

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

név: **Juni Gergely sz: Juni Gergely**

szül.hely, idő:

anyja neve:]

szem.szám:

adószám:

lakcím: 2120 Dunakeszi, Barátság útja 34. 3.em.20. és

név: **Juni Roland sz: Juni Roland**

szül.hely, idő:

anyja neve:

szem.szám:

adószám:

lakcím: 2600 Vác, Keszeg u. 39. fszt.1. **mint eladók – a továbbiakban Eladók -, másrésztől**név: **Péger Zsuzsanna sz: Péger Zsuzsanna**

szül.hely, idő:

anyja neve:

szem.szám:

adóazonosító jele:

lakik: 1142 Budapest, Szőnyi út 58. tetőszint 4. és

név: **Balla Péter Norbert sz: Balla Péter Norbert**

szül.hely, idő:

anyja neve:

szem.szám:

adóazonosító jele:

lakik: 1142 Budapest, Szőnyi út 58. tetőszint 4. **mint vevők – a továbbiakban Eladók - között alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint:****Az ingatlan adatai:**

1./ Az ingatlannyilvántartásba betekintett adatok alapján eladók 1/2-1/2 arányú széljegymentes tulajdonát képezi a Domony zártkert 4113 hrsz-ú, 804 m2 alapterületű, zártkerti kert művelési ágú ingatlan. Az ingatlan bekerített, Domony-völgy üdülő területén fekszik, víz, villany közművel rendelkezik. A tulajdoni lap szerint címadattal sem rendelkezik, de természetben a valóságban a 2182 Domony, Pacsirta u. 4113 hrsz alatt található.

Az ingatlant vezetékJog terheli 47 m2 területre az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft javára, egyébekben tehermentes.

1.1. Felek rögzítik, hogy az ingatlanra földhasználati jogosultság nincs bejegyezve.

2./ Eladók eladják, vevők pedig egymás közt egyenlő 1/2-1/2 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén, *elővásárlásra nem jogosultként* megveszik az 1./pontban körülírt ingatlant, általuk ismert és megtekintett állapotban. Vevők az adásvétel tárgyát képező ingatlanról az Eladóktól minden szükséges tájékoztatást megkaptak és ezek ismeretében döntöttek a vásárlásról.

Vételár, fizetési feltételek:

3./ Szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **18.000.000-Ft-ban**, azaz tizennyolcmillió forintban állapítják meg egybehangzó akaratnyilatkozattal. A szerződő felek

Juni Gergely
eladó

Juni Roland
eladó

Péger Zsuzsanna
vevő

Balla Péter Norbert
vevő

dr. Gálfi Marianna
ügyvéd

dr. Gálfi Marianna
ügyvéd
1039 Bp., Czeiz J.u. 70
Tel: 36 20 463 0551
Adósz: 42928236-1-42

Dr. Gálfi Marianna
ügyvéd
1039 Bp., Czeiz J.u. 70
Tel: 36 20 463 0551
Adósz: 42928236-1-42

Dr. Gálfi Marianna
ügyvéd
1039 Bp., Czeiz J.u. 70
Tel: 36 20 463 0551
Adósz: 42928236-1-42

egybehangzóan kijelentik, hogy a vételár a helyben kialakult ingatlanpiaci forgalmi viszonyoknak megfelel, melyet a tulajdonjogot örökléssel 2023-ban megszerzett eladók részére a hagyatéki eljárásban egy éven belül készült adó- és értékbizonyítvány igazol, ezért a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan értékét a kölcsönösen kialakított vételárral teljes mértékben arányban állónak tartják.

3.1. Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizettek eladók kezeihez 1.800.000,-Ft azaz egymillió-nyolcszázezer forint **foglalót**, melynek hiánytalan átvételét eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. A foglaló jogi természetét a felek ismerik, arról tájékoztatásuk a következők szerint megtörtént: Ha a szerződést teljesítik, a foglalót a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A hatósági jóváhagyás megtagadása vagy az elővásárlásra jogosultak elfogadó nyilatkozatának megtétele miatti megghiúsulás egyik fél érdekkörébe sem tartozó megghiúsulási oknak minősül.

3.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevők a fennmaradó vételárrész – 16.200.000,-Ft azaz tizenhatmillió-kettőszázezer forint - egyösszegű megfizetésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: földforgalmi törvény) 23-30. §-ai szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követően előreláthatólag legkésőbb 2023. december 31. napjáig vállalnak feltétlen kötelezettséget. A jóváhagyó határozat a teljes vételár kiegyenlítésének feltétele, ennek hiányában vevők a legkésőbbi fizetési határidővel nem esnek késedelembe.

3.3. A vételár eladókat egymás közt egyenlő arányban illeti. A fizetés átutalással történik az eladók alábbi számú bankszámlájára az alábbi összegben:

Juni Gergely OTP Banknál vezetett 11773047-00472412 számú bankszámlájára 8.100.000,-Ft azaz nyolcmillió-egyszázezer forint.

Juni Roland Erste Banknál vezetett 11600006-00000000-26047230 számú bankszámlájára 8.100.000,-Ft azaz nyolcmillió-egyszázezer forint.. A teljesítés napja a vételárnak ezeken a bankszámlákon történt jóváírásának a napja.

Jognyilatkozatok:

4./ Eladók kijelentik, hogy a teljes vételárnak a fenti bankszámlákon történt jóváírásával egyidejűleg külön okiratban (bejegyzési engedély) járulnak hozzá ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező ingatlanra adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Ezt a dátum nélküli bejegyzési engedélyüket eladók a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél a mai napon külön letéti szerződéssel ügyvédi letétbe helyezték.

5./ Vevők kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatása nyomán is tudomással bírnak arról, hogy a földforgalmi törvény 18-19. §-ai értelmében az államot és az ott felsorolt személyeket elővásárlási jog illeti meg.

Felek tudomással bírnak arról, hogy e szerződés hatálybalépésének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, valamint, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény alapján az államot illető elővásárlási joggal a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet ne éljen.

Vevők kijelentik, hogy tisztában vannak az elővásárlási jog jogi természetével és tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike vételi ajánlatot tesz a jelen

Juni Gergely Juni Roland
eladó eladó

Péger Zsuzsanna
vevő

Balla Péter Norbert
vevő

dr. Gálfi Marianna
ügyvéd

adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel, az adásvételi szerződést eladónak az elővásárlásra jogosulttal kell megkötnie, illetve az elővásárlásra jogosult a vevők helyébe lép.

6./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az elővásárlásra jogosultak részére nyitva álló határidő eredménytelen letelte és a hatósági jóváhagyás. Eljáró ügyvéd tájékoztatása nyomán a szerződő felek tudomással bírnak a hatósági eljárás következő menetéről: A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz - kizárólag a szerződés tartalma és alaki kellékei alapján - az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A kifüggesztés (közzététel) időtartama 30 nap.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult élne elővásárlási jogával, úgy az elővásárlási jogot gyakorló személy az elővásárlási joga bejelentésével egyidejűleg köteles a foglaló 1.800.000,-Ft összegét és a jelen szerződés ügyvédi költségét (bruttó 200.000,-Ft) a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd K&H Banknál vezetett 10404065-49495654-50571015 számú ügyvédi letéti számlájára befizetni a következő közleménnyel: Domony 4113 hrsz elővásárlás. Letéteményes a foglaló összegét a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésétől függően annak kézhezvételét követő legkésőbb 10 banki napon belül fizeti ki a vevőknek vagy utalja vissza az elővásárlási jogot bejelentőnek.

Szavatosság

8./ Eladók az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállalnak, kijelentik, hogy - a törvényes elővásárlási jogok kivételével - harmadik személyeknek nincs olyan joga, mely vevők tulajdonszerzését vagy a tulajdonukba kerülő ingatlan háborítatlan birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

Birtokba adás

9./ Eladók az ingatlant a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg közösen megállapított időpontban a mérőórák állásának közös jegyzőkönyvi rögzítésével adják a vevők birtokába, vevőket az ingatlan terhei és hasznai a birtokba adás napjától illetik, illetve terhelik. A birtokátruházás az ingatlan teljes vételárának kiegyenlítésével történik meg, vevőket az ingatlan terhei és hasznai ettől a naptól illetik, illetve terhelik.

Eladók a birtokba adás napjával kijelentik, hogy az ingatlant közüzemi illetve esetleges egyéb tartozások nem terhelik, melyet a birtokba adáskor az utolsó havi közüzemi számlák bemutatásával vagy a közüzemek nullás igazolásával igazolnak. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben ennek ellenére vevőket bármely közüzemi szolgáltató a birtokba adás napját megelőzően felmerült víz-, villany-, vagy helyi adó díjtartozás megfizetésére szólítaná fel, vevők a jelen szerződés és a birtokba adási jegyzőkönyv bemutatásával igazolják, hogy a tartozás eladókat terheli, akik vállalják annak megfizetését.

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és vevők ingatlanszerzési joga semmiféle korlátozás alatt nem áll.

Nyilatkozatok:

11./ Vevők a földforgalmi törvény, valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszik:

Juni Gergely
eladó

Juni Roland
eladó

Péger Zsuzsanna
vevő

Balla Péter Norbert
vevő

dr. Gálfi Marianna
ügyvéd

Dr. Gálfi Marianna
ügyvéd
1039 Bp., Czetz J.u. 70
Tel: 36 20 463 0551
Adósz: 42928236-1-42

a) a föld tulajdonjogának megszerzésére belföldi természetes személyként jogosultsággal rendelkezünk, részarány tulajdonnal nem rendelkezünk;

b) vállaljuk, hogy a föld használatát másnak nem engedjük át, azt magunk használjuk és ennek során eleget teszünk a földhasznosítási kötelezettségünknek; továbbá vállaljuk, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítjuk [földforgalmi tv. 13. § (1)];

c) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásunk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás): [földforgalmi tv. 14. § (1)];

d) velünk szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttünk, [földforgalmi tv. 14. § (2)];

e) Vevők a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy földművesnek nem minősülő természetes személyként vásárolják meg az ingatlant, ezért a jelen szerződéssel a tulajdonukba kerülő ingatlannal együttesen nem esnek a földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése szerinti területi korlátozás (földszerzési maximum) alá, azaz nincs és nem lesz a tulajdonukban 1 ha-t meghaladó földterület;

f) elfogadjuk és tudomásul vesszük, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a d) pont szerinti nyilatkozatunk valótlanága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonást, továbbá a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részünkre folyósított költségvetési, vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

12./ Szerződő feleknek az adó- és illetékjogszabályokról való tájékoztatása megtörtént, miszerint eladókat az 5 évnél nem régebbi szerzésre tekintettel adófizetési és bevallási kötelezettség terhelheti, Vevők visszerthes vagyonszerzési illeték fizetésére kötelesek, melynek mértéke 4 %.

13./ A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben az ügyleti szándékukat eljáró ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek, és a jelen szerződést mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják. Eladók tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés nem hoz létre megbízási jogviszonyt közöttük és eljáró ügyvéd között.

14./ Vevők 2./pont szerinti tulajdonjoga bejegyzésének költségei, illetve illetéke, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatos költségek vevőket terhelik. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Gálfi Marianna (1039 Bp., Csetz J. u. 70.) ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel összefüggő hatósági, földhivatali és más hatóság előtti eljárásban a képviselőtüket ellássa. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

15./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a szerződés tartalmát, jelentését, valamint az adó- és illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseit velük megismertette, azokról őket teljes körűen tájékoztatta.

16./ Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen ügyletről, annak kockázatairól a kellő és igényelt tájékoztatást megadta. A Felek a jelen szerződést, mint - szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó - ügyvédi tényvázlatként is írták alá, külön tényvázlat felvételét nem

Juni Gergely
eladó

Juni Roland
eladó

Péger Zsuzsanna
vevő

Balla Péter Norbert
vevő

dr. Gálfi Marianna
ügyvéd

Dr. Gálfi M.
ügyvédi
1039 Bp., Cze.
70. 36 20 48
Adatsz: 42928

kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb elvárást, instrukciót az ügyvéd felé nem közöltek.

17./ Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés a személyes adataikat helyesen tartalmazza, az azokat igazoló okmányokat a szerződést ellenjegyző ügyvéd részére személyesen mutatták be, hozzájárulásukat adva az azokról történő fénymásolat készítéséhez, adataiknak a Jogügylet Biztonsági Rendszerből (JÜB) történő lekérdezéséhez és a megbízás teljesítése keretében való kezeléséhez.

18./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték és azt mint akarattukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá, egyben aláírásukkal elismerik, hogy a szerződés 1-1 példányát átvették.

Budapest, 2023. augusztus 14.

Juni Gergely
eladó

Juni Roland
eladó

Péger Zsuzsanna
vevő

Balla Péter Norbert
vevő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2023. augusztus 14.

Dr. Gálfi Marianna
ügyvéd
1039 Bp., Csetz J. u.70
Adószám: 42928236-1-42
KASZ: 36060453

Kormányzati portálon történő

Közzététel napja: 2023.08.31.

Közlés kezdő napja: 2023.09.01.

Kormányzati portálnál levétel napja: 2023.10.03.

**Az elővásárlásra jogosultak
jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2023.10.02.
Ez a határidő jogvesztő!**



Juni Gergely
eladó

Juni Roland
eladó

Péger Zsuzsanna
vevő

Balla Péter Norbert
vevő

dr. Gálfi Marianna
ügyvéd