

Ingatlan adásvételi szerződés

A zomániai posta-lou 2023.07.03.
 elővásárlási jogonul jognyilatkozatával megteheti
 nyitva álló határidő első köpja: 2023.07.04.
 jognyilatkozat megtehetőre nyitva álló határidő utolsó napja: 2023.09.01.
 E határidő mulasztása jogvesztő!

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Polgármesteri Hivatal	
Erkezett: 19. 2023. JÚL. 03.	
Tápióbicske	
Eladó:	Vágány E.

amely eavrésről **Mihalik András** (születési neve: Mihalik András, született:

: 1108 Budapest, Szövőszék utca

20. 2/10.), mint eladó – a továbbiakban Eladó –,

másrésről **Vágány András** (születési neve: Vágány András

lakcíme: 2234 Maglód, Jókai Mór utca 18.), mint

vevő – a továbbiakban Vevő – között jött létre a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 arányban a Tápióbicske, zártkert 2855/2. hrsz. alatt nyilvántartott, 2345 m² alapterületű, 0.56 kataszteri tiszta jövedelmű, szántó megnevezésű ingatlan (továbbiakban Ingatlan).
2. Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 arányban, megtekintett állapotban megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Ingatlant.
3. Szerződő felek az 1. pontban körülírt Ingatlan vételárát kölcsönös megegyezéssel 900.000.-Ft-ban, azaz Kilencszázezer forintban állapítják meg, melynek megfizetése az alábbiak szerint történik:
 - 3.1. Vevő a vételárból 300.000.-Ft-ot, azaz Háromszázezer forintot, mint foglalót a kötelezettségvállalás megerősítéseként a **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg** készpénzben fizet meg az Eladó részére, melynek hiánytalan átvételét az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri. Egyben a felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg az Eladó, mint letevő a foglalót a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél (továbbiakban: Ügyvéd) letétbe helyezi. A letétet az Ügyvéd kizárólag a letéti szerződés rendelkezései, valamint jelen megállapodás tartalma szerint kezelheti, illetve utalványozhatja. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogintézményét ismerik, és tudomással bírnak arról, hogy a teljesítés megíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A szerződés teljesítése esetén a foglaló a teljes vételárba beszámít.
 - 3.2. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak egyike sem él az elővásárlási jogával és az engedélyezés során a hatóság hozzájárul a tulajdonjog átruházáshoz, akkor a Vevő az illetékes hatóság tulajdonjog átruházáshoz hozzájáruló **jogerős határozatának kézhezvételét követő nyolc napon belül** köteles a vételárból fennmaradó 600.000.-Ft-ot, azaz Hatszázezer forintot készpénzben megfizetni az Eladó részére.
4. Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja. Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Inyvt. 47/A. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján az illetékes földhivatal függőben tartsa és nyilvántartásba vegye a jelen szerződés 5. pontjában megjelölt bejegyzési engedély benyújtásáig.
5. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának az 1. pontban megjelölt Ingatlanra adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását tartalmazó – nyilatkozatát (bejegyzési engedély) az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra előírt tartalommal és megszabott alakban – a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg – a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi 4 példányban. A jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes jogosult és köteles a fenti bejegyzési engedélyt a teljes vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani.
6. Eladó a **teljes vételár megfizetésének napján** köteles a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Ingatlant a Vevő birtokába adni (az Ingatlan birtokát átruházni), s ettől kezdődően annak hasznai és terhei a Vevőt illetik, illetve terhelik. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant terhelő valamennyi közüzemi és egyéb tartozást az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokbaadásig megfizeti. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadása kulcsátadás és közös bejárás nélkül történik meg. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlant jelenleg nem műveli haszonbérő.

7. Az Eladó szavatosságot vállal az 1. pontban megjelölt Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanon sem cégnek, sem egyéb szervezetnek nem áll fenn használati joga. Eladó szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlanak általa ismert rejtett hibája nincs, valamint nincs tudomása az ingatlan olyan hibájáról, amely a rendeltetésszerű használatát korlátozná, vagy kizárná. Eladó kijelenti továbbá, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlan nem képezi házassági vagyoni közösség részét.
8. Felek rögzítik az alábbiakat:
- Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik. Szerződő felek kölcsönösen tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba. Szerződő felek kölcsönösen tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadná, úgy jelen szerződés hatályát veszti.
 - Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy külön közzétételi kérelem alapján megkeresi az illetékes kormányhivatalt a jelen adásvételi szerződésben foglalt vételi ajánlat alapján a szerződés kifüggesztése érdekében.
 - Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az a) pontban foglalt törvény szerinti, tulajdonjog szerzéséhez szükséges nyilatkozatokat jelen szerződés keretein belül megteszi.
9. Eladó kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben rögzítetteken kívül más törvényen, vagy egyéb megállapodáson alapuló elővásárlási joggal senki sem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy ő maga a 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlásra nem jogosult. Vevő a továbbiakban nyilatkozik arról is, hogy belföldi természetes személy, egyben a fenti törvény értelmében földművesnek nem minősül és a jelen adásvétellel megszerezni kívánt földterület a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával együtt az 1 (egy) hektáros nagyságot nem haladja meg. Vevő továbbá kijelenti és vállalja, 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 más célra nem hasznosítja. Vevő a fentiekben túlmenően kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
10. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ügyleti képességük korlátozás alá nem esik.
11. Szerződő felek tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatását a Vevő illetékfizetési és az Eladó adófizetési kötelezettségére vonatkozóan. **Vevő kijelenti, hogy illetékkedvezményre nem jogosult.**
12. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével és az illetékes földhivatal és más hatóságok előtti eljárásban való képviseletük teljes körű ellátásával dr. Kinyik Zoltán (1064 Budapest, Vörösmarty u. 47/A.) ügyvédet bízzák meg, aki a megbízást jelen okirat aláírásával, ellenjegyzésével elfogadja, melynek költségei a Vevőt terhelik.
13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók.

A jelen szerződés kilenc, egymással szó szerint megegyező példányban készült, melyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2023. június 8.

Mihalik András
Eladó

Vágány András
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2023. június 8.
dr. Kinyik Zoltán
1064 Budapest, Vörösmarty u. 47/A.
KASZ: 36062998


Dr. Kinyik Zoltán
ügyvéd

1064 Budapest, Vörösmarty u. 47/A.
Telefon: +36-20-2190-490
e-mail: zoltan@drkinyik.hu