

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2023.08.12.
Elővásárlásra / előnászónbérletre jogosultak jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő első napja: 2023.08.13.
A határidő utolsó napja: 2023.08.14.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött alulírott napon és helyen egyrészről

Mármárosi János (szül. neve: Mármárosi János, szül.:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

szig.sz.: 1

) 2192

Hévízgyörk, Kossuth Lajos utca 109. szám alatti lakos, mint **eladó**, a továbbiakban röviden **eladó**, másrészről

Dr. Ale-Nagy Judit Viktória (szül. neve: Dr. Nagy Judit Viktória, szül.:

an.:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

szig.sz.:

Nemzeti Agrárkamara tagsági azonosító:

) 2192 Hévízgyörk, Béke utca

2874. szám alatti lakos, mint **vevő** a továbbiakban röviden **vevő** között az alábbiak szerint jött létre:

1./ Szerződő felek egybehangzóan megállapítják, hogy eladó tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban

a.) Hévízgyörk zártkert 2877 hrsz. alatt felvett, 510 m² alapterületű, 0,64 AK értékű, 5 minőségi osztályú, szőlő művelési ágban nyilvántartott ingatlan 2/24 tulajdoni hányada,

b.) Hévízgyörk zártkert 2878 hrsz. alatt felvett, 510 m² alapterületű, 0,64 AK értékű, 5 minőségi osztályú, szőlő művelési ágban nyilvántartott ingatlan 2/24 tulajdoni hányada és a

c.) Hévízgyörk zártkert 2879 hrsz. alatt felvett, 2099 m² alapterületű, 2,62 AK értékű, 5 minőségi osztályú, szőlő és hétvégi ház művelési ágban nyilvántartott, illetve megnevezésű ingatlan 6/72 tulajdoni hányada, a továbbiakban röviden tulajdoni hányadok vagy tulajdoni illetőségek, az a.) b.) és c.) alpontokban jelölt ingatlanok a továbbiakban röviden együtt **ingatlanok** vagy **földek**. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a 2013. évi CXXII. törvény alapján, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, továbbá vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján földművesnek minősül (bejegyző határozat száma: 537921/2022.06.15.), Nemzeti Agrárkamara tagsági azonosítója:

. Vevők egyúttal nyilatkozik, hogy a 2877 hrsz.-ú ingatlannal szomszédos 2876 hrsz.-ú ingatlanban is tulajdonrészrel rendelkezik.

Eladó tulajdonjogát a Takarnet rendszerről 2023. 07. 12. napján lekért, tulajdoni lapok igazolják. Felek rögzítik, hogy eladó tulajdoni hányadai tehermentesek.

2./ Szerződő felek mindezen fentebb meghatározott körülmények ismeretében megállapodnak abban, hogy eladó eladja, vevő pedig megveszi a fenti 1./ a.) és b.) pontokban jelölt 2/24-2/24 és 1./c.) pontban megjelölt 6/72 ingatlan tulajdoni hányadokat.

3./ Szerződő felek az 1./a.) alatti ingatlan 2/24 tulajdoni hányadának kölcsönösen megállapított vételárát 11.943.- Ft.- azaz tizenegyezer-kilencszáznegyvenhárom forint összegben, az 1./b.) alatti ingatlan 2/24 tulajdoni hányadának kölcsönösen megállapított vételárát 11.943.- Ft.- azaz tizenegyezer-kilencszáznegyvenhárom forint összegben, az 1./c.) alatti ingatlan 6/72 tulajdoni hányadának kölcsönösen megállapított vételárát 49.152.- Ft.- azaz negyvenkilencezer-százötvenkettő forint összegben határozzák meg.

4./ Szerződő felek kijelentik, hogy vevő a 3./ pontban jelölt teljes vételárát, mindösszesen 73.038.-Ft.- azaz hetvenháromezer-harmincnyolc forintot jelen szerződés aláírásának napján eladónak hiánytalanul megfizette készpénzben, mindezt eladó a teljes vételár vevő általi megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Mármárosi János
eladó

Dr. Ale-Nagy Judit Viktória
vevő

Ellenjegyzem:
Hévízgyörk, 2023. július 12.
Dr. Réti István ügyvéd
kamarai azonosító szám:
36067758

Dr. Réti István
ügyvéd
2100 Gődöllő, Kossuth L. u. 3.
Tel./Fax: 06-28/416-866
Telefon: 06-23/423-8111

5./ A teljes vételár megfizetésére tekintettel az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ a.) pontban jelölt ingatlanon 2/24, az 1./ b.) pontban jelölt ingatlanon 2/24, az 1./c.) pontban jelölt ingatlanon 6/72 tulajdoni hányadban fennálló tulajdonjoga vétel jogcímen törlésre és vevő tulajdonjoga az 1./ a.) pontban jelölt ingatlanra 2/24, az 1./ b.) pontban jelölt ingatlanra 2/24, az 1./c.) pontban jelölt ingatlanra 6/72 tulajdoni hányadban vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

6./ Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén, feltétlen szavatosságot vállal a jelen szerződés az 1./ a.) b.) és c.) pontjaiban részletesen meghatározott ingatlan tulajdoni hányadok vevő általi per- teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért.

7./ Vevő jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő napon jogosult az ingatlan tulajdoni hányadoknak megfelelő ingatlanrészek birtokába lépni és a birtokba lépéstől kezdve húzza azok hasznait, egyben viseli terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

8./ Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek jognyilatkozat-tételi, elidegenítési és tulajdonszerzési képessége korlátozva nincs. Jelen szerződés alapján az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó eladót, a visszterhes vagyonszerzési illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás szolgáltatási díja vevőt terheli. Vevő kérelmet terjeszt elő aziránt, hogy az Itv. 26. § (1) bek. p.) pontja szerinti illetékmentesség vele szemben alkalmazására kerüljön, miszerint mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott szerzési korlátozásokba nem ütközik. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt kizáró ok vele szemben nem áll fenn, részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ Vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az ingatlanok nincsenek harmadik személy használatában. Vevő kijelenti, hogy vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés egy példánya a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír

Mármárosi Jár
eladó

Dr. Ale-Nagy Judit Viktória
vevő

Ellenjegyzem:
Hévízgyörk, 2023. július 12.
Dr. Réti István ügyvéd
kamarai azonosító szám:
36067758

Dr. Réti István
ügyvéd
lakóhely: Kossuth L. u. 3.
tel./fax: 06-28/416-866
telefon: 06-28/423-8080

alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet szerinti biztonsági okmányon készült.

Feleknek tudomásuk van arról, hogy az ingatlanok a Földforgalmi tv. alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földeknek minősülnek, eladásuk esetén a törvény 18. §. (1) bekezdésében foglaltakat elővásárlási jog illeti meg. Felek együttesen nyilatkoznak, hogy a szőlő művelési ágban nyilvántartott ingatlanok a borszőlő termőhelyi kataszterében nem nyilvántartott földek.

Felek előtt ismert annak ténye, hogy jelen adásvételi szerződést a tulajdonosnak – kivéve ha az nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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 a fenti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Eladó ezzel összefüggésben kijelenti és szavatolja, hogy a Földforgalmi tv. által és fentiekben felsoroltakon túl további személyek javára elővásárlási jog sem jogszabály, sem szerződés alapján nem áll fenn. Feleknek tudomásuk van arról, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult jelen szerződés vevője helyébe lép, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, a szerződés a Ptk. 6:118. § (3) bek. alapján nem válik hatályossá és az addig teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 1/2017. (VII. 10.) MÜK Szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárultak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá adataikat a központi nyilvántartásokban szüksége szerint ellenőrizze.

A 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 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

10./Szerződő felek jelen tényvázlatot is képező szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák, továbbá az ingatlan-nyilvántartási hatóság, a mezőgazdasági igazgatási szerv és egyéb hatóságok – ideértve az illetékes jegyző előtti eljárást is – előtt történő képviseletük ellátásával meghatalmazzák dr. Réti István ügyvédet (cím: 2100 Gödöllő, Kossuth L. u. 3.) aki a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Jelen meghatalmazás a vevőt terhelő illetékkiszabási eljárásra nem terjed ki.

Szerződő felek jelen 3 oldalból álló adásvételi szerződést közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Hévízgyörk, 2023. július 12.

Jánosi János
eladó

Dr. Ale-Nagy Judit Viktória
vevő

Ellenjegyzem:

— Hévízgyörk, 2023. július 12.

Dr. Réti István ügyvéd
kamarai azonosító szám:
36067758

Dr. Réti István
ügyvéd
2100 Gödöllő
Tel./F 06-34/415-866
Tel 06-20/421-807
Kossuth L. u. 3.

