

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Szekeresné Barna Tímea Emese (

személyi azonosító száma:

személyi igazolvány száma:

állampolgársága: **magyar**), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó**”)

lakóhely: **2360 Gyál, Károlyi Mihály utca 43.**

adóazonosító jele:

másrészről pedig

Mága László (születési név:

születési hely, idő:

anyja születési neve

lakóhely: **2721 Pilis, Homoki szőlő I. dűlő 006654.**, személyi azonosító száma:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

állampolgársága: **magyar**), mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”) és

Mága Józsefné (születési név:

születési hely, idő:

anyja születési neve:

lakóhely: **2721 Pilis, Homoki szőlő I. dűlő 006654.**, személyi azonosító száma:

személyi igazolvány száma:

száma: adóazonosító jele:

állampolgársága: **magyar**), mint hasznélvezeti jogot szerző (a továbbiakban

„**Hasznélvezeti jogot szerző**”) - Eladó, Vevő és Hasznélvezeti jogot szerző a továbbiakban együttesen „**Felek**” között az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó kizárólagos – **1/1-ed arányú** – tulajdonát képezi a **Pilis, zártkert 6023 helyrajziszámon** felvett, természetbeni címmel az ingatlan-nyilvántartás szerint nem rendelkező összesen **1796 m²** nagyságú és **1.56 AK értékű ingatlan, 6-os minőségi osztályú szántó és gazdasági épület megjelölésű terület** (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi teherbejegyzések találhatók:

III./4. bejegyző határozat, érkezési idő: 48655/2010.09.28

Vezetékjog

Az I/1 alatti ingatlanból 11 m2 területre vonatkozóan, tervezett 0,4 KW-os elektromos légvezeték elhelyezését biztosító szolgalmi jog. VB-509/2010.

jogosult:

név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím: 6724 SZEGED Pulz utca 44.

Kormányzati portálon történő kifüggesztés napja: **2023.07.05.**

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: **2023.07.06.**

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja,

Levétel napja: **2023.09.05.** mely jogvesztő: **2023.09.06.**

III./5. bejegyző határozat, érkezési idő: 52846/2010.11.24

eredeti határozat: 52839/2010.11.24

Vezetékjog

Az I/1 alatti ingatlanból 5 m2 területre vonatkozóan. Kisfeszültségű elektromos vezeték elhelyezését biztosító szolgalmi jog. VMB-168/2010.

jogosult:

név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím: 6724 SZEGED Pulz utca 44.

Vevő a vezetékJogok tényét tudomásul veszi. Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlant és annak állapotát szemrevételezéssel megvizsgálta. Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az Ingatlannak nincs olyan hibája, amely az Ingatlan megtekintésekor fel nem ismerhető és az Ingatlan állapotáról teljeskörűen tájékoztatta a Vevőt. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdoni lapot és térképet megismerte, annak 1 példányát az eljáró jogi képviselő átadta részére.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlanon található egy szerkezetkész épület, mely elektromos áram szolgáltatással, hiteles mérőórával rendelkezik, a gázcsanak a telken belül található. A vízvételzés fűt kútról megoldott, régóta nincs használva, felújításra szorul.

Eladó kijelenti és szavatol, hogy:

- a) az Ingatlan – a fentiek kivételével - **per-, teher- és igénymentes**, mentes mindenféle tehertől, jelzálogtól, szolgalmi jogtól, hasznélvezeti jogtól, joghátránytól, jogi igénytől, követeléستől, valamint harmadik személy bármely más jogától;

Szekeresné Barna Tímea
Emese Eladó

Mága László
Vevő

Mága Józsefné
Hasznélvezeti jogot szerző

Dr. Vizer Tamás ügyvéd/Letétteményes
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4
KASZ: 36072093
Készítettem és Ellenjegyzem:
Albertirsa, 2023. június 06.

- b) az Ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az Ingatlan tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását;
- c) az Ingatlannal kapcsolatban nem nyújtottak be semmilyen okiratot földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;
- d) az illetékes földhivatal előtti eljárás megindulásáig az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná;
- e) az Ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
- f) nincs tudomásuk harmadik személynek az Ingatlannal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
- g) a teljes Vételár megfizetése esetén az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésében (a mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyen kívül), illetve az Ingatlan birtokbavételében a Vevőt semmi nem korlátozza;
- h) Eladó úgy nyilatkozik, hogy a közművállalatokkal szembeni tartozásainak maradéktalanul eleget tett, és így jár el a birtokbaadásig is;
- i) az Ingatlanon tartozás, köztartozás (ideértve építményadó tartozást is) nincs;
- j) az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása;
- k) tudomásuk szerint az Ingatlan az építésekor hatályos építésügyi előírások szerint épült, és nem lett engedély- vagy bejelentés köteles építési munka engedély vagy bejelentés nélkül elvégezve az Ingatlanban;
- l) az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, oda cég vagy más szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe, más jellegű lerakata bejelentve nincs, abból a birtokátruházásig minden, lakcímnnyilvántartás-szerűen bejelentett személy kijelentkezik;
- m) jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
- n) a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel,
- o) az Ingatlant a mai naptól a jelen szerződés teljesüléséig semmilyen módon nem terheli meg, és nem ajánlják fel egyéb módon biztosítékként, azon harmadik személyek részére semmiféle jogot nem engednek, illetve semmiféle azzal kapcsolatos jogról nem mondanak le,
- p) Eladó kötelezettséget vállal, hogy a mai naptól – jelen szerződés hatálya alatt – az Ingatlan művelési ágát nem változtatja meg.

3. A fentiek alapján és ismeretében a felek adásvételi szerződést kötnek egymással akként, hogy az Eladó 1/1-ed arányban eladja Vevő pedig adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában körülírt Ingatlan tulajdonjogát.

Vevő a jelen szerződés aláírásával Mága Józsefné jogosult javára, 20 évig tartó haszonélvezeti jogot alapít, mely alapján Felek feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára a 20 évig tartó haszonélvezeti jog bejegyzésre kerüljön. Felek nyilatkoznak, hogy a haszonélvezeti jog alapítására ingyenesen kerül sor, és rögzítik, hogy Eladó és Haszonélvezeti jogot szerző között nem értelmezhető ajándékozásként a haszonélvezeti jog alapítása, azt a Vevő jogán szerzi meg a jogosult. Vevő és Haszonélvezeti jogot szerző büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy egymásnak egyenesági rokonai, közeli hozzátartozók. Vevő és Haszonélvezeti jogot szerző egyenesági rokonok, így esetükben fennáll az illetékmentesség.

4. Felek a jelen adásvételi szerződés 1. pontjában megjelölt Ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogának vételárát a kölcsönösen kialakított és a felek által reálisnak tartott 8.600.000,- Ft-ban, azaz Nyolcmillió-hatszáz ezer Forintban állapítják meg. Felek rögzítik, hogy a Vételárat értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Felek a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés h) ha) és (5) bekezdése alapján nyilatkoznak, hogy az átlagos vételártól az alábbi körülmények miatt térnek el: az Ingatlanon található egy gazdasági épület, mely jelentős értékkel bír a szántó részhez viszonyítva, az Ingatlan teljesen lakott területen helyezkedik el, az utca életvitelszerűen lakott, tehát nem tipikus művelés alatti terület. A belterület nagyon közel található, elektromos áram, az utcában elérhető. A városi úthálózathoz közvetlenül kapcsolódik.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél a jelen szerződésben rögzített kötelezettségét – különösen az Eladó birtok-átruházásra vonatkozó kötelezettségét, Vevő pedig a vételár megfizetésének kötelezettségét – megszegi (határidőre nem teljesít), úgy köteles napi 5.000.-Ft, azaz Ötezer forint késedelmi kötbért a vétlen félnek – a kötbérfizetésre

okot adó körülmény előálltától számított 30 naptári napon belül – megfizetni. A vétlen fél 30 nap késedelem után jogosult a szerződéstől – késedelemre hivatkozással – elállni és felmerült kár megtérítését követelni. A kötbér maximális mértéke: 30 napi kötbér.

5. Felek megállapodnak abban, hogy az 4. pontban meghatározott Vételárat a Vevő az alábbi módon fizeti meg az Eladó részére:
- Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizet Eladó részére 1.000.000,- Ft-ot, azaz Egymillió Forintot, mely összeg átvételét az Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
 - Vevő kötelezettséget vállal, hogy legkésőbb 2023. július 25. napjáig banki átutalás útján megfizeti Eladó részére a fennmaradó 7.600.000,- Ft-ot, azaz Hétmillió-hatszáz ezer Forintot az Eladó (Banknál zámon vezetett bankszámlájára.
6. Eladó köteles az Ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetését követő 1 naptári napon belül a megtekintett állapotban átruházni a Vevő részére. Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlant annak törvényes alkotórészeivel és tartozékaival együtt ruházza át Vevő birtokába. Felek kijelentik, hogy az eljáró jogi képviselőtől tájékoztatást kaptak a birtokátruházás - jelen szerződés esetleges jegyzői kifüggesztését/mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását megelőző - lefolytatásával kapcsolatos kockázatokról, melyet megértettek, tudomásul vettek.
7. Eladó a vétel tárgyán fenntartja tulajdonjogát a Vételár maradéktalan kiegyenlítéséig.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezi Dr. Vizer Tamás ügyvédnél (1136 Budapest, Pannónia utca 19. I./4., a továbbiakban: „**Letéteményes**”) írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély**”) arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanra Vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga vétel jogcímén és a Haszonélvezeti jog jogosult 20 évig tartó haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön azzal az utasítással, hogy

- a letett Bejegyzési Engedélyek a letétből nem vehetők vissza;
- Eladó a 5.a alpont szerinti vételár-részlet átvételének megtörténtéről köteles a Letéteményest az átvételt követő legkésőbb 3 (három) napon belül írásban értesíteni, ügyvéd által ellenjegyzett vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényt kiállítani. Kizárólag ezt és a Hatósági hozzájárulás jogi képviselő részére történt kézbesítést követően kerülhet az eljáró ügyvéd által benyújtásra a Bejegyzési Engedély és a jelen szerződés az illetékes Földhivatal részére.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen probléma merül fel, akkor kötelesek minden olyan jogselekményt, illetve jognyilatkozatot határidőben megtenni, amennyiben szükséges, jelen szerződés módosítását aláírni, és egymással teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan vonatkozásában megtörténjen.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő fizetési késedelembe esik, Eladó a késedelembe esést követő 15. naptól jogosult a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal a szerződéstől elállni. Amennyiben az Eladó a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésével késedelembe esik, Vevő a késedelembe esést követő 15. naptól jogosult a már megfizetett vételár visszafizetését követelni és a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal a szerződéstől elállni.

A másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozatot a felek ajánlott, tértivevényes formában kötelesek kézbesíteni. Valamely Félnek tett és küldött bármilyen nyilatkozatot érvényesen tett és kézbesített nyilatkozatnak kell tekinteni, ha azt személyesen vagy gyorsposta útján kézbesítik, az adott Félnek történő átadás időpontjában; (b) ha tértivevényes vagy ajánlott levélben kézbesítik, a másik fél általi átvétellel, de legkésőbb a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek tekintendő.

8. Felek megállapítják, hogy az ingatlan fekvése és művelési ági besorolására tekintettel annak elidegenítésére a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezéseinek hatálya alá tartoznak.

Felek rögzítik, hogy Földforgalmi törvény 18. §-a szerint az Ingatlan tekintetében a Földforgalmi törvény 18. §-a szerinti személyeket az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

Szekeresnő Barna Imea
Emese Eladó

Magá László
Vevő

Mága Józsefné
Haszonélvezeti jogot szerző

Dr. Vizer Tamás ügyvéd/Letéteményes
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4
KASZ: 36072093
Készítettem és Ellenjegyzem:
Albertirsa, 2023. június 06.

9. Vevő és Haszonélvezeti jogot szerző kijelentik, hogy **nem minősülnek földművesnek**. Nyilatkoznak továbbá, hogy a szerzett tulajdoni hányad alapján számított földterület nem haladja meg a Földforgalmi törvény 10. §-ának (2) bekezdésében foglalt 1 hektáros korlátozást.

Vevő és Haszonélvezeti jogot szerző a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján kijelentik és vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják. Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés tárgyát képező föld nem áll harmadik személy használatában.

Vevő és Haszonélvezeti jogot szerző a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, a (2) bekezdés alapján kijelentik továbbá, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Vevő és Haszonélvezeti jogot szerző kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzendő földterülettel a Földforgalmi tv. 16. § szakasza szerinti földszerzési maximumot nem sértik meg. Kijelentik, hogy a Földforgalmi tv. 16. § (4) bekezdése alapján a jelen tulajdonszerzés megfelel a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek, továbbá, hogy a tulajdonukban és haszonélvezetükben álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege a 6000-et nem haladja meg.

Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM Rendelet 68/C §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

10. A felek a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot a jelen, egységes okiratba foglalt szerződés tartalmazza, amely szerződést az Eladónak **a felek aláírásától számított 8 napon belül jóváhagyás céljából meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére (az eljáró jogi képviselőn keresztül).**

A jelen adásvételi szerződést – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat – **Pilis Város** - jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni.

11. A felek a Földforgalmi tv. 21. § és 23. § rendelkezéseinek a figyelembevételével tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés közöttük való hatályosulásának a feltétele, hogy a törvény szerint a nyilatkozattételre nyitva álló határidőn belül az elővásárlásra jogosultak ne tegyenek érvényes elfogadó nyilatkozatot, továbbá, hogy a kifüggesztést követően a mezőgazdasági igazgatási hatóság a szerződést jóváhagyja.
12. Felek kijelentik, hogy teljesen **cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok**, gyámság, vagy gondnokság alatt nem állnak, erre való tekintettel a szerződéskötési képességük nem korlátozott.
13. Vevő viseli a jelen adásvételi szerződésből származó visszerthes vagyónátruházási illeték, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, valamint a jelen szerződéskötéssel felmerülő költségeket.
14. Felek meghatalmazzák a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes **Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7. (Monor)** előtti és a **Kormányhivatal** előtti, valamint az adásvételi ügylet jóváhagyásával kapcsolatban **valamennyi hatóság** és hivatal előtt teljes képviselettel, továbbá a B-4803/A adatlap kitöltésével és aláírásával, a jegyző előtti eljárásra **Dr. Vizer Tamás ügyvédet** (székhelye: 1136 Budapest, Pannónia utca 19. I./4.). **Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.**
15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak. Jelen adásvételi szerződés a Ptk. elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Albertirsa, 2023. június 06.

Szekeresné Barna Tímea
Emese Eladó

Mágh László
Vevő

Mágh Józsefné
Haszonélvezeti jogot szerző

Dr. Vizer Tamás ügyvéd/Letétéményes
1136 Budapest, Pannónia u. 19. I./4
KASZ: 36072093

Készítettem és Ellenjegyzem:
Albertirsa, 2023. június 06.

