

- Kifüggesztés dátuma: 2019. 06. 03., közzététel napja: 2019. 06. 07.,  
jogi hatályát megszüntetve nyitva álló katalidó utolsó napja: 2019. 08. 02.  
Ez a katalidó jogvesztő



dr. Gál Tamás  
ügyvéd

levelezési napja:



székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 23. fsz. 3.  
tel/fax: (37) 738-068; mobil: 30/868-5856  
email: drgaltamas522@gmail.com  
kamarai azonosító szám: 36072299  
adószám: 53037022-1-30

ügyszám: 86/ASZ/2019/05.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésztől

**BOGNÁR MIKLÓS**

(született: Bognár Miklós,

anyja neve:

adóazonosító jele:

3000 Hatvan, Dézsmaszéki utca 12. szám alatti lakos  
mint **eladó**

**BOGNÁR MIKLÓSNÉ**

(született: Horváth Ágnes,

anyja neve:

adóazonosító jele:

3000 Hatvan, Dézsmaszéki utca 12. szám alatti lakos  
mint **eladó**

a továbbiakban együttesen: **eladók**

másrésztől

**MERKEL TIBORNÉ**

(született: Gulyás Mária,

anyja neve:

adóazonosító jele:

3000 Hatvan, Vasvári Pál utca 1. szám alatti lakos  
mint **vevő**

a továbbiakban: **vevő**

mint szerződő felek között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1/ A szerződő felek rögzítik, hogy **Bognár Miklós eladó ingatlan-nyilvántartásban II/19. sorszám alatt nyilvántartott, egészhez viszonyított 2520/29708-ad arányú, valamint Bognár Miklósné eladó ingatlan-nyilvántartásban II/16. sorszám alatt nyilvántartott, egészhez viszonyított 4466/29708-ad arányú és ingatlan-nyilvántartásban II/20. sorszám alatt nyilvántartott, egészhez viszonyított 2520/29708-ad arányú tulajdonát képezi a hatvani 10692 helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú, 4244 m<sup>2</sup> területű, 8,87 AK kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlan.**

dr. Gál Tamás  
ügyvéd

székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 23. fsz. 3.  
telefon/fax: 37/738-068  
mobil: 30/8685-856  
adószám: 53037022-1-30

Bognár Miklós  
Bognár M.  
No

A szerződő felek megállapítják, az eladók pedig kijelentik, hogy az ingatlanban tulajdonjoggal rendelkezik még az eladókon kívül:

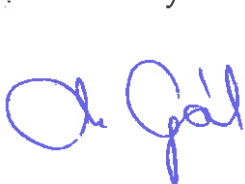
- a.) az ingatlan-nyilvántartásban II/9. sorszám alatt nyilvántartott 3647/29708-ad tulajdoni hányaddal **Sütő Andrea - 3000 Hatvan, Nagygombos major 35. szám alatti lakos,**
- b.) az ingatlan-nyilvántartásban II/10. sorszám alatt nyilvántartott 3647/29708-ad tulajdoni hányaddal **Jánosi Lászlóné - 3021 Lőrinci, Összekötő út 4. szám alatti lakos,**
- c.) az ingatlan-nyilvántartásban II/22. sorszám alatt nyilvántartott 5614/29708-ad tulajdoni hányaddal **Bíró Ferenc József - 3000 Hatvan, Kóczos kertsor 19. szám alatti lakos,**
- d.) az ingatlan-nyilvántartásban II/23. sorszám alatt nyilvántartott 7294/29708-ad tulajdoni hányaddal **Merkel Tiborné - 3000 Hatvan, Vasvári Pál utca 1. szám alatti lakos (vevő).**

A szerződő felek megállapítják, az eladók pedig elismerik, hogy az ingatlant az alábbi terhek terhelik:

- a.) az ingatlan-nyilvántartásban Sütő Andrea II/9. sorszám alatt bejegyzett 3647/29708-ad tulajdoni hányadát és Jánosi Lászlóné II/10. sorszám alatt bejegyzett 3647/29708-ad tulajdoni hányadát terheli az ingatlan-nyilvántartásban III/2. sorszám alatt bejegyzett (bejegyző határozat száma: **iszvegyi jog Szlanicz Józsefné (3000 Hatvan, Nagygombos major 35.) javára,**
- b.) az ingatlan-nyilvántartásban Bíró Ferenc József II/22. sorszám alatt bejegyzett 5614/29708-ad tulajdoni hányadát terheli az ingatlan-nyilvántartásban III/3. sorszám alatt bejegyzett (bejegyző határozat száma: **végrehajtási jog főkövetelés és járulékai erejéig az OTP Faktoring Követeléskezelő Zrt. (1066 Budapest, Mozsár utca 8.) javára Dr. Zoltán Ákos önálló bírósági végrehajtó számú eljárásában.**

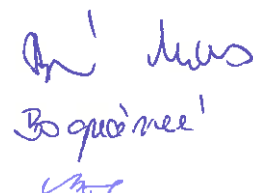
A szerződő felek megállapítják, az eladók pedig kijelentik, hogy a hatvani 10692 helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú, 4244 m<sup>2</sup> területű, 8,87 AK kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlan jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, eladók tulajdonában álló, II/19. sorszám alatt nyilvántartott 2520/29708-ad, II/16. sorszám alatt nyilvántartott 4466/29708-ad és II/20. sorszám alatt nyilvántartott 2520/29708-ad arányú (összesen: 9506/29708-ad) tulajdoni hányada tehermentes.

A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket a 2019. év május hó 23. napján kiadott „Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat” (megrendelés szám: **alapján rögzítették,** az eladók továbbá kijelentik, hogy az ingatlan adataiban, ingatlanhoz kapcsolódó jogok és jogi szempontból jelentős tények tekintetében változás nincs.



**dr. Gál Tamás**  
ügyvéd

lakóhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 23. fsz. 3.  
telefon/fax: 37/738-068  
mobil: 30/8685-856  
adószám: 53037022-1-30



A szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik és nyilatkozzák, hogy a „Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat”-ot megismerték.

2./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy **Bognár Miklós és Bognár Miklósné eladók eladják a tulajdonukban lévő, jelen adásvételi szerződés 1./ pontban meghatározott, hatvani 10692 helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú, 4244 m<sup>2</sup> területű, 8,87 AK kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlanban az ingatlan-nyilvántartásban II/19. sorszám alatt nyilvántartott, egészhez viszonyított 2520/29708-ad, az ingatlan-nyilvántartásban II/16. sorszám alatt nyilvántartott, egészhez viszonyított 4466/29708-ad és az ingatlan-nyilvántartásban II/20. sorszám alatt nyilvántartott, egészhez viszonyított 2520/29708-ad tulajdoni hányadukat Merkel Tiborné vevő részére, aki az 1./ pontban megjelölt, eladók tulajdonában lévő, hatvani 10692 helyrajzi számú zártkerti ingatlanban lévő, jelen adásvételi szerződés tárgyát képező összesen 9506/29708-ad ingatlanilletőséget valamennyi természetes és jogi alkotórészével, tartozékával, megtekintett és általa jól ismert állapotban megveszi.**

3./ Az eladók kijelenti és egyben teljeskörű szavatosságot vállalnak az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek (ingatlanilletőségek) per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy azokat semminemű közüzemi és köztartozás nem terheli, és nem fogja terhelni a birtokbaadás időpontjában sem, illetőleg azért, hogy az ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Szavatolják továbbá az eladók, hogy harmadik személynek az ingatlannal kapcsolatban nincsen semminemű olyan tulajdoni vagy más igénye, amely a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná.

Az eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk az ingatlanrészek rejtett hibájáról, vagy olyan körülményről, ami gátolná az ingatlanrészek használatát, nem tudnak olyan elvégzendő munkálatokról illetőleg körülményekről sem, amelyek lényegesen befolyásolnák az ingatlanrészek értékének alakulását.

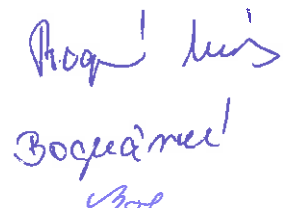
4./ A szerződő felek az 1./ pontban foglalt, hatvani 10692 helyrajzi számú ingatlan jelen adásvételi szerződés tárgyát képező összesen 9506/29708-ad részének együttes vételárát a kölcsönösen kialakított és meghatározott 300.000,- Ft azaz háromszázezer forint összegben határozzák meg.

A szerződő felek megállapodnak abban, a vevő pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár összegét, vagyis 300.000,- Ft azaz háromszázezer forint összeget a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásáról szóló döntés kézhezvételét követő 15 napon belül, de legkésőbb 2019. év december hó 31. napjáig megfizeti eladók részére.



dr. Gál Tamás  
ügyvéd

székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 23. fsz. 3.  
telefon/fax: 37/738-068  
mobil: 30/8685-856  
adószám: 53037022-1-30



A szerződő felek megállapodnak abban, az eladók pedig kijelentik, hogy a vételár összege az eladókat az alábbi összegben illeti meg: **Bognár Miklós eladót 79.500,- Ft azaz hetvenkilencezer-ötszáz forint összeg, Bognár Miklósné eladót pedig 220.500,- Ft azaz kettőszázhúszezer-ötszáz forint összeg.**

A szerződő felek kijelentik, az eladók pedig teljes akarategységben nyilatkoznak arról, hogy a vételár felosztása az eladók között tulajdoni arányaiknak megfelelően került jelen okiratban rögzített módon meghatározásra.

A szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a vételár megfizetése két részletben, az alábbiak szerint történik:

- A vevő vételi ajánlata alapján, **első vételárrészletként 50.000,- Ft azaz ötvenezer forint összeget fizetett meg eladók részére, saját anyagi erőforrásból, készpénzben, jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően.**

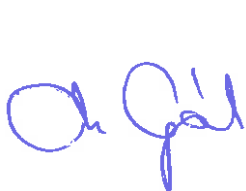
Az eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával az **50.000,- Ft azaz ötvenezer forint első vételárrészlet átvételét elismerik és nyugtázzák az alábbi összegben: Bognár Miklós 13.250,- Ft azaz tizenháromezer-kettőszázötven forint és Bognár Miklósné 36.750,- Ft azaz harminchatezer-hétszázötven forint.**

- A szerződő felek megállapodnak abban, a vevő pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a **fennmaradó 250.000,- Ft azaz kettőszázötvenezer forint vételárhátralékot, mint második vételárrészletet vevő - a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásáról szóló döntés kézhezvételét követő 15 napon belül, de legkésőbb 2019. év december hó 31. napjáig - fizeti meg eladók részére saját anyagi erőforrásból készpénzben.**

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók kötelesek a második vételárösszeg vevő általi teljesítéséről okiratszerkesztő ügyvéd által készített és ellenjegyzett átvételi elismervényt aláírni.


**5./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételár kifizetése napján lép az 1.) pontban körülírt ingatlanrészek birtokába.** A megjelölt időpontban az eladók kötelesek az ingatlanrészeket a vevő birtokába adni harmadik személy hátrahagyása nélkül, személyes ingóságaiktól kiürítetten, a vevő ezen időponttól viseli az ingatlanrészek mindennemű terheit és szedi hasznait.

**6./ Az eladók kijelentik, a vevő pedig tudomásul veszi, hogy a vételárösszeg teljes, hiánytalan és maradéktalan megfizetéséig - a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásáig - az eladók a tulajdonjogukat fenntartják.**



**dr. Gál Tamás**  
ügyvéd

székhely: 3000 Hatvan, Kossuth ter 23. sz. 2  
telefon/fax: 37/738-568  
mobil: 30/8685-536  
adószám: 53037027



Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljes, hiánytalan és maradéktalan megfizetésekor (a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásáról szóló döntés kézhezvételét követő 15 napon belül) külön okiratba foglalt, bejegyzést engedő, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) fognak tenni arra, hogy az 1./ pontban körülírt, hatvani 10692 helyrajzi számú ingatlan jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, az ingatlan-nyilvántartásban II/19. sorszám alatt nyilvántartott, egészhez viszonyított 2520/29708-ad, az ingatlan-nyilvántartásban II/16. sorszám alatt nyilvántartott, egészhez viszonyított 4466/29708-ad és az ingatlan-nyilvántartásban II/20. sorszám alatt nyilvántartott, egészhez viszonyított 2520/29708-ad ingatlanilletősége tulajdonjoga Merkel Tiborné vevő javára vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

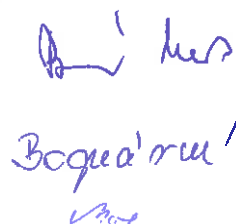
A szerződő felek a tulajdonjog átjegyzése érdekében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15.§, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) rendelkezéseinek eleget téve, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) rendelet FVM (továbbiakban: Inyvtv vhr.) 68/C.§ alapján az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- a.) a szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, (13.§ /1/ bekezdés)
- b.) a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában nincs, de a szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. (13.§ /4/ bekezdés)
- c.) a szerző fél nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás - 14.§ /1/ bekezdés)
- d.) a szerző fél nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (14.§ /2/ bekezdés)
- e.) a szerző fél nyilatkozik arról, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, nem nyilvántartásban rögzített földműves, és nem családi gazdálkodó (15.§)
- f.) a szerző fél nyilatkozik arról, hogy jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld megszerzése nem ütközik a törvényben rögzített szerzési korlátozásba (10.§ /2/ bekezdés)



dr. Gál Tamás  
ügyvéd

székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 23. fsz. 3.  
telefon/fax: 37/738-068  
mobil: 30/8685-856  
adószám: 53037022-1-30



Bogdán

- g.) a szerző fél nyilatkozik arról, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági azonosító száma: Fétv. 13.§ /2/ bekezdés)
- h.) a szerző fél nyilatkozik arról, hogy mint vevő elővásárlásra nem jogosult (Fétv. 13.§ /3/ bekezdés)
- i.) a szerződő felek nyilatkozzák, hogy az ingatlan vonatkozásában más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn
- j.) a szerző fél nyilatkozik arról, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal (Inyvtv vhr. 68/C.§)
- k.) a szerző fél kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 (Inyvtv vhr. 68/C.§).

7./ A szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) kormányrendeletéről, kifejezetten annak 1.§ (3) bekezdésében foglaltakról. A szerződő felek kifejezetten nyilatkoznak arról, hogy jelen ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás tárgyában készült adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan (épület hiányában) nem tartozik a kormányrendelet hatálya alá a rendelet 1.§ (1) és (3) bekezdése, valamint a 3.§ (4) bekezdés a.) pontja alapján, így **energetikai tanúsítvány** nem készült.

8./ A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes **magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességeikben nem korlátozottak, sem ingatlan szerzési, sem elidegenítési korlátozás alá nem esnek.

9./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat elkészítésével, valamint a tulajdonjog megszerzésével és annak bejegyzésével kapcsolatos **valamennyi költség és illeték**, így különösen az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja, valamint a visszerhes vagyónátruházási illeték a **vevőt terheli**.

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy közöttük vitás kérdés nincsen, okiratszerkesztő ügyvédtől jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan részletes, minden felmerülő kérdésükre kiterjedő, teljeskörű jogi tájékoztatást kaptak, kiemelt figyelemmel az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló jogüggyellett összefüggő adó- és illetékjogszabályok, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseire.

§ dr. Gál Tamás  
ügyvéd

irodánk hely: 3000 Hatvan, Kossuth t. 23. sz. 3  
telefon/fax: 37/738-063  
mobil: 30/8685-836  
adószám: 53037022

Bogdán Mária  
Mária

A szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés csak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben rögzített hirdetményi eljárás jegyzői lefolytatását, valamint a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyását követően lép megkötésére visszamenőleg hatályba.

A szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:119.§-a alapján megállapodnak abban, amennyiben a szerződés hatálya a hatósági jóváhagyás hiányában nem áll be a szerződés teljesítése nem követelhető, és a felek jogviszonyában az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni, vagyis a szerződéskötés előtt fennállott jogi helyzetet kell visszaállítani a vételár visszaszolgáltatásával és a birtokállapot visszaállításával.

11./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a mindenkor hatályos jogszabályi előírások és különösen a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

12./ A jelen szerződés aláírásával a felek megbízzák dr. Gál Tamás ügyvédet (székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 23. fsz. 3., kamarai azonosító szám: 36072299, ügyvédi igazolvány száma: Ü-117644; nyilvántartási száma: 08-013529; kamarai lajstromszám: 350) az okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a tulajdonjog-változás átvezetése iránti eljárás megindításával.

13./ A szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák az okiratot készítő és ellenjegyző dr. Gál Tamás ügyvédet (székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 23. fsz. 3., kamarai azonosító szám: 36072299, ügyvédi igazolvány száma: Ü-117644; nyilvántartási száma: 08-013529; kamarai lajstromszám: 350) azzal, hogy a szerződés vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben előírt elővásárlási jogosultakkal való közlésre irányuló jegyzői eljárásban, a szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban teljes jogkörrel eljárjon, valamint arra, hogy a szerződést az illetékes Hatvani Járási Hivatal Földhivatali Osztályához benyújtsa és a tulajdonjog bejegyzési eljárásban teljes jogkörrel eljárjon.


A szerződő felek kijelentik, hogy egyéb rendelkezést nem kívántak okiratba foglalni, így jelen adásvételi szerződést a szerződő felek elolvasták és értelmezték, jelen adásvételi szerződést az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződő felek előtt felolvasta, megmagyarázta, melyet követően szerződő felek jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, saját kezűleg, okiratszerkesztő ügyvéd előtt aláírták.


§ dr. Gál Tamás  
ügyvéd  
székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 23. fsz. 3  
telefon/fax: 37/738-068  
mobil: 30/8685-856  
adószám: 53037022-1-20

A szerződő felek megállapítják, hogy jelen adásvételi szerződésből kettő példány készült olyan papír alapú okmányon, amely a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

Hatvan, 2019. május 23.

  
Bognár Miklós  
eladó

  
Bognár Miklósné  
eladó

  
Merkel Tiborné  
vevő

Alulírott, dr. Gál Tamás ügyvéd (székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 23. fsz. 3., kamarai azonosító szám: 36072299, ügyvédi igazolvány száma: Ü-117644; nyilvántartási száma: 08-013529; kamarai lajstromszám: 350) kijelentem, hogy ezen okiratot a felek akaratának megfelelően én szerkesztettem, a szerződő felek kézjegyüket és névaláírásukat - személyük és személyi okmányaik ellenőrzését követően - előttem írták alá, melyet a mai napon Hatvanban, 2019. év május hó 23. napján ellenjegyzem:



dr. Gál Tamás  
ügyvéd

§ dr. Gál Tamás  
ügyvéd  
székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 23. fsz. 3.  
telefon/fax: 37/738-068  
mobil: 30/8685-856  
adószám: 53037022-1-30