje teljes jogkörrel jogosult. A Lászka Ügyvédi Iroda a meghatalmazást elfogadja.

A fenti adásvételi szerződést gondosan áttanulmányoztuk, és mint ügyleti akaratunknak mindenben pontosan megfelelőt, jóváhagyólag aláírtuk.

Budapest, 2021. augusztus 10.

**Jakucs Mártonné**  
eladó

**Jakucs Erika Anna**  
eladó

**Diószegi Zoltán István**  
vevő

Ellenjegyzem, egyben a szerződésbe foglalt letéteményesi feladatok ellátását a szerződésben foglalt feltételekkel a Lászka Ügyvédi Iroda nevében elvállalom, Budapesten, 2021. augusztus 10. napján:

dr. Lászka János  
ügyvéd  
(KASZ: 36064390)

**Lászka Ügyvédi Iroda**  
1111 Budapest, Irinyi József u. 23.  
Tel.: (36 1) 361-0455, Fax: 209-9091  
e-mail: [advocat@laszka.hu](mailto:advocat@laszka.hu)