

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Linka Péter József sz. (szül. an szig.szám:) címkártya szám:
szem.azonosító jele: , adóazonosító jele:) 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 35. fszt. 3. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Eladó**

Kránicz Ákos sz. (szül. an: szig.szám: , lakcímkártya szám:)
szem.azonosító jele: , adóazonosító jele: 2134 Sződ, Dózsa György út 35. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Vevő**

között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

A szerződés tárgya

1.1. Ingatlan1

Szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó 258/1032** arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett **Vác, zártkert 21155/1 hrsz.-ú, „gyümölcsös”** megnevezésű 583 m² alapterületű 6. minőségű osztályba sorolt, 1.98 AK kat. jövedelmű Ingatlan **(továbbiakban: Ingatlan1)**.

Az Eladó tulajdonjoga az **Ingatlan1** e-hiteles tulajdoni lapjára **II/15. sorszámon 38203/2003.05.07** bejegyző határozattal került bejegyzésre.

1.2.

Szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó 258/1032** arányú tulajdonjogát a 2026. június 1. napján kelt, NYER/TULLAP/20260512/31167 megrendelés számon kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta.

Felek bemutatott tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják, egyben kijelentik, hogy a hiteles tulajdoni lap kiváltásától eltekintenek. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapot megtekintették, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételük nincsen.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen pontban megjelölt tulajdoni lap másolaton szereplő adatok a mai napon is megfelelnek a valóságnak, az Ingatlan jogi helyzetét a tulajdoni lap másolat a mai napon is hűen tükrözi.

Vevő kijelenti, hogy a fenti tulajdoni lapot eljáró ügyvédtől jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvette, annak bejegyzéseit/rendelkezéseit megismerte.

1.3.

Eladó jogszavatosság körében tájékoztatja a Vevőt, hogy az **Ingatlan1** hiteles tulajdoni lapján, az alábbi bejegyzések találhatók:

Az **Ingatlan1** e-hiteles tulajdoni lapjának **széljegye része széljegyzést nem tartalmaz.**

A tulajdoni lap **I. részén**, az alábbi bejegyzés található:

-I/1. sorszám alatt **37433/2006.05.12** bejegyző határozatszámon, „Önálló szöveges bejegyzés: Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.”

A tulajdoni lap **III. részén**, az alábbi bejegyzések találhatók:

-III/2. sorszám alatt **43807/2011.08.22** bejegyző határozatszámon VMB-111/2011 engedély számú (20187) Vác 0,4 kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 6 m² terület nagyságra **vezetékjog** került bejegyzésre, amelynek jogosultja: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft., címe: 1117 Budapest, Hengermalom út 18.

-III/3. sorszám alatt **49518/2011.11.17** bejegyző határozatszámon 12 524 002 FT, azaz tizenkettőmillió-ötszázhuszonegyezer-kettő forint főkövetelés és járulékaik erejéig Várady Zoltán végrehajtó 0005.V.2814/2011/8 - dr. Chikán Csaba közjegyző 14028/Ü/870/2011 **végrehajtási jog** került bejegyzésre a II/14. sorszám alatti tulajdoni illetőségre utalással, amelynek jogosultja: Unicredit Bank Hungary Zrt., címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapra **III/3. sorszám alatt 49518/2011.11.17.** bejegyző határozatszámon bejegyzett végrehajtási jog jelen jogügyletet nem érinti.

2.1. Ingatlan2

Szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó 258/1032** arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett **Vác, zártkert 21155/2 hrsz.-ú, „gyümölcsös”** megnevezésű 252 m² alapterületű 6. minőségű osztályba sorolt, 0,85 AK kat. jövedelmű Ingatlan **(továbbiakban: Ingatlan2)**.

Az Eladó tulajdonjoga az **Ingatlan2** e-hiteles tulajdoni lapjára **II/7. sorszámon 31483/1997.01.20.** bejegyző határozattal került bejegyzésre.

2.2.

Az **Eladó 258/1032** arányú tulajdonjogát a 2026. június 1. napján kelt, INYER/TULLAP/20260512/31307 megrendelés számon kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta.

Felek bemutatott tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják, egyben kijelentik, hogy a hiteles tulajdoni lap kiváltásától eltekintenek. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapot megtekintették, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételük nincsen.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen pontban megjelölt tulajdoni lap másolaton szereplő adatok a mai napon is megfelelnek a valóságnak, az Ingatlan jogi helyzetét a tulajdoni lap másolat a mai napon is hűen tükrözi.

Vevő kijelenti, hogy a fenti tulajdoni lapot eljáró ügyvédtől jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvette, annak bejegyzéseit/rendelkezéseit megismerte.

2.3.

Eladó jogszavatosság körében tájékoztatja a Vevőt, hogy az **Ingatlan2** hiteles tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatók:

Az **Ingatlan2** e-hiteles tulajdoni lapjának **széljegye része széljegyzést nem tartalmaz.**

A tulajdoni lap **I. részén**, az alábbi bejegyzés található:

-I/1. sorszám alatt **37433/2006.05.12** bejegyző határozatszámon, „Önálló szöveges bejegyzés: Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.”

A tulajdoni lap **III. részén**, az alábbi bejegyzések találhatók:

-III/2. sorszám alatt **43806/2011.08.22** bejegyző határozatszámon VMB-111/2011 engedély számú (20187) Vác 0,4 kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 8 m² terület nagyságra **vezetékjog** került bejegyzésre, amelynek jogosultja: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft., címe: 1117 Budapest, Hengermalom út 18.

-III/3. sorszám alatt 49517/2011.11.17 bejegyző határozatszámon 12 524 002 FT, azaz tizenkettőmillió-ötszázhuszonegyezer-kettő forint főkövetelés és járulékaik erejéig Várady Zoltán végrehajtó 0005.V.2814/2011/8 - dr. Chikán Csaba közjegyző 14028/Ü/870/2011 **végrehajtási jog** került bejegyzésre a II/14. sorszám alatti tulajdoni illetőségre utalással, amelynek jogosultja: Unicredit Bank Hungary Zrt., címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

3.1. Ingatlan3

Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó 258/1032 arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett Vác, zártkert 21155/3 hrsz.-ú, „gyümölcsös” megnevezésű 223 m² alapterületű 6. minőségű osztályba sorolt, 0.76 AK kat. jövedelmű Ingatlan *(továbbiakban: Ingatlan3)*.

Az Eladó tulajdonjoga az Ingatlan3 e-hiteles tulajdoni lapjára II/20. sorszám 38203/2003.05.07 bejegyző határozattal került bejegyzésre.

3.2.

Az Eladó 258/1032 arányú tulajdonjogát a 2026. június 1. napján kelt, INYER/TULLAP/20260512/31335 megrendelés számon kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta.

Felek bemutatott tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják, egyben kijelentik, hogy a hiteles tulajdoni lap kiváltásától eltekintenek. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapot megtekintették, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételük nincs.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen pontban megjelölt tulajdoni lap másolaton szereplő adatok a mai napon is megfelelnek a valóságnak, az Ingatlan jogi helyzetét a tulajdoni lap másolat a mai napon is hűen tükrözi.

Vevő kijelenti, hogy a fenti tulajdoni lapot eljáró ügyvédtől jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvette, annak bejegyzéseit/rendelkezéseit megismerte.

3.3.

Eladó jogszavatosság körében tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan3 hiteles tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatók:

Az Ingatlan3 e-hiteles tulajdoni lapjának **széljegy része széljegyzést nem tartalmaz.**

A tulajdoni lap I. részén, az alábbi bejegyzés található:

-I/1. sorszám alatt 37433/2006.05.12 bejegyző határozatszámon, „Önálló szöveges bejegyzés: Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.”

A tulajdoni lap III. részén, az alábbi bejegyzések találhatók:

-III/3. sorszám alatt 43805/2011.08.22 bejegyző határozatszámon VMB-111/2011 engedély számú (20187) Vác 0,4 kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 8 m² terület nagyságra **vezetékjog** került bejegyzésre, amelynek jogosultja: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft., címe: 1117 Budapest, Hengermalom út 18.

-III/4. sorszám alatt 49516/2011.11.17 bejegyző határozatszámon 12 524 002 FT, azaz tizenkettőmillió-ötszázhuszonegyezer-kettő forint főkövetelés és járulékaik erejéig Várady Zoltán végrehajtó 0005.V.2814/2011/8 - dr. Chikán Csaba közjegyző 14028/Ü/870/2011 **végrehajtási jog** került bejegyzésre a II/11. és II/16. sorszám alatti tulajdoni illetőségekre utalással, amelynek jogosultja: Unicredit Bank Hungary Zrt., címe: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

-III/5. sorszám alatt 465412/2024.05.07 bejegyző határozatszámon utalással a II/11, II/23, II/7-9 sorszámmal bejegyzett tulajdoni illetőségekre, a II/23 sorszám alatti tulajdoni illetőségből 26/1032 részre **özvegyi jog** került bejegyzésre, amelynek jogosultja: Fintor László, címe: 2600 Vác, Zrínyi utca 43.

Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapra III/4. sorszám alatt 49516/2011.11.17 bejegyző határozatszámon bejegyzett végrehajtási jog, illetve a III/5. sorszám alatt 465412/2024.05.07 bejegyző határozatszámon bejegyzett özvegyi jog a jelen jogügyletet nem érinti.

3.4.

A felek tudomással bírnak arról, miszerint a tárgybéli Ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény *(továbbiakban: Földforgalmi törvény)* alapján termőföldnek minősülnek, így jelen jogügylet megkötésekor a törvény által támasztott alaki és tartalmi követelmények figyelembe vétele és alkalmazása szükséges. *(továbbiakban, együttesen: Ingatlanok)*

Vételi ajánlat és annak elfogadása

4.

Vevő ezennel vételi ajánlatot tesz az Eladónak

- a Vác, zártkert 21155/1 hrsz.-ú Ingatlan1

258/1032 tulajdoni hányadára vonatkozóan 250.000.- Ft, azaz kétszázötvenezer forint vételárért

- a Vác, zártkert 21155/2 hrsz.-ú Ingatlan2

258/1032 tulajdoni hányadára vonatkozóan 125.000.- Ft, azaz százhuszonegyezer forint vételárért

- a Vác, zártkert 21155/3 hrsz.-ú Ingatlan3

258/1032 tulajdoni hányadára vonatkozóan 125.000.- Ft, azaz százhuszonegyezer forint vételárért,

mindösszesen 500.000.- Ft, azaz ötszázezer forint egybefoglalt vételárért, amely jelen szerződés 5.1. pontjában részletezettek szerint kerül kifizetésre az Eladó részére, az alábbiak szerint:

A Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalás útján megfizeti meg az Ingatlanok teljes egybefoglalt vételárát azaz 500.000.- Ft, azaz ötszázezer forintot az Eladó részére.

Eladó a vételi ajánlatot jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Az adásvétel, vételár, fizetési feltételek

5.1.

Felek fenti nyilatkozata alapján Eladó eladja, Vevő pedig jelenlegi, megtekintett állapotában megvásárolja fent megjelölt Ingatlan1 258/1032 arányú, Ingatlan2 258/1032 arányú, Ingatlan3 258/1032 arányú per-, teher-, igény-, és szolgalmmentes tulajdonjogát, minden természetes és törvényi alkotórészével és tartozékaival együtt a kölcsönösen kialakított mindösszesen 500.000.- Ft, azaz ötszázezer forint egybefoglalt vételárért a jelen szerződés valamennyi feltétele és rendelkezése szerint.

Szerződő felek kijelentik, hogy az Eladó fent megjelölt Ingatlanokat kifejezetten dologösszességként egybefoglalt vételáron értékesíti, a Vevő pedig dologösszességként kívánja megvásárolni, mivel az Ingatlanok egymás szomszédságában helyezkednek el, így a Vevő érdeke azok együttes megvásárlása. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok értékesíthetők dologösszességként, mert

megfelelnek a Földforgalmi törvény 5. § 23. pont és 19.§ (5) bekezdésében foglaltaknak, jelesül az egybefoglalt vételáron történő adásvétel feltételeinek, ugyanis az Ingatlanok egymás szomszédságában helyezkednek el.

(Földforgalmi törvény 5. § 23. pont szerint e törvény alkalmazásában **szomszédos föld**: az olyan föld, amely - a település közigazgatási határától függetlenül - a jogügylet tárgyát képező földdel **közvetlenül érintkezik**, illetve amelyet a jogügylet tárgyát képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, vasút, kerékpárút, árok, csatorna, patak földrészlet vagy földrészletek közbeékelődése választ el.)

5.2.

Felek egyezően adják elő, hogy az Ingatlanok vételárát az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel közösen határozták meg, a vételár megállapításánál felek alapul vették továbbá a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés h) pontjának ha) alpontja szerinti számítási módot is.

Felek az Ingatlanok vételárának meghatározásánál figyelembe vették továbbá azt is, hogy azok természeti adottsága **mezőgazdasági művelésre megfelelőek**, ugyanis **elhelyezkedésük és „téglaalap” alakjuk okán** megfelelően alkalmasak a művelésre, minden évszakban **jól megközelíthetőek**, valamint művelést gátló tereptárgyak nem helyezkednek el rajtuk.

Felek kijelentik továbbá, hogy a vételárral kapcsolatosan egymással szemben sem most, sem a jövőre nézve semminemű kifogást nem támasztanak. A felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

5.3.

Figyelemmel a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésének rendelkezésére, miszerint a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény, vagy földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is szerződő felek - tekintettel a Földforgalmi törvény 5. § 27. pontjára, miszerint „**ültetvény: 500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölcsfával, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsfával betelepített földrészlet, illetve alrészlet**” - egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlanokon néhány előregedett gyümölcsfa található, azokon **bogyós gyümölcs nem terem**, így a vételárát a földrészlet és az azon található ültetvény tekintetében **megosztani szükségtelen**.

6.1.

Felek ezúton rögzítik azon megállapodásukat, miszerint Vevő a vételárát a következők szerint köteles megfizetni Eladó részére:

A Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával **egyidejűleg**, egyösszegben, **banki átutalás útján** megfizet mindösszesen **500.000 Ft, azaz ötszázezer forintot**, mint az Ingatlanok **egybefoglalt vételárát** az Eladó részére, az Eladó nevén az _____ vezetett _____ számú bankszámlára.

Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten **kéri és hozzájárul** ahhoz, hogy az egybefoglalt vételár megfizetését a Vevő fent megjelölt **bankszámlára teljesítse**. Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával **kifejezetten kijelenti**, hogy az Ingatlanok vételárának fentiek szerinti és megjelölt számlára való teljesítését a **saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el**.

Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a **Magyar Nemzeti Bank** szabályozása alapján az elektronikusán indított, belföldi, egyedi 20 millió forint alatti átutalások esetében 5 másodperc alatt („azonnal”) jut el az átutalt összeg a kedvezményezett bankszámlájára.

Fentiek alapján az Eladó – az átutalás azonnaliságára való tekintettel – a teljes vételár részére történő megfizetését a jelen szerződés aláírásával is elismeri és igazolja, egyben kijelenti, hogy az egybefoglalt vételár maradéktalan megfizetése okán a Vevővel szemben a jövőre nézve semmiféle követelése nincs.

Foglaló körében tett jognyilatkozatok:

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a vételárból **50.000 Ft, azaz ötvenezer forintot** az adásvételi szerződésből eredő kötelezettségeik szerződésszerű teljesítésének biztosítékaként kifejezetten **foglalóként** jelölnék meg, a foglaló az Ingatlanok vételárába beszámít.

Eladó és Vevő kijelentik, hogy a foglaló jogi intézményét szabályozó Polgári Törvénykönyv vonatkozó 6:185. § rendelkezéseit ismerik az erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették, miszerint (1) a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. (2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. (3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. (4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

Amennyiben jelen szerződés hatósági jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja vagy a jogszabályon (így különösen Földforgalmi tv. illetve a Ptk.) alapuló elővásárlásra jogosult részéről a hatályos jogszabályok szerinti okiratba foglalt elfogadó nyilatkozat vagy vételi ajánlat érkezik, úgy Eladó köteles Vevővel a megfizetett vételár tekintetében elszámolni akként, hogy jelen okiratban felek megállapodnak abban, hogy ez esetben a szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem felelős.

6.2.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben feltüntetett bankszámlaszámot ellenőrizte, azt rendben lévőnek találta, és tudomásul veszi, hogy a bankszámlaszám esetleges téves megjelöléséért a másik felet és az eljáró ügyvédet semmilyen felelősség nem terheli.

Vevői nyilatkozatok a 2013. évi CXII. törvény alapján

7.1.

A Vevő kijelenti, hogy a szerződés keltékor hatályban lévő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései alapján **elővásárlásra nem jogosult**.

Vevő kijelenti továbbá, hogy **belföldi természetes személy**, jelen szerződéssel történő tulajdonszerzése nem esik a 2013. évi CXII. tv. **10. § (2)** bekezdésében írt korlátozás alá, azaz a birtokában álló föld a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadok területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt**. Kijelenti továbbá, hogy regisztrált **földművesnek nem** minősül, az Eladónak **nem közeli hozzátartozója**.

Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXII. törvény előírásairól ismeretekkel rendelkezik, miszerint termőföld tulajdonjogát a jogszabályban rögzítettek szerinti Vevő szerezheti meg, oly módon, hogy a törvény 14/A. § értelmében a jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésnek tartalmaznia kell, mely körben jelen okirat aláírásával is nyilatkozik és egyben kötelezettséget vállal a következőkről:

- a) 13. § /1/ bekezdés értelmében **vállalja**, hogy a megszerzett **föld használatát** - /2/ bekezdésben meghatározott esetek kivételével – 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 más célra** – a /3/ bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **nem hasznosítja**.

- b) 14. § /1/ bekezdés értelmében **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen **megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása** (nincs földhasználati díjtartozás),
- c) a 14. § /2/ bekezdés alapján kijelenti, hogy **vele szemben** a szerzést megelőző **5 éven belül nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- d) Vevő nem földműves, így a 2013. évi CXII. tv. 16. § /1/ bekezdés és a 16. § /2/ bekezdés vonatkozásában nyilatkoznia szükségtelen.
- e) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a **179/2023. (V.15.) Inytv. Vhr. 42. § alapján** büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.

7.2.

Az Eladó jelen adásvételi szerződéssel nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok **nincsenek harmadik személy használatában**, az Eladó kijelenti, hogy azokon nem áll fenn, a föld használatát harmadik személy számára az adás-vételi szerződés megkötését követő legalább három évre biztosító földhasználati jogviszony. Az Ingatlanokat az Eladó saját tulajdon jogcímén saját maga hasznosítja, ekként a Vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésében a földhasználati jogviszonyról szóló kötelezettségvállalásra **nem köteles** jelen Ingatlanok vonatkozásában.

Az Eladó a Földforgalmi törvény 15/A.§ (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti továbbá, hogy nevezett Ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában, illetve a mai napon még hatályba nem lépett, később hatályba lépő földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti. Vevő ezen tájékoztatást kifejezetten tudomásul veszi.

7.3.

Fent előadott jognyilatkozatok vonatkozásában a Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül fenti nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá az adásvételi szerződés tárgyát képező földek használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési, vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését és egyéb büntetéseket vonhat maga után.

Egyéb nyilatkozatok

8.1.

A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a már hivatkozott törvény **21. §. /1/** bekezdésében írtak szerint, a jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül kötelesek** a jelen szerződést, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes jóváhagyásra **megküldeni**. Szerződő felek jelen szerződést a földforgalmi eljárás lefolytatása érdekében megküldik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya (1135 Budapest, Lehel utca 43-47.) részére.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a törvény 21. § /1a/ és a 23. § /1/ bekezdései szerint, az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja és a megtagadás oka orvosolható, úgy felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvételi szerződést haladéktalanul újrakötik, jelen szerződésben foglalt tartalommal.

8.2.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXII. törvény 23 § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

9.1.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet csak azt követően válik hatályossá és nyújtható be az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzési kérelem, ha jegyzőnél a 30 napos kifüggesztés időtartama alatt az elővételi jogosultak vételi ajánlattal nem élnek, és azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen okiratot jóváhagyta.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében (halál, cselekvőképesség elvesztése) mind az Ingatlanok terheiben, még kellő gondosság tanúsítása esetén is, előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát szerződő felek maguk viselik. Felek megállapodnak abban, amennyiben esetlegesen a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokat elővásárlásra jogosult más személy vásárolja meg, vagy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv nem engedélyezné a Vevő tulajdonszerzését, ugyanis a megtagadás oka nem orvosolható, úgy a jelen szerződés közöttük nem válik joghatállyossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik, jelen szerződés 5.1. pontjában megjelölt vételárral számolnak el.

9.2.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában foglaltak szerint a jogosultakat jelen szerződés alapján átruházott Ingatlanokra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkező személy jogszerűen és határidőben gyakorolja elővásárlási jogát, a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. Az elővásárlási jog esetleges gyakorlása esetére egyik fél sem jogosult a másikkal szemben igényt érvényesíteni, az elővásárlási jog fennállását a felek ismert üzleti kockázatnak tekintik.

10.

Felek megállapodtak abban, hogy Vevő jogosult a szerződéstől való elállásra, ha jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanokra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot vagy tényt jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb.) avagy bírósági végrehajtás keretében, vagy azon kívül végrehajtást indítanak az Ingatlanokra.

Nyilatkozat az ingatlan-nyilvántartás részére

11.

A szerződő felek a jelen szerződés 8.2 pontjában rögzítettekre figyelemmel tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének kezdeményezése a megyei igazgatási szerv részéről **hivatalból történik**, szerződő felek jelen szerződés aláírásával **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak**, hogy jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok vonatkozásában a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.

12.

Eladói jognyilatkozat a Vevő tulajdonjogának bejegyzése, és az Eladó tulajdonjogának törlése körében:

Szerződő felek **közösen kérik**, az Eladó tekintettel a teljes vételár részére történő maradéktalan megfizetésére jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező

1.1. pontban megjelölt **Vác, zártkert 21155/1 hrsz.-ú, ingatlanban fennálló 258/1032 tulajdoni hányad**

2.1. pontban megjelölt **Vác, zártkert 21155/2 hrsz.-ú, ingatlanban fennálló 258/1032 tulajdoni hányad**

3.1. pontban megjelölt **Vác, zártkert 21155/3 hrsz.-ú ingatlanban fennálló 258/1032 tulajdoni hányad tulajdonjoga**

Kránicz Ákos sz.: (szül: an: szig.szám: lakcímkártya szám:
szem.azonosító jele: , adóazonosító jele 2134 Sződ, Dózsa György út 35. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint
Vevő javára, adásvétel jogcímén, tehermentesen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó tulajdonjogának törlése:

Eladó **kéri** továbbá **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésével egyidejűleg **saját**

1.1. pontban megjelölt **Vác, zártkert 21155/1 hrsz.-ú, ingatlanban fennálló 258/1032 tulajdoni hányad**

2.1. pontban megjelölt **Vác, zártkert 21155/2 hrsz.-ú, ingatlanban fennálló 258/1032 tulajdoni hányad**

3.1. pontban megjelölt **Vác, zártkert 21155/3 hrsz.-ú ingatlanban fennálló 258/1032 tulajdoni hányad**

tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Vevői jognyilatkozat a Vevő tulajdonjogának bejegyzése körében:

A **Vevő feltétlen és visszavonhatatlan** módon **engedélyezi**, hogy jelen szerződés tárgyát képező

1.1. pontban megjelölt **Vác, zártkert 21155/1 hrsz.-ú, ingatlan 258/1032 tulajdoni hányadára**

2.1. pontban megjelölt **Vác, zártkert 21155/2 hrsz.-ú, ingatlan 258/1032 tulajdoni hányadára**

3.1. pontban megjelölt **Vác, zártkert 21155/3 hrsz.-ú ingatlan 258/1032 tulajdoni hányadára**

tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba tehermentesen bejegyzésre kerüljön, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezi, hogy az Ingatlanok tekintetében az Eladó II. részen bejegyzett 258/1032 arányú tulajdonjoga **az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

Birtokátruházás

13.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján, köteles a Vevő által megtekintett állapotban a Vevő birtokába adni, aki azokat birtokba is veszi.

A Vevő a teljes vételár megfizetésével a mai naptól kezdve viseli az Ingatlanok terheit és húzza azok hasznait és viseli mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokra közművek bevezetésre nem kerültek, azok közműórával nem rendelkeznek, így a birtokba lépés körében a mérőórák leolvasásáról, illetve a közmű szolgáltatók előtti eljárásról rendelkezni szükségtelen.

Az Eladó jelen okiratban foglaltan kijelenti, és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanokba jelenleg sem jogi személy, sem egyéni vállalkozás, sem bármely más egyéb szervezet bejelentve (székhely, telephely, stb.) nincsen.

Kellék- és jogszatosság

14.1.

Az Eladó vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés hatálya alatt az Ingatlanokra vonatkozó kötelezettséget nem vállal, szerződést nem köt, egyéb módon nem rendelkezik vele, meg nem terheli, fedezetként nem ajánlja fel.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, kijelenti, hogy semmiféle közzadó, közzadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozás nincs, amelyért az Ingatlanok az arra történő jelzálogos bejegyzés nélkül is felelősséggel tartoznának.

Eladó kifejezetten kijelenti továbbá, miszerint feltétlen szavatosságot vállal azért is, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapja az Ingatlanok jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, valamint, hogy az Ingatlanokon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapokon nincsen feltüntetve. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a földforgalmi törvényben rögzített elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek nincsen olyan joga az Ingatlanokon, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy birtoklását korlátozná, kizárná.

Az Eladó tekintettel a Ptk. 6:120 § /1/ bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy az Ingatlanok értékesítésével összefüggésben harmadik személy kielégítési alapját sem részben, sem pedig egészben nem vonja el. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a Házassági és Élettársi Vagyoni Szerződések Országos Nyilvántartásában jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlanokat érintően okirat nem szerepel.

Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy jelen Ingatlanok adásvételi szerződésének megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepel, vagy amely Eladó vagyonára kiterjedő rendelkezést tartalmaz, szavatol azért, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választott-bírósági eljárásról, büntetőeljárásról, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen Ingatlan adásvételi szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná az Ingatlanokat és/vagy azok jogi helyzetét.

Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok vagyoni betétként (apport) semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része.

14.2.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok fizikailag (kerítéssel) körül határolva nincsenek, azonban azok ingatlan-nyilvántartási és térképészeti határaival a Vevő tisztában van, azokat megismerte és elfogadja. A Vevő ezen körülménnyel kapcsolatban semminemű igényt, különösen birtokhatár megjelölésére, illetve kerítés kiépítésére vonatkozóan az Eladóval szemben nem támaszt.

Az Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy az Ingatlanokról a rendeltetésszerű használatához, korlátozásmentes birtokláshoz és elidegenítéshez szükség tudnivaló nincs. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná.

14.3.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanokat ismeri, teljes egészében megtekintette, azokat az általa ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg, és azt a tájékoztatásban foglaltak tudomásulvétele mellett elfogadja jelen szerződés teljesítéseként.

14.4.

Eladó és Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok nem tartoznak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. /VI.30./ Korm. rendelet hatálya alá.

Hatályba lépés

15.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szerv jogerős jóváhagyásának kézhezvételét követő napon lép hatályba.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokkal kapcsolatban a törvényben megjelölt elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, jelen szerződés a vételi ajánlat elővásárlásra jogosult részére történő elfogadásával az elővásárlási jogosulttal lép hatályba.

Vegyes rendelkezések

16.

Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, akik ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatuk érvényességéhez jelen szerződésben írtakon túlmenően sem hatósági engedélyre, sem harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség.

17.

Szerződő felek megbízást adnak dr. Huszák Katalin ügyvédnek (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905, 18208722#cegkapu) jelen adásvételi szerződés szerkesztésére ellenjegyzésére, a jelen jogügylettel összefüggő hatósági (előzetes jóváhagyás iránti, mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyási eljárás és a felmerülő egyéb) eljárásban képviselőjükkel, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. előtti eljárásban jogi képviselőjük ellátására. Dr. Huszák Katalin ügyvéd a megbízást és meghatalmazást az okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatásokat, kijavításokat eszközölje, azokat a szerződés minden példányán átvezesse, annak lényegi tartalma érintése nélkül.

Felek kijelentik, hogy minden a jelen szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, jelen szerződés megkötése során jóhiszeműen jártak el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, azt kéri egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni. Kijelentik továbbá, hogy jelen okiratban foglaltak az ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, továbbá, hogy az ügyletkötés során nem voltak tévedésben, és nem álltak kényszer vagy fenyegetés hatása alatt, sem alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket az ügyvédekéről szóló törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés kötelezettségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda – a hivatkozott törvény alapján – a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján, valamint a lekérdezett adatokat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

Felek a szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, annak nem közeli hozzátartozói és nem állnak közszereplővel közeli kapcsolatban. Eljáró felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses jogviszony fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek írásban értesíteni az eljáró ügyvédet. Fentiek tekintetében eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságnak adhat.

18.

Megállapodnak abban, hogy amennyiben bármilyen probléma felmerül, a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor az Eladó köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot a Vevő felszólítására határidőben megtenni és a Vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen. A fenti együttműködést meghaladóan a felek – a jelen szerződés megkötését követően is – kötelesek azonnal értesíteni a másik felet minden olyan eseményről, amely az adott felet hátrányosan érintheti, vagy csökkenti azon képességét, hogy a jelen szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítse, vagy egyébként a szerződésszerű teljesítést más okból veszélyeztetve látja. A felek megállapodnak, hogy a Vevő megszerzése érdekében messzemenően együttműködőnek egymással minden olyan módon, amit a jogszabályi rendelkezéseken felül a kölcsönös jóhiszeműség és a tisztesség elve megkövetel.

19.

A szerződő felek rögzítik, hogy a 2025. évi XLVIII. törvény – a helyi önkormányzatokról – rendelkezéseire figyelemmel a Nemzeti Jogszabálytárban tájékoztattak arról, hogy a helyi önkormányzat képviselő-testülete hozott-e olyan határozatot, illetve alkotott-e olyan rendeletet, amely alapján az adott település a törvény hatálya alá tartozik, és e törvény alapján a tulajdonjog átruházását meghatározott feltételekhez köti.

A Jogszabálytár adatai szerint ilyen tárgyú hatályos önkormányzati rendelet vagy képviselő-testületi határozat jelenleg nem áll fenn, így az ingatlan tulajdonjogának átruházása e törvény alapján nem korlátozott, külön önkormányzati hozzájárulás nem szükséges.

20.

Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos illetékfizetési és adózási kötelezettségek vonatkozásában, az okiratszerkesztő ügyvédtől a tájékoztatást megkapták, és azt maradéktalanul megértették.

Vevő vállalja, hogy viseli az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a 1/2024. (I.30.) KTM rendelet 7.§ (1) bekezdés szerinti földhivatali eljárási díjat. Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján illeték-mentességre/kedvezményre nem jogosult.

Adók kijelentik, hogy tájékozottak a tekintetben, hogy őt az Sza. törvényben foglaltak szerint az Ingatlanok elidegenítése kapcsán - a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - bevallási, és jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli.

Szerződő felek eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400E nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és elektronikus úton az ONYA keretrendszeren keresztül a NAV részére történő benyújtásához. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal, felek tudomásul veszik, hogy további felvilágosítást részükre a NAV ügyfélszolgálat ad.

21.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai és rendelkezései az irányadók. Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a joggyakorlat kiforrotlansága okán a jelen szerződés újrakötésére, kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog és a Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadók. Szerződő felek jelen jogügyletből netán származó vitás kérdéseik eldöntésére az ingatlan fekvése szerinti bíróság az illetékes.

Felek megállapodnak abban, hogy minden jelen szerződéssel kapcsolatos értesítést, egyéb közlést és nyilatkozatot, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megteendő, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtevének, ha azt személyesen vagy e-mailben, a kötbérgény érvényesítése és az ellátás vonatkozásában pedig ajánlott-tértivevényes postai küldeményként küldték el. Felek megállapodnak, hogy a küldeményt a második, bármilyen okból sikertelen kézbesítést követő 5. napon kézbesítettnek tekintik. Felek kikötik, hogy egymásnak küldött értesítést vagy egyéb postai küldeményt csak és kizárólag egymás szerződésben megjelölt lakóhelyére jogosultak megküldeni.

22.

Az adásvételi szerződés 8 (nyolc) eredeti - 1 példány biztonsági okmányon szerkesztett - példányban készült, egyenként 7-7 (hét-hét) oldalon, amelyből 1-1 - nem biztonsági okmányon szerkesztett - példányt kézhez kapott valamennyi szerződő fél, 3 eredeti példányt eljáró ügyvéd megőriz, a fennmaradó szerződéses példányok (3 eredeti és 1 biztonsági okmányon szerkesztett) pedig megküldésre kerülnek az illetékes megyei igazgatási szervhez.

Felek jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, egyéb tény, adat rögzítését jelen szerződésben nem kérték, és a jelen szerződésben szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték.

Jelen szerződést fent nevezett felek elolvasták, megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik, azt sajátkezűleg, jóváhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Kelt: Vác, 2026. június 1.

Linka Péter József Eladó

Kráncz Ákos Vevő

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott Dr. Huszák Katalin ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek üzleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartamára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos üzleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel láttam el.

Ügyvédi ellenjegyzés

Jelen adásvételi szerződést Dr. Huszák Katalin ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) szerkesztettem és 2026. június 1. napján Vácott ellenjegyzem és szárazbélyegzőm lenyomatával ellátom:

Az elővásárlásra jogosultak
jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló **30 napos határidő**
utolsó napja: **2026. SZEPTEMBER 10.**

Ez a határidő jogvesztő!

Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.

Tel.:

Kormányzati portálon-történő
közzététel napja: **2026. AUGUSZTUS 11.**

Közlés kezdő napja: **2026. AUGUSZTUS 12.**

Kormányzati portálról levétel napja: **2026. SZEPTEMBER 11.**

Záradék
Az elektronikus közzététel megtörtént.

.....
Jegyző