

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől Szabó Béla (~~születési neve: Szabó Béla, születési helye és ideje: Gözöny, 1975. szeptember 7., anyja leánykori neve: Pilián Anna, személyi száma: 1-50907-2498, házioroszló jelsz.: 8207382653, személyi igazolvány száma: 1350/53280~~) 8347 Ukk, Kossuth u. 40. szám alatti lakos, mint 1350/53280-ad tulajdoni hányad szerinti eladó – a továbbiakban: „Eladó”

másodrészről Mohácsi Attila (~~születési neve: Mohácsi Attila, születési helye és ideje: Budapest, 1978. augusztus 21., anyja leánykori neve: Gondli Mária, személyi száma: 1-700821454, házioroszló jelsz.: 8400441397, személyi igazolvány száma: 610159174~~) 1028 Budapest, Hidegkúti út 359. szám alatti lakos, 1350/53280-ad tulajdoni hányad szerinti vevő – a továbbiakban: „Vevő”; Eladó és Vevő együttes említésük esetén a továbbiakban „Felek” –

között a mai napon az alábbi feltételekkel.

I. A szerződés tárgya, a felek közötti korábbi szerződés felbontása

- 1.1. Felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által TAKARNET rendszerén keresztül 2020. március 12. napján lekért tulajdoni lap szemle-másolat II/124. II/128. és II/135. pontjának tanúsága szerint a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartásában Budapest II. kerület külterület 059035 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartásában mindösszesen 2.8298 ha alapterületű (kat.t.jöv. 91.71. k.fill), a gyümölcsös és egyéb épület, b szántó, c gyümölcsös és egyéb épület megnevezésű ingatlanban Eladó mindösszesen 1350/53280-ad arányú tulajdonnal rendelkezik (Eladó 1350/53280-ad arányú tulajdoni hányada a továbbiakban: „Ingatlan”).
- 1.2. Felek rögzítik, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: szakigazgatási szerv), mint mezőgazdasági igazgatási szerv a Budapest II. kerület külterület 059035 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, Budapesten 2018. április 17. napján kelt adásvételi szerződést a Budapesten 2018. augusztus 30. napján kelt 570346/5/2018. számú határozatával Vevő, mint elővásárlásra jogosult joggyakorlóval jóváhagyta, a szerződés ezzel az ingatlan 675/53280-ad arányú tulajdoni hányadára Eladó és Vevő között létrejött. Felek a jelen szerződés aláírásával ezen korábbi szerződésüket közös akarattal felbontják, tekintettel arra, hogy a szerződés megkötésekor a szerződést érintő, mindkettejük által fontosnak tartott lényeges kérdésben tévedésben voltak. Felek közös tévedése, hogy az Eladó által használt és birtokolt, osztatlan közös tulajdonból kerítéssel fizikailag lekerített terület területmértéke meghaladta a 570346/5/2018. számú határozattal jóváhagyott szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadot. Felek rögzítik, hogy Eladó időközben öröklés jogcímén megszerezte a teljes lekerített terület tulajdonjogát (tulajdoni lap II.135. pontja). Mindezen előzményekre figyelemmel a Felek a jelen okiratban foglaltak szerint kötnek egymással ingatlan adásvételi szerződést.

Kifüggetlés időpontja: 2020. 04. 03

Közlés kezdő napja: 2020. 04. 10

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

Szabó Béla 2020. 06. 08, mely határidő jogvesztéséig

Szabó Béla  
Eladó

Levétel napja: 2020. 06. 05

Mohácsi Attila  
Vevő

Budapesten 2020. március hó 12. napján készítettem és ellenjegyzem:

Az okiratot készítette: Dr. Sebők Dóra ügyvéd (KASZ:36068245)  
Cím: H-1054 Budapest, Báthory utca 7. I/2.  
e-mail: iroda.drsebokdora@gmail.com

Dr. Sebők Dóra  
Ügyvéd  
1054 Budapest, Báthory u. 7. I/2.  
Adószám: 50229714-1-41  
KASZ: 36068245

1.3. Felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban meghatározott Ingatlanról lekért tulajdoni lap - szemle tanúsága szerint, az Ingatlant harmadik személy javára bejegyzett jogok, feljegyzett tények nem terhelik, Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

Felek rögzítik hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartásában **Budapest II. kerület külterület 059035 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartásában mindösszesen 2.8298 ha alapterületű (kat.t.jöv. 91.71. k.fill), a gyümölcsös és egyéb épület, b szántó, c gyümölcsös és egyéb épület megnevezésű ingatlanban Vevő is rendelkezi tulajdoni hányaddal (tulajdoni lap II/109. és II/130. pontja szerint mindösszesen 1350/53280 arányban), melynek alapján Vevőt a Ptk. rendelkezései alapján elővásárlási jog illeti, ugyanakkor a termőföld jellegre tekintettel a Vevőt megelőzően egyéb jogszabályban rögzítettek szerint harmadik személyeket is elővásárlási jog illet az Ingatlan vonatkozásában. Mindezek alapján Vevőt a **2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 5:81. § (1) bekezdése alapján, - figyelemmel az 5:81. § (4) bekezdésében és a 2013. évi CXXII. törvény, mint külön jogszabály 18. §-ában foglaltakra - a törvényben meghatározott sorrend nyolcadik ranghelyén illeti elővásárlási jog.**

1.4. A jelen szerződés tárgyát a szerződés 1.1. pontban meghatározott Ingatlan tehermentes tulajdona képezi, melyet – az ingatlan egészéhez viszonyított - 1350/53280-ad tulajdoni arányban Eladó elad, Vevő pedig 1350/53280-ad arányban megvásárol.

1.5. Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződést kifüggesztés céljából a területileg illetékes önkormányzathoz elő kell terjeszteni. Amennyiben a kifüggesztés időtartama alatt bármely, a Vevőt megelőző ranghelyen elővásárlásra jogosult harmadik személy joghatályos – jogszabályi tartalomnak megfelelő – elővásárlási nyilatkozatot tesz, úgy a szerződés a jelen szerződés a felek között nem jön létre, a szerződés jogszabály erejénél fogva az Eladó és az elővásárlásra jogosult harmadik személy között jön létre, amennyiben ehhez a területileg illetékes szakigazgatási szerv is hozzájárul.

Felek rögzítik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, miszerint a jelen szerződés hatályosulásának – a Vevő tulajdonjog bejegyzésének – feltétele az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv hozzájárulása Vevő tulajdonszerzéséhez. E körben Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a hozzájárulás megtagadása esetén minden szükséges kiegészítő jognyilatkozatot megtesznek, illetve szükség esetén a jelen szerződést a szakigazgatási szerv elutasító határozatának indokolásában rögzítettek szerint kiegészítik, módosítják.

## II. Vételár

2.1. Felek az Ingatlan vételárát egyező akarattal, Vevő által megtekintett, jelenlegi állapotában, törvényes tartozékokkal, a közösen kialakított **6.000.000.-Ft**, azaz **Hatmillió** forint összegben határozzák meg (a továbbiakban: „Vételár”).

2.2. Vevő a jelen szerződés III. fejezetében részletesen szabályozott és rögzített módon köteles a vételár megfizetését teljesíteni.



Szabó Béla  
Eladó



Mohácsi Attila  
Vevő

Budapesten 2020. március hó 12. napján készítettem és ellenjegyzem:

Az okiratot készítette: Dr. Sebők Dóra ügyvéd (KASZ:36068245)

Cím: H-1054 Budapest, Báthory utca 7. I/2.

e-mail: iroda.drsebokdora@gmail.com

Dr. Sebők Dóra  
Ügyvéd

1054 Budapest, Báthory u. 7. I/2.  
Adószám: 50229714-1-41

### III. A Vételár megfizetésének módja és határideje

- 3.1. Felek a jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy Vevő – különös tekintettel arra, hogy a jelen szerződés tekintetében hatósági jóváhagyás szükséges az 1.4. pontban rögzítettek szerint - a Vételár 2.1. pontban meghatározott összegét az illetékes szakigazgatási hatóság hozzájáruló határozatának kézhezvételét követő 5 napon belül, banki átutalással teljesíti Eladónak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11773487-90460630 számú számlaszámára.

### IV. Birtokbaadás

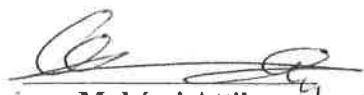
- 4.1. Eladó a Vételár 3.1. pontban rögzített bankszámlaszámon történő jóváírását követő 10 napon belül köteles az Ingatlant a jelen szerződés megkötésekor, megtekintett állapotban Vevő részére birtokba adni, valamint onnan kijelentkezni, és az oda esetlegesen bejelentett valamennyi személyt onnan kijelenteni.
- 4.2. Vevőt birtokba lépése napjától illetik az Ingatlan hasznai, és ugyanezen naptól kezdve viseli annak terheit, költségeit, valamint a kárveszélyt. Vevő a birtokbaadást követő 30 (harminc) naptári napon belül köteles a közműveknél eljárni a számlák, mérőórák átíratása tárgyában.
- 4.3. A birtokbaadás időpontjáig Eladó köteles a közüzemi díjak, és az Ingatlannal járó egyéb költségek, adók megfizetésére, ezt követően e kötelezettségek Vevőt terhelik. A birtokbaadás napján az Eladó köteles a közüzemi szolgáltatóknál az Ingatlanra, mint fogyasztási helyre vonatkozó szerződések szerinti aktuális egyenleget, valamint az ingatlant terhelő adók megfizetését igazoló okiratokat (nullás igazolásokat) a Vevő részére másolatban átadni.
- 4.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás napján rögzítik a közüzemi fogyasztásmérők adatait, melyről jegyzőkönyvet vesznek fel. Ezen jegyzőkönyv – és jelen szerződés - képezi a közműszolgáltatók részére történő bejelentés alapját. A birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített mérőóra állások képezik a felek elszámolásának alapját akként, hogy a rögzített óráállásokig Eladót terhelik a közüzemi díjak. Felek ezzel kapcsolatos elszámolásukat a birtokbaadást követő 30 napon belül kötelesek megtenni.

### V. Kellékszavatosság, jogszatosság

- 5.1. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap III. pontja a II/124. II/128. és II/135. pontja szerinti mindösszesen 1350/53280-ad tulajdoni hányad tekintetében bejegyzést nem tartalmaz. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, valamint teljes körű tartozásmentességéért. Eladó szavatol azért, hogy a birtokbaadás időpontjától harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését késleltetné, illetve akadályozná.
- 5.2. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása. Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben az Ingatlan rejtett hibájáról tudomása van, de arról a Vevőt nem tájékoztatja, úgy ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából eredő



Szabó Béla  
Eladó



Mohácsi Attila  
Vevő

Budapesten 2020. március hó 12. napján készítettem és ellenjegyzem:

Az okiratot készítette: Dr. Sebők Dóra ügyvéd (KASZ:36068245)

Cím: H-1054 Budapest, Báthory utca 7. I/2.

e-mail: iroda.drsebokdora@gmail.com

Dr. Sebők Dóra  
ügyvéd

1054 Budapest, Báthory u. 7. 1/2.  
Adószám/50229714-1-41

károkért, a polgári jog általános szabályai szerinti kártérítési felelősséggel tartozik a Vevő irányába.

## VI. Ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos jognyilatkozatok

- 6.1. Eladó az Ingatlan tekintetében tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja (tulajdonjog fenntartás). Eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél – jelen pontban a továbbiakban: „letéteményes ügyvéd” - bejegyzési engedélyt helyez letétbe 4 (négy) eredeti példányban, melyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartásában **Budapest II. kerület külterület 059035 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlanon fennálló, tulajdoni lap II/124., II/128. és II/135. pontjában bejegyzett mindösszesen 1350/53280-ad arányú tulajdonjoga törléséhez, és Vevő 1350/53280-ad arányú tulajdonjogának **adásvétel jogcímén** történő bejegyzéséhez az Ingatlanra. Letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a Vételár teljes összege megfizetésének jelen szerződés 6.3. pontjában rögzített módon történő, bármely fél általi igazolását követő 8 (nyolc) munkanapon belül jogosult és köteles a letétből felszabadítani és azt az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani.
- 6.2. Felek közösen kérik az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságtól Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlését, és Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának **adásvétel jogcímén** történő bejegyzését az Ingatlanra valamint a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kérelmük elintézésének **függőben tartását** az 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról 47/A §. (1) bekezdésének b) pontja szerint, legfeljebb a kérelem benyújtását követő 6 hónapig, de legkésőbb a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásáig.
- 6.3. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul tájékoztatják a Vételár teljes összege megfizetésének tényéről mind email, mind telefonos rövid szöveges üzenet formájában. A tájékoztatást Vevő a +36-20-942-4572 telefonszámról és a mohacsi.attila.1976@gmail.com email címről míg Eladó a +36-30-3585599 telefonszámról és az edithszabo@freemail.hu email címről küldi meg okiratszerkesztő ügyvédnek a +36-30/6429301-es telefonszámra és az iroda.drsebokdora@gmail.com e-mail címre. E tájékoztatásokban Vevő a teljesítést bizonyító banki átutalási megbízás, vagy bankszámlakivonat eredeti példányának bemutatásával, míg Eladó a Vételár teljes összegének megérkezését igazoló egyszerű nyilatkozatával igazolják a Vételár hiánytalan megfizetésének tényét. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 2.1. pontban rögzített teljes vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen pontban rögzített elérhetőségeik változása esetén haladéktalanul értesítik egymást, valamint okiratszerkesztő ügyvédet megváltozott elérhetőségükről.

## VII. Adó- és illetékszabályok

- 7.1. Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés folytán visszerthes vagyónátruházási illeték fizetésére köteles, amelynek mértéke, az Itv. 19. §. (1) bekezdése értelmében összesen a Vételár 4%-a.

  
**Szabó Béla**  
 Eladó

  
**Mohácsi Attila**  
 Vevő

Budapesten 2020. március hó 12. napján készítettem és ellenjegyzem:

Az okiratot készítette: Dr. Sebők Dóra ügyvéd (KASZ:36068245)  
 Cím: H-1054 Budapest, Báthory utca 7. I/2.  
 e-mail: iroda.drsebokdora@gmail.com

  
**Dr. Sebők Dóra**  
 ügyvéd  
 1054 Budapest, Báthory u. 7. I/2.  
 Adószám: 80229714-1-41  
 KASZ: 36068245

- 7.2. Eladó tudomásul veszi, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény rendelkezéseinek megfelelően, a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan személyi jövedelemadó köteles jövedelme keletkezik, amelynek alapja az Ingatlan vételára.

Az adó alapja az Ingatlan megszerzésére fordított összeggel és az Ingatlanra fordított esetleges igazolt értéknövelő beruházások összegével csökkenthető (ez az összeg az ún. számított összeg). Függgően attól, hogy az Eladó az Ingatlant a megszerzését követően hányadik évben idegenítik el, az adó alapja a vételár adott százalékkal csökkentett értéke (az így kapott érték a jövedelem). Az ingatlan és vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem után az adó mértéke 15 százalék. Az adót az eladó magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie.

### VIII. Záró és vegyes rendelkezések

- 8.1. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, így ingatlan-elidegenítési, illetve -szerzési képességük hibátlan, a jelen szerződés érvényességéhez – a szakhatósági hozzájáruláson kívül - harmadik személy hozzájárulása vagy jóváhagyása nem szükséges.
- 8.2. Vevő a termőföld tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódóan a jelen szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Kijelentem, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) – (3) bekezdéseiben foglalt feltételeknek maradéktalanul megfelelek: **belföldi természetes személy, magyar állampolgár vagyok, a birtokomban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.**

Vállalom – figyelemmel a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésére, mely szerint a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, - **hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.**

A jelen okirat aláírásával akként nyilatkozom, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (földhasználati díjtartozás), velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.**

Kijelentem, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezem, a már tulajdonomban, haszonélvezetemben álló, továbbá a jelen nyilatkozat alapján megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.**



Szabó Béla  
Eladó



Mohácsi Attila  
Vevő

Budapesten 2020. március hó 12. napján készítettem és ellenjegyzem:

Az okiratot készítette: Dr. Sebők Dóra ügyvéd (KASZ:36068245)

Cím: H-1054 Budapest, Báthory utca 7. I/2.

e-mail: iroda.drsebokdora@gmail.com

Dr. Sebők Dóra  
Ügyvéd

1054 Budapest, Báthory u. 7. I/2.

Adószám: 50229714-1-41

KASZ: 36068245