

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

..... mely létrejött egyrészről.....

Danó Lászlóné sz.

....., 2632 Letkés, Dózsa utca 30. szám alatti lakos

magyar állampolgár, mint eladó

..... másrészről pedig.....

Turczér Imre

....., regisztrált földműves nyilvántartásba

vételi száma: 565474/2021/2014.12.12, **Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában** fennálló tagságának nyilvántartási száma: S260000388756, **őstermelői igazolvány sorszáma:** 3003013-0420445/0193080, **családi gazdaság nyilvántartási száma:** 13/01742, **állattartási hely azonosító:** 6809993, **ökológiai gazdálkodó tanúsítvány száma:** 105521723) 26342 Nagyörzsöny, Rákóczi utca 132. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **vevő** között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

A szerződés tárgya

1.1.

Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó tulajdonát képezik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett alábbi ingatlanok:

- **Letkés, külterület 068/10 hrsz.-ú, „szőlő”** megjelölésű, mindösszesen 1500 m2. alapterületű, 1 minőségi osztályba sorolt, természetben a 2632 Letkés, 068/10 hrsz. alatt található ingatlan **294/965-öd tulajdoni hányada**, tulajdonjoga az ingatlan e-hiteles tulajdoni lapjára II/4. sorszámon 44254/2018.10.18. bejegyző határozattal, illetve II/5. sorszámon 44254/2018.10.18. bejegyző határozattal került bejegyzésre.
- **Letkés, külterület 068/15 hrsz.-ú, „szőlő”** megjelölésű, mindösszesen 903 m2. alapterületű, 1 minőségi osztályba sorolt, természetben a 2632 Letkés, 068/15 hrsz. alatt található ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányada**.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a Letkés 068/10 hrsz.-ú ingatlan 671/965-öd arányú ingatlan társtulajdonosa Kelemen Vincéné 2134 Sződ, Ady Endre utca 11. szám alatti lakos, akinek a tulajdonjoga az ingatlan e-hiteles tulajdoni lapjának II. részére 3. sorszámmal 32962/1997.02.05. bejegyző határozatszámom került bejegyzésre.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a társtulajdonos a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (továbbiakban: Ptk.) 5:81. § /1/ bekezdése értelmében törvényes elővásárlásra jogosult, azonban ugyanezen jogszabályhely /4/ bekezdése alapján „A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot”, amely a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ban megjelölt jogosultak köre.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Fftv. és a 474/2013. (XII.12) Korm. rendelet előírásainak megfelelő kifüggesztés magába foglalja a Ptk. szerinti társtulajdonost megillető elővásárlási jog gyakorlására történő felhívást.

1.2.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgya az eladó tulajdonát képező fent megjelölt Letkés, külterület 068/10 hrsz.-ú, ingatlan 294/965 –öd tulajdoni hányada, valamint a Letkés, külterület 068/15 hrsz.-ú, ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada. (továbbiakban: ingatlanok)

1.3.

Az eladó a tulajdonjogát a 2023. március 17. napján kelt, 453075/6/2023 és 453114/6/2023 megrendelés számon kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolatokkal igazolta. Felek bemutatott tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják, egyben kijelentik, hogy a hiteles tulajdoni lapok kiváltásától eltekintenek.

Vételi ajánlat és annak elfogadása

2.

Vevő ezennel vételi ajánlatot tesz az eladó Letkés, külterület 068/10 hrsz.-ú, ingatlan 294/965 –öd tulajdoni hányada, valamint a Letkés, külterület 068/15 hrsz.-ú, ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára, oly módon, hogy a Letkés, külterület 068/10 hrsz.-ú, ingatlan 294/965-öd tulajdoni hányadának a vételára 200.000 Ft, azaz kettőszázezer forint, a Letkés, külterület 068/15 hrsz.-ú, ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának vételára 250.000 Ft., azaz kettőszázötvenezer forint, mely vételárat a vevő egyösszegben, készpénzben fizeti meg az eladó részére az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg.

Eladó a vételi ajánlatot elfogadta.

.....
Danó Lászlóné eladó

.....
Dr. Huszák Katalin ügyvéd

.....
Dr. Huszák Katalin ügyvéd
Iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.
Tel.: +36 70/335-4391

.....
Turczér Imre vevő

Az adásvétel, vételár, fizetési feltételek

3.

A fenti nyilatkozat alapján eladó örökre és visszavonhatatlanul **eladja** a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztá, Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett **Letskés, külterület 068/10 hrsz.-ú, „szőlő”** megjelölésű, mindösszesen 1500 m2. alapterületű, 1 minőségi osztályba sorolt, természetben a 2632 Letskés, 068/10 hrsz. alatt található ingatlan **294/965-öd tulajdoni hányadát, valamint a Letskés, külterület 068/15 hrsz.-ú, „szőlő”** megjelölésű, mindösszesen 903 m2. alapterületű, 1 minőségi osztályba sorolt, természetben a 2632 Letskés, 068/15 hrsz. alatt található ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** a vevőnek, aki azokat az általa megtekintett és megismert állapotban megvásárolja.

A felek tudomással bírnak arról, miszerint a tárgybéli ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján termőföldnek minősülnek.

4.1.

A vevő jelenlegi, megtekintett állapotában megvásárolja az 1.2. pontban megjelölt ingatlanokat, a kölcsönösen kialakított mindösszesen **450.000 Ft, azaz négyszázötvenezer forint** vételárért, amely vételár az ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

- **Letskés, külterület 068/10 hrsz.-ú, ingatlan 294/965-öd tulajdoni hányadának a vételára 200.000 Ft, azaz kettőszázézer forint,**
- **Letskés, külterület 068/15 hrsz.-ú, ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának vételára 250.000 Ft., azaz kettőszázötvenezer.**

Felek a 2013. évi CXXII. törvény 19 § /5/ bekezdése ismeretében megállapítják, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladására jelen jogügyletben nem kerülhet sor, mivel azok nem szomszédosak és nem tartoznak egy üzemközponthoz sem.

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, felek alapul vették továbbá a www.magyarorszag.hu weboldalon az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozat tételre történő felhívása során, a környéken található ingatlanok vételárát is.

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 értékaránytalanyságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

4.2.

Felek rögzítik, hogy a vevő jelen szerződés aláírását megelőzően egyösszegben, készpénzben megfizette mindkét ingatlan teljes vételárát, mindösszesen **450.000 Ft, azaz négyszázötvenezer forintot** az eladó részére. Az eladó jelen szerződés aláírásával igazolja, hogy részére a Letskés külterület 068/10 hrsz.-ú ingatlan vételára 200.000 Ft, azaz kettőszázézer forint Ft., valamint a Letskés, külterület 068/15 hrsz.-ú ingatlan vételára 250.000 Ft., azaz kettőszázötvenezer forint megfizetésre került, így mindkét ingatlan teljes vételárának hiánytalan megfizetését elismeri és igazolja. Az eladó egyben kijelenti, hogy a vételár vonatkozásában a vevővel szemben a jövőre nézve semmilyen követelése nincs.

Vevői nyilatkozatok a 2013. évi CXXII. törvény alapján

5.1.

A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy **belföldi természetes személy**, szerzési képessége korlátozva nincs, valamint **magyar állampolgár**. Vevő kijelenti továbbá, hogy az eladónak **nem közeli hozzátartozója**.

A vevő kijelenti továbbá, hogy **elővásárlásra jogosult** tekintettel arra, hogy **nyilvántartásba vett földműves** (földműves nyilvántartásba vételi száma: Váci Járási Főhivatal 565474/2021/2014.12.12) a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (2) bekezdés b) pontja** alapján életvitelszerű lakáshasználata helye/mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve (2014. 12.12.-től) olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van és a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására, vagy ökológiai gazdálkodás folytatására (ökológiai gazdálkodó tanúsítvány dokumentumszáma: 105521723), valamint 18. § (4) bekezdés a) pontjának is megfelel, mivel **őstermelők családi gazdaságának tagja** (őstermelői igazolvány sorszáma: 3003013-0420445/0193080, családi gazdaság nyilvántartási száma:13/01742).

Fentiekre figyelemmel a vevő **elővásárlási joga** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **18. § (2) bekezdés b) pontja** alapján áll fenn, valamint az azonos rangsorban elővásárlásra jogosultak között a **Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja** alapján.

Danó Lászlóné eladó

Dr. Huszák Katalin ügyvéd
Iroda: 3690 Veszprém, Kossuth út 11-13.
Tel.: +36 70/335-4391

Turczér Imre 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 fölhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása** (nincs földhasználati díjtartozás),

c) 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) A vevő jelen okiratban nyilatkozik, hogy a tulajdonában, valamint hasznélvezetében lévő termőföld mennyisége, ide értve jelen jogügylettel megszerzett ingatlanokat is, nem haladja meg a hatályos jogszabályok szerinti korlátokat, így különösen, de nem kizárólagosan a 2013. évi CXII. tv. 16. § /1/ - /7/ bekezdéseiben rögzített korlátokat /földszerzési maximum és birtokmaximum/

e) A vevő a 2013. évi CXII. tv. 13.§ (2) bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagja, azonosító száma: **S260000388756**

f) A vevő figyelemmel arra, hogy tulajdonszerzésének célja ökológiai gazdálkodás folytatása, valamint a 105521723 dokumentumszámmal ellátott ökológiai tanúsítvánnyal rendelkezik, a 2013. évi CXII. tv. 18/A.§ (3) bekezdésében foglaltak szerint jelen szerződés aláírásával **jogutódra is kiterjedő hatállyal** kijelenti, hogy **kötelezettséget vállal arra**, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok teljes területét a **mai napon birtokba veszi** és a birtokba lépés napjától számított **10 évig az ingatlanhányadok teljes területén** a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése, vagy a (2) bekezdés a) pontja szerinti **ökológiai gazdálkodást fog folytatni**.

g) A vevő kijelenti továbbá, hogy **nem minősül pályakezdő gazdálkodónak**.

h) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról rendelkező **109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján** büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.

6.

Az eladó jelen adásvételi szerződéssel nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező földrészlet nincs harmadik személy használatában, ekként a vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésében a földhasználati jogviszonyról szóló kötelezettségvállalásra nem köteles jelen ingatlan vonatkozásában.

Egyéb nyilatkozatok

7.1.

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, amennyiben az igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés előzetes jóváhagyását, úgy végzésében megállapítja annak közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, majd a szerződést az ingatlanhányadok fekvése szerinti illetékes jegyző részére küldi meg, aki a 474/2013. (XII.12) Korm. rendelet előírásainak megfelelően intézkedik a szerződésnek az elővásárlási jog jogosultakkal való közléséről.

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.

7.2.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXII. törvény 23/A. § /1a/ bekezdése alapján amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerinti illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében,

Danó Lászlóné eladó

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Dr. Huszák Katalin ügyvéd
Túrtzer Imre vevő
Iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.
Tel.: +36 70/ 335-4391

8.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet csak azt követően válik hatályossá és nyújtható be az illetékes földhivatalh tulajdonjog bejegyzési kérelem, ha jegyzőnél a 60 napos kifüggesztés időtartama alatt az elővételi jogosultak vételi ajánlat nem élnek, és azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen okiratot jóváhagyta.

Felek tudomásul veszik, hogy ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében (halál, cselekvőképesség elvesztése) mind az ingatlanhányadok 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 ingatlanhányadokat 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 joghatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik, jelen szerződés 4.2. pontja szerint számolnak el.

9.

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 eladó tekintettel a Földforgalmi törvény 29.§ -ban foglaltakra, jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevővel egy rangsorban elővásárlásra jogosult jelentkezése esetén kizárólag a vevővel kíván adásvételi szerződést kötni.

Az eladó jelen szerződésben kijelenti, hogy kifejezetten olyan vevővel kíván szerződést kötni, aki ahogy jelen szerződés vevője, jelen okirat aláírásával egyidejűleg a vételár teljes összegét megfizeti, valamint az elővásárlási jog gyakorlása során jognyilatkozatát a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 2/2009. (VI.24.) PK véleményének 9. pontja b) bekezdésben és a Földforgalmi törvény 20.§ (8) bekezdésében foglaltak szerint teszi meg.

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. A szerződő felek tudomással bírnak arról és eljáró ügyvéd erre vonatkozó kioktatását megértették, hogy amennyiben a jelen szerződés hatósági jóváhagyása eredményeképpen az adásvétel nem a jelen szerződésben vevőként szereplő személyre vonatkozóan hatályosul, azaz más ajánlattevő lép a vevő szerződési pozíciójába, úgy a hatósági jóváhagyás szerinti vevő köteles a jelen szerződés szerinti vevő részére a megfizetett vételárat, illetve a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségeket 200.000 Ft, azaz kétszázezer forint összegben, a hatósági jóváhagyástól számított 8 naptári napon belül maradéktalanul megfizetni.

Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezi magát arra, hogy fenti esetben a harmadik személy részére a tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot mindaddig nem adja ki, amíg a harmadik személy nem igazolja, hogy a teljes vételárat és a vevő költségét maradéktalanul megfizette.

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 ingatlanra.

Nyilatkozat az ingatlan-nyilvántartás részére

11.1.

A szerződő felek tudomásul veszik jelen szerződés 7.2. pontjában rögzítetteket, miszerint a 2023. január 1. napjától hatályos 2013. évi CXXII. törvény 23/A. § /1a/ bekezdése alapján, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából **és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.**

Fenti törvény vonatkozó rendelkezéseinek hatályba lépésére tekintettel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 34/A. § is módosult, mely (2) bekezdése alapján a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése és 23/A. § (1a) bekezdése szerinti megkereséssel **egyidejűleg a mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi az ingatlanügyi hatóság részére az adásvételi szerződés egy nem hitelesített másolati példányát.**

Danó Lászlóné eladó

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Turczér Imre vevő

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

iroda: 2600 Vác, Kossuth utca 11-13.

Tel: 3360 / 335-4391

Az eladó felek fenti jogszabályok módosítása okán tudomásul veszik, hogy adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadokra vonatkozóan jelen szerződés egy példányának megküldésével okafogyott kérniük az a föld tulajdonjogának átruházására szolgáló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, mivel az arra vonatkozó megkeresés a jogi igazgatási szerv részéről hivatalból történik, melyhez szerződő felek jelen szerződés aláírásával is hozzájárulnak.

11.2.

Az eladó a teljes vételár részére történő megfizetése okán jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt alábbi ingatlanok;**

- **Letskés, külterület 068/10 hrsz.-ú, „szőlő” megjelölésű, mindösszesen 1500 m2. alapterületű, 1 minőségi osztályba sorolt, természetben a 2632 Letskés, 068/10 hrsz. alatt található ingatlan 294/965 -öd tulajdoni hányadának tulajdonjoga**
- **Letskés, külterület 068/15 hrsz.-ú, „szőlő” megjelölésű, mindösszesen 903 m2. alapterületű, 1 minőségi osztályba sorolt, természetben a 2632 Letskés, 068/15 hrsz. alatt található ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának tulajdonjoga**

Turczér Imre szül: Turczér Imre (szül: Zebegény, 1973. november 22., an: Gyatyel Katalin, szig.szám: 460904DE, szem.azonosító jele: 1731122 2018, lakcímkártya száma: 815364LR, adóazonosító jele: 8390410699 regisztrált földműves nyilvántartásba vételi száma: 565474/2021/2014.12.12, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában fennálló tagságának nyilvántartási száma: S260000388756, őstermelői igazolvány sorszáma: 3003013-0420445/0193080, családi gazdaság nyilvántartási száma:13/01742, állattartási hely azonosító: 6809993, ökológiai gazdálkodó tanúsítvány dokumentumszáma:105521723) 2634 Nagyborzsöny, Rákóczi utca 132. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő javára,

adásvétel jogcímén, tehermentesen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Birtokátruházás

12.1.

Szerződő felek megállapodása alapján figyelemmel a teljes vételár maradéktalan megfizetésére az ingatlanokat az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vevő által megtekintett állapotban a vevő birtokába adja. A vevő a mai naptól kezdve viseli az ingatlanok terheit és húzza annak hasznait és viseli mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.

12.2.

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

Kellék- és jogszatosság

13.1.

Az eladó az ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, kijelenti, hogy semmiféle közadó, közadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozása nincs, amelyért az ingatlanhányadok az arra történő jelzálogos bejegyzés nélkül is felelősséggel tartoznának.

Eladó kötelezi magát továbbá, hogy amennyiben vevőt bármely hatóság részéről az ingatlanhányadokkal összefüggésben olyan joghátrány éri, amely miatt fizetési kötelezettsége keletkezik, és ezen joghátrány alkalmazásának oka, olyan cselekvés vagy mulasztás, mely a vevő tulajdonszerzését megelőző időszakban történt, úgy ennek hitelt érdemlően igazolt összegét a vevő részére megfizeti.

Eladó kifejezetten kijelenti továbbá, miszerint feltétlen szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlanhányadok tulajdoni lapja az ingatlanhányadok jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, valamint, hogy az ingatlanhányadokon 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 ingatlanhányadokon, amely a vevő tulajdonszerzését, vagy birtoklását korlátozná, kizárná.

Az eladó tekintettel a Ptk. 6:120 § /1/ bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy az ingatlanhányadok 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 ingatlanhányadokat érintően okirat nem szerepel. Eladó szavatol azért, hogy az átruházásra kerülő ingatlanhányadokat használati jogosultság nem terheli.

14.

Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlanhányadoknak rejtett hibája nincs, az rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná.

Danó Lászlóné eladó

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Dr. Huszák Katalin ügyvéd
Iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.
Tel: 06 70/335-4391

A vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező az ingatlanhányadokat ismeri, azokat teljes egészében megtekintette, az általa ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg, azok állagával, vagy állapotával kapcsolatos eladóval szemben semmiféle igénye nincs.

Hatályba lépés

15.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szerv jogerős jóváhagyásának kézhezvételét követő napon 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) jelen adásvételi szerződés szerkesztésére ellenjegyzésére, a jelen jogügylettel összefüggő hatósági (előzetes jóváhagyás iránti, esetleges önkormányzati kifüggesztési eljárás, 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 kifejezetten kérik az eljáró hatóságokat, hogy valamennyi iratot részükre közvetlenül kézbesítse a jelen szerződést készítő ügyvéd részére történő megküldés mellett.

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 kérik 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 pénzmosás 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 e szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e 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 ingatlanhányadok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen.

Danó Lászlóné eladó



Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.

Tel.: +36 70/335-4391

Turczér Imre vevő

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

együttműködést meghaladóan a felek – a jelen szerződés megkötését követően is – kötelesek azonnal értesíteni a másik 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.

Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség - beleértve a visszerhes vagyonátruházási illetéket is - vevőt terheli. A vevő a visszerhes vagyonátruházási illeték kiszabásának körében kijelenti, hogy a Pest Vármegyei Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztályánál 565474/2021/2014.12.12 számon regisztrált földműves, így vonatkozásában kéri figyelembe venni az **Itv. 26. §(1) bekezdés p) pontját**, egyben kijelenti, hogy jelen okirattal megvásárolt ingatlanhányadokat (*a mai napon történt birtokba lépésére figyelemmel*) 5 éven belül nem kívánja elidegeníteni, illetve azokra nem kíván vagyoni jogot alapítani. Kijelenti továbbá, hogy azokat mezőgazdasági földként kívánja művelni és mezőgazdasági célra kívánja hasznosítani, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen nyilatkozatával ellentétes magatartást tanúsít, úgy vállalja az egyébként kiszabandó illeték kétszeresének megfizetését.

Eladó kijelenti, hogy tájékozott a tekintetben, hogy őt az Szja. törvény 59. §- 64.§-ban foglaltak szerint az ingatlanhányadok elidegenítése kapcsán - a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - bevallási, és jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illetékjogszabályokban foglalt kötelezettségeikről tájékoztatást kaptak, azokat megértették, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal, felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügyletre további felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálat ad.

20.

Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek jelen jogügyletből netán származó vitás kérdéseik eldöntésére az ingatlanhányadok fekvése szerinti bíróság az illetékes.

21.

Az adásvételi szerződés 9 (kilenc) 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, 2023. április 26.

Danó Lászlóné eladó

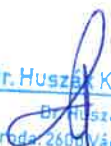
Turczér Imre vevő

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 az 1997. évi CXLI tv. 32.§ (3) és (4) bek., valamint a 2017. évi LXXVIII. tv. 43.§-a alapján 2023. április 26. napján, Vácott ellenjegyzem:


Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda
Dr. Huszák Katalin ügyvéd
Iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.
Tel.: +36 70/335-4391