

gh/808/2024.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jogosult jognyilatkozat megtételének kezdő napja:

2024. 05. 22.

A jognyilatkozat tételre nyitva álló határidő utolsó napja:

2024. 06. 20.

A határidő jogvesztő.

Kifüggesztés napja:

2024. 05. 21.

Levétel napja:

2024. 06. 21.

amely alulírott napon és helyen egyrészről

Dr. Bolbás Mihály (szül. neve: Bolbás Mihály szül.:

an.:

személyi azonosítója: ; adóazonosító jele:

szig.sz.:

2193

Galgahévíz, Hunyadi utca 17. szám alatti lakos, mint eladó,

Óvári András Károlyné (szül. neve: Győri Erzsébet szül.:

an.:

, személyi azonosítója:

; adóazonosító jele:

szig.sz.:

) 2192

Hévízgyörk, Ady Endre utca 16. szám alatti lakos, mint eladó, a továbbiakban röviden együtt eladók, másrésztől

Faragó Sándor (szül. neve: Faragó Sándor szül.:

an.:

azonosítója:

adóazonosító jele:

szig.sz.:

magyar állampolgár

NAK tagsági azonosító szám:

földműves nyilvántartásba vétel száma:

bejegyző határozat száma:

) 2192 Hévízgyörk, Deák Ferenc utca 8. szám alatti lakos,

mint vevő, a továbbiakban röviden vevő között az alábbiak szerint jött létre:

- 1./ Szerződő felek egybehangzóan megállapítják, hogy eladók tulajdonát képezi egymás között 1/2-1/2 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásban Galgahévíz zártkert 3336 hrsz. alatt felvett, 4089 m² alapterületű, 6,38 AK értékű, 5 és 4 minőségi osztályú, kert, szőlő és kert művelési ágakban nyilvántartott ingatlan, a továbbiakban röviden ingatlan vagy föld. Felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint tehermentes, eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlant az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem terheli semmilyen olyan jog, amely vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. 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: 537880/2024 vevő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaránál nyilvántartott tagsági azonosító száma: S219200448181), továbbá vevő olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve 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 (mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. e) pont).
- 2./ Szerződő felek mindezen fentebb meghatározott körülmények ismeretében megállapodnak abban, hogy eladók eladják, vevő pedig megveszi a fenti 1./ pontban megjelölt ingatlant 1/1 tulajdoni hányadban.
- 3./ Szerződő felek az ingatlan kölcsönösen megállapított vételárát 2.500.000.- Ft.- azaz kétmillió-ötszázezer forint összegben határozzák meg.
- 4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a 3./ pontban jelölt teljes vételárát jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül teljesíti eladóknak akként, hogy 1.250.000.- Ft.- azaz egymillió-kétszázötvenezer forint vételár-részt Dr. Bolbás Mihály eladónak az Erste Banknál 11600006-00000000-81115428 számon vezetett számlájára teljesít banki átutalással, míg további 1.250.000.- Ft.- azaz egymillió-kétszázötvenezer forint vételár-részt Óvári András Károlyné eladó rendelkezése szerint gyermekének, Fekete-Óvári Erikának az OTP Banknál 11773683-93023566-00000000 számon vezetett számlájára teljesít banki átutalással.

Dr. Bolbás Mihály
eladó

Óvári András Károlyné
eladó

Faragó Sándor
vevő

Ellenjegyzem:

Gödöllő, 2024. április 17.

Dr. Réti István ügyvéd

kamarai azonosító szám:

36067758

Dr. Réti István
ügyvéd
Té. Gr. 110, Kossuth L. u. 3
06-28/416-866
201423-8080

Eladók a teljes vételár fentiek szerinti megfizetését szerződésszerű, saját kezűkhöz történő teljesítésként kifejezetten elfogadják.

- 5./ Eladók tulajdonátszállásra vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatának csatolásáig a szerződő felek közösen kérik a Földhivatalt, hogy az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) alpontja alapján a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének elintézését **tartsa függőben** az eladók által a bejegyzési engedély megadására jelen szerződésben meghatározott időpontig, legfeljebb 6 hónap időtartamra. Eladók külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy vevő javára a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyeztessék. Eladók a fenti bejegyzési engedélyt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a szerződést ellenjegyző ügyvédnél azzal, hogy az akkor nyújtható be a földhivatalhoz, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyta és a teljes vételár megfizetésre került. A szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével igazolja, hogy a bejegyzési engedély letétbe helyezése megtörtént.
- 6./ Eladók a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén, feltétlen szavatosságot vállalnak jelen szerződés 1./ pontjában részletesen meghatározott ingatlan vevő általi per- teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért.
- 7./ Vevő jelen szerződés hatósági jóváhagyását és a teljes vételár teljesítését követő napon – amennyiben a két esemény nem egy napon következik be, a későbbit követő napon – jogosult az ingatlan birtokába lépni és a birtokba lépéstől kezdve húzza annak hasznait, egyben viseli terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.
- 8./ Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek cselekvőképessége, így jognyilatkozat-tételi, elidegenítési és tulajdonszerzési képessége korlátozva nincs. Jelen szerződés alapján az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó eladókat, a visszerhes vagyonszerzési illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás szolgáltatási díja vevőt terheli. Vevő kéri, hogy a NAV illetékes illetékkiszabási osztálya vele szemben az Itv. 26. (1) bek. p) pontjában foglalt mentességet alkalmazza, egyúttal vállalja, hogy a földet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon 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 és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 9./ Vevő 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 - 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. Vevő kijelenti, hogy vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Dr. Bolbás Mihály
eladó

Óvári András Károlyné
eladó

Faragó Sándor
vevő

Ellenjegyzem:
Gödöllő, 2024. április 17.
Dr. Réti István ügyvéd
kamarai azonosító szám:
36067758

Dr. Réti István
2100 Gödöllő, ügyvéd
Tel.: 36/423-8080
Telef.: 36/423-8080
Kossuth L. u. 3.
5-28/416-865

Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az ingatlan nincs harmadik személy használatában. Felek e körben rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel érintett föld hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződéssel nem érintett.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés egy példánya és a bejegyzési engedély a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet szerinti biztonsági okmányon készült. Feleknek tudomásuk van arról, hogy az ingatlan a Földforgalmi tv. alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, eladása esetén a törvény 18. §. (1) bekezdésében foglaltakat elővásárlási jog illeti meg. 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 eladókkal, 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. Eladók ezzel összefüggésben kijelentik és szavatolják, 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 az illetékes jegyző előtt történő képviselőjük 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.

Gödöllő, 2024. április 17.

Dr. Bolbás Mihály
eladó

Óvári András Károlyne
eladó

Faragó Sándor
vevő

Ellenjegyzem:
Gödöllő, 2024. április 17.
Dr. Réti István ügyvéd
kamarai azonosító szám:
36067758

Dr. Réti István
ügyvéd
2100 Gödöllő, Kossuth L. u. 3.
Tel: 06-28/416-866
Fax: 06-20/423-8080