

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Váci Járási Hivatal  
Földhivatali Osztály  
2600 Vác, Káptalan utca 1-3.

amely létrejött egyrészről,

**SZŐDLIGET NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** cím: 2133 Sződliget, Szt. István út 134-36., adószám: 15394208-2-13, törzsszám: 15394206., (jelen ügyletben képviseli: **JUHÁSZ BÉLA-RÓBERT** polgármester, aki született: 1

alatti lakos, valamint **DR. TÖRÖCSIK EDIT** jegyző, szül.név: \_\_\_\_\_

a

(alatti lakos együttesen) mint

**Eladó, másrészről**

**FUCHS BEATRIX** szül.név **Tóth Beatrix**, (született: \_\_\_\_\_)

5. szám alatti lakos, mint Vevő között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

1. Szerződő felek megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **SZŐDLIGET külterület 048/22 helyrajzi szám** alatt felvett, "szántó" elnevezésű, 6123 nm területű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban II/1. sorszám alatt tulajdonba adás jogcímén került bejegyzésre. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba III/2. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (törzsszám: 13804983, cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára vázrajz szerinti 65 m<sup>2</sup> területnagyságra vezetékjog került bejegyzésre. Ezen tényeket az okiratkészítő ügyvéd a 2018. év december hónap 19. napján kiállított, és a Felek részére jelen szerződés aláírásakor bemutatott tulajdoni lap (megrendelés szám: 30005/72513/2018) másolattal igazolja. Felek a bemutatott tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek. Felek az eredeti tulajdoni lap kiváltásától eltekintettek. Eladó kijelenti, hogy az adatokban változás nem történt ezen okirat aláírásáig. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó által használt ingatlanrész az ingatlan társtulajdonosa által használt ingatlanrésztől kimért kerítéssel van elválasztva, a kialakult használati rend figyelembe vételével.
2. Eladó az ingatlan per, teher és igénymentességéért szavatosságot vállal, - kivéve az ingatlan tulajdoni lapján III/2. sorszám alatt a Vác Város Önkormányzat elővásárlási jog, és az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. részére 65nm területnagyságra bejegyzett vezetékjogot – egyben kijelenti, hogy semmiféle közadó, közadó jellegű, vagy közadók módjára behajtandó olyan tartozásuk nincs, amiért az ingatlan az arra történő jelzálogjogos bejegyzés nélkül is felelősséggel tartozna. Eladó kellék és jogszatosságot vállal arra is, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetben 3. személynek olyan joga vagy követelése nincs, amely vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná.
3. Eladó eladja, Vevő pedig mint a 2018. év november hónap 06. napján megtartott versenytárgyaláson legmagasabb összeget ajánló licitáló 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban körülírt szántó elnevezésű ingatlant, megtekintett és ismert állapotban, a Sződliget Nagyközség Önkormányzata Képviselő-Testületének 109/2018. (X.3.) sz. határozatával megállapított **6.123.000 Ft**, azaz Hatmillió-egyszázhuszháromezer forint teljes vételárért. Vevő elismeri, hogy az eladó az ingatlan kapcsolatban részletes és kimerítő tájékoztatást adott a részére, a jelen szerződést ennek tudatában kötik meg. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő korábban már az ingatlan vételárából **600.000 Ft**, azaz Hatszázezer forint **bánatpénzt** megfizetett Eladó részére banki átutalás útján a 2018. év november hónap 06. napján megtartott versenytárgyalást megelőzően, mely összeg átvételét Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza. Vevő megfizet az Ingatlan fennmaradó vételárként **5.523.000 Ft**, azaz Ötmillió-ötszázhuszháromezer forintot a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet hozzájárulásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül – melyről okiratszerkesztő ügyvéd elektronikus úton értesíti Vevőt a külön nyilatkozatban megadott elektronikus elérhetőségi címén keresztül – az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11742094-15394208** számú bankszámlaszámra történő átutalás útján. Eladó a vételár jelen formában történő teljesítését saját kezéhez történő teljesítésként ismer el. Eladó az ingatlan birtokát az ingatlan teljes vételárának kifizetését követő 5 (öt) napon belül ruházza át Vevőre, aki e naptól viseli az ingatlan terheit, de szedi annak hasznait is. A kárveszély a birtokátruházással száll át Vevőre
4. Felek rögzítik, hogy a törvényes előírások értelmében elővásárlási jog illet meg jogszabályban meghatározott személyeket. Felek megállapodnak, hogy amennyiben esetleg nem közöttük jön létre a jelen adásvételi szerződés, mert elővásárlási jog jogosultja jelentkezik, úgy a szerződés az eladók és az elővásárlási jog jogosultja közötti jogügylet.

Sződliget Nagyközség Önkormányzata  
képv: Juhasz Bela Robert és Dr. Töröcsik Edit  
Polgármester  
Jegyző

Eladó  
Sződliget, Szt. István út 134-36.  
Pest megye

Fuchs Beatrix  
Vevő

Dr. Almási Csaba  
**Dr. Almási Csaba ügyvéd**  
2600 Vác, Budapesti főút 15.  
2601 Vác, Pf. 9, Mobil: 06-30/311-3845  
E-mail: dralmasi@invitel.hu  
Adószám: 50237694-1-33  
KASZ: 36056444, Lajstromsz.: IX/831.



Vevő a jelen okirat aláírásával egyidőben nyilatkozik, hogy ingatlan szerzése a 2013. évi CXXII. Tv. 16. § (1) bekezdésében előírt termőföld birtokmaximum korlátozásába nem ütközik. Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, eddig tulajdonában és birtokában föld nem volt, a megszerzési kívánt föld területnagyságával tulajdona nem haladja meg az 1 hektár maximumot (10.§ (2) bekezdés). Vevő kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja (13.§(1) kivéve 13.§ (3)-ban foglaltakat. Vevő kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen, korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása /14.§ (1)/ Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül ellene nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötött. /14.§ (2)/ Vevő kijelenti, hogy a megvásárolt ingatlant 5 éven belül nem vonja ki a mezőgazdasági művelés alól, nem idegeníti el, vagyoni értékű jogot nem alapít rá, mezőgazdasági célra hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy törvényes vagy szerződéses elővásárlási joggal az ingatlan tekintetében nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § szakasza alapján részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés nem sérti a 2013. Évi CXXII tv. 16.§ (1) bekezdésében foglaltakat, miszerint a földműves, valamint a 10. § (3) bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

5. Eladó és vevő tudomással bírnak arról hogy a hatályos és vonatkozó jogszabályok előírják jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra az adásvételi szerződés **kifüggesztését hirdetményi úton 60 napra a helyi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál** a törvényes elővásárlási jog gyakorlása végett. A jegyző a kifüggesztés leteltét követő napon (61.nap) az adásvételi szerződést megküldi a mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére jóváhagyás végett. A mezőgazdasági szakigazgatási szerv megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.
6. Eladó külön nyilatkozatban az ingatlan **teljes vételárának kifizetését követően** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén **FUCHS BEATRIX szül.név Tóth Beatrix,** (s

2600 alatti lakos javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a jelen adásvételi szerződés mellékleteként egyidejűleg **ügyvédi letétbe helyezi** azzal, hogy letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a teljes vételár kifizetését követően nyújtja be az illetékes Földhivatal részére. Eladó okiratszerkesztő ügyvéd részére a **teljes vételár számláján történő jóváírást követő 3 (három) napon belül köteles írásban nyilatkozni** arról, hogy részére az ingatlan teljes vételára kiegyenlítésre került. Ennek elmaradása esetén, amennyiben Vevő hitelt érdemlő módon igazolja a pénzüintézet hiteles igazolásával, hogy az ingatlan teljes vételára az eladó részére megfizetésre került, úgy okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles a letétként kezelt, Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot az illetékes Földhivatal részére benyújtani. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzési engedélyt megadja. Felek kéri az eljáró illetékes földhivatalt, hogy az Inytv. 47/A.§. (1) bekezdésének b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig **tartsa függőben.**

7. A jelen okirat szerkesztésével kapcsolatban felmerülő költséget és kiadást Eladó, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget és kiadást, melybe bele tartozik a felmerülő vagyónátruházási és ingatlan nyilvántartási illeték megfizetése is, **Vevő a sajátjából viseli és fizeti.** Szerződő felek kéri, hogy a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya az iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd megbízása adótanácsadásra nem terjed ki, erre vonatkozóan felek a képviselőt kizárják. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a vagyonszerzési illeték mértéke a NAV által megállapított forgalmi érték 4 %-a. Jelen jogügyletből netán származó, illetve származható vitás kérdések eldöntésére szerződő felek a **Váci Járásbíróság** illetékességét kötötték ki. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyv** vonatkozó rendelkezései az irányadók. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés tényelődásuk alapján jött létre, így azt egyben tényvázlattal tekintik, melynek aláírásával felek egy – egy eredeti példány átvételét elismerik.

Szabolcs-Nagyközség Önkormányzata  
képv: Juhász Béla Péter és D. Törőcsik Edit  
Polgármester  
Eladó

Fuchs Beatrix  
Vevő

Dr. Almási Csaba  
Dr. Almási Csaba ügyvéd  
2600 Vác, Budapesti főút 15.  
2601 Vác, Pf. 9, Mobil: 06-30/311-3845  
E-mail: draalmasi@invitel.hu  
Adószám: 50237694-1-33  
KASZ: 36056444, Lajstromsz.: IX/831.

- 8. Szerződő felek bemutatják az okiratszerkesztő ügyvédnek személyi irataikat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. Szerződő felek a pénzmegosztás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** alapján az okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet személyi irataikról készült fénymásolatnak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókartájuk adatainak egyeztetése a **2017. évi LXXVIII. törvényben** előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott, Pénzmegosztási Szabályzat alapján megkövetelt - és annak **1. és 2. számú mellékletében foglalt** - adatlapon megtörtént. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.
- 9. Szerződő felek közül Vevő nagykorú, teljes jogú magyar állampolgár, ingatlan elidegenítési, illetőleg szerzési képessége korlátozás alá nem esnek. Szerződő felek közül Eladó jogi személy, ingatlan elidegenítési képességét törvény korlátozza. Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés során az elidegenítési képességét korlátozó jogszabályokra figyelemmel jár el. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, melyre a 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdésének értelmében az MNV Zrt. jogosult. Az MNV Zrt. jelen szerződés kézhezvételét követő 35 napos jogvesztő határidőn belül gyakorolhatja elővásárlási jogát.
- 10. Eladók kijelentik, hogy a jelen és a fenti pontokban rögzítettek az ingatlannal kapcsolatos valamennyi jogról és tényről való tájékoztatást kimeríti. Jelen szerződés rendelkezéseinek felek által történő módosítása érvényesen csak írásban történhet.
- 11. Szerződő felek a jelen okirat elkészítésével, az adásvételi szerződés ellenjegyzésével, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatosan a Földhivatal előtti eljárásban, továbbá a NAV adatlap kitöltésével és aláírásával **Dr. Almási Csaba** (KASZ: 36056444) 2600 Vác, Budapesti főút 15. szám alatti ügyvédet hatalmazták meg. **Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.**
- 12. Az ingatlan értékesítéséről Sződliget Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-Testülete 109/2018. (X.3.) számú határozatával döntött. A jelen szerződés aláírására Sződliget Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-Testülete 121/2018. (XI.20.) számú határozata alapján hatalmazta fel az eladó képviselőjét, Juhász Béla Róbert Polgármestert.
- 13. Szerződő felek jelen adásvételi szerződésbe belefoglalni mást nem kérnek, **8 (nyolc) példányban elkészített, 3 (három) oldalt** tartalmazó szerződést, - **1 (egy) példány biztonsági okmányra került kinyomtatásra** - mint akaratukkal mindenben egyezőt ügyvédi ellenjegyzéssel ellátottan, átolvasás, megértés és értelmezés után jóváhagyólag egybehangzó akaratnyilvánítással, a jelen szerződés valamennyi példányának minden lapját aláírják. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés 1-1 példányát átvették.

*[Handwritten signature]*  
 Sződliget Nagyközség Önkormányzata  
 képv: Juhász Béla Róbert és Dr. Töröcsik Edit  
 Polgármesterek  
 Eladó  
 Sződliget, Szt. István u. 34. sz. Hivatala  
 Pest megye  
 Jegyző

*[Handwritten signature]*  
**Fuchs Beatrix**  
 Vevő

Sződliget, 2018. december 19.

Készítettem és ellenjegyzem Sződligeten, 2018. év december hó *20.* napján  
**Dr. Almási Csaba ügyvéd** 2600. Vác, Budapesti főút 15., KASZ: 36056444.

**Dr. Almási Csaba ügyvéd**  
 2600 Vác, Budapesti főút 15.  
 2601 Vác, Pf. 9, Mobil: 06-30/311-3845  
 E-mail: dralmasi@invitel.hu  
 Adószám: 50237694-1-33  
 KASZ: 36056444, Lajstromsz.: IX/831.

*[Handwritten signature]*

Szödliget Nagyközség Önkormányzata  
képv: Juhász Róbert Dr. Tóth Edit  
Polgármester Eladó Jegyző



Fuchs Beatrix  
Vevő

Dr. Almási Csaba  
Ügyvéd

**Dr. Almási Csaba ügyvéd**  
2600 Vác, Budapesti főút 15.  
2601 Vác, Pf. 9, Mobil: 06-30/311-3845  
E-mail: dralmasi@invitel.hu  
Adószám: 50237694-1-33  
KASZ: 36056444, Lajstromsz.: IX/831.