

-1-
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött, egyrészről

- **Rajs József**

, lakcím: 2315 Szigethalom, Váci Mihály utca 52/B.), mint Eladó

- **Kocsis Zoltán Györgyné**

lakcím: 1211 Budapest, Lámpás utca 29.), mint Eladó,

/továbbiakban együtt: Eladók/

másrészről

- **kk. Nyitrai Rebeka**

, lakcím: 1214 Budapest, Vénusz utca 31. 3. emelet 40.) állagvevő, törvényes

képviselőjében szülei: Nyitrai Lászlóné

, lakcím: 1214 Budapest, Vénusz utca 31. 3. emelet

40.) és Nyitrai László

lakcím: 1214 Budapest, Vénusz utca 31. 3. emelet 40.) és

- **Nyitrai Lászlóné**

., lakcím: 1214 Budapest, Vénusz utca 31. 3. emelet 40. haszonélvezeti jog vevő

- **Nyitrai László**

, lakcím: 1214 Budapest, Vénusz utca 31. 3. emelet 40.) haszonélvezeti jog vevő, a

továbbiakban együtt, mint vevők között az alábbiak szerint:

1. a.) Kocsis Zoltán Györgyné eladó 3480/87960-ad és Rajs József Eladó eladó 3480/87960-ad arányú tulajdonát képezi a **Budapest, XXI. kerület, zártkert, 214137. hrsz. alatti, természetben 1214 Budapest, Lámpás utca 31. /1214 Budapest, Szilvafa utca 70./ szám alatti, a- kivett lakóház, udvar, gazdasági épület b- kert, c-kivett lakóház, udvar, d- kert kert művelési ágú, mindösszesen 3573 négyzetméter összalapterületű ingatlan. A tulajdoni lap tanúsága alapján terheli az ingatlan a Budapest, XXI. kerület, Csepel Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog. Eladók tulajdonjoga II/181. és II/180. alatt van bejegyezve.**

b.) Rajs Krisztina eladó 25776/652896-od és Rajs József eladó 25776/652896-od arányú tulajdonát képezi a **Budapest, XXI. kerület, zártkert, 214138. hrsz. alatti, természetben 1214 Budapest, Szilvafa utca 68./ 1214 Budapest, Lámpás utca 29. szám alatti, a- kivett lakóház, udvar, b- kert, c-kert, d- kivett saját használatú út, f-szőlő, g- kert, gazdasági épület, h-gyümölcsös, j-kert, k-szőlő művelési ágú, mindösszesen 6840 négyzetméter összalapterületű ingatlan. A tulajdoni lap tanúsága alapján terheli az ingatlan a Budapest, XXI. kerület, Csepel Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog, valamint az ELMŰ Hálózati Kft. javára 1380 négyzetméter területre vezetékJog. Eladók tulajdonjoga II/23. és II/24. alatt van bejegyezve.**

Szerződő felek egyezően adják elő, hogy a két ingatlanrész egymás mellett található, egységesen bekerített terület. A két ingatlan egy egységet képez, és egyben forgalomképes. Felek előadják továbbá, hogy az ingatlanon egy kb. 58 négyzetméteres téglalapú terület, valamint pince, és műhely melléképület található. Az eladók tájékoztatják vevőket, hogy az épületek a földhivatali térképekre felvezetésre kerültek. Eladók tájékoztatják a vevőket, hogy az ingatlan megvásárlásakor is már egy egységet képezett az ingatlan, azt megbontani egyik fél sem akarja.

2. Eladók eladják Vevők megveszik Eladóknak az 1. pontban megjelölt **Budapest, XXI. kerület, zártkert, 214137. hrsz. alatti és Budapest, XXI. kerület, zártkert, 214138. hrsz. alatti** ingatlanát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, megtekintett, megismert állapotban.

Szerződő felek **21.000.000,-Ft** azaz: huszonegymillió forint vételárban állapodnak meg, mely vételár az alábbiak szerint válik esedékessé:

a.) vevők megfizetnek eladók részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **1.500.000,- Ft**, azaz egymillió-ötszázezer forint foglalt az eladók által megjelölt, **Kocsis Zoltán Györgyné** nevére levő, OTP Bank által vezetett számlájára történő átutalással, mely összeg jóváírását eladók ezúton elismerik és nyugtázzák. Eladók az ezen számlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek fogadják el, és nyilatkoznak, hogy a vételárat egymás között megfelelően megosztják. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalt fogalmával tisztában vannak. A szerződés megkötéséért felelős személy az adott foglalt elveszíti, illetve a kapott foglalt duplán köteles visszafizetni. A szerződés teljesülése esetén a foglalt összege a vételárba beleszámít.

b.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes hátralékos vételárat, vagyis **19.500.000,-Ft**, azaz tizenkilencmillió-ötszázezer forintot a jelen szerződés mezőgazdasági szakhatóság általi jóváhagyását követő 3 munkanapon belül átutalással teljesítik eladó részére az alábbiak szerint:

Kocsis Zoltán Györgyné nevére levő, OTP Bank által vezetett számlájára **11.000.000,- Ft**, azaz tizenegymillió forintot, és

Rajs József nevére levő, Unicredit Bank által vezetett

számlájára **8.500.000,- Ft**, azaz

nyolcmillió-ötszázezer forintot. Eladók az ezen számlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek fogadják el. Szerződő felek az előteljesítés lehetőségét nem zárják ki, így az eladók a vevők által felajánlott teljesítést elfogadni kötelesek.

3. Szerződő felek a jelen szerződéssel **Nyitrai Lászlóné**

., lakcím: 1214 Budapest, Vénusz

utca 31. 3. emelet 40.) valamint **Nyitrai László**

, lakcím: 1214 Budapest, Vénusz utca 31. 3. emelet 40.)

javára 20 évig tartó, közösen illető haszonélvezeti jogot alapítanak a **Budapest, XXI. kerület, zártkert, 214137. hrsz. alatti, és Budapest, XXI. kerület, zártkert, 214138. hrsz. alatti** ingatlanokra vonatkozóan, állagvevő illetőségére. Eladók és Állagvevő feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Nyitrai Lászlóné és Nyitrai László javára a jelen szerződéssel

Rajs József

Kocsis Zoltán Györgyné

kk. Nyitrai Rebeka, állagvevő,
törvényes képviselőjében szülei:
Nyitrai Lászlóné és Nyitrai László

Nyitrai Lászlóné,

haszonélvezeti jog vevő

Nyitrai László

haszonélvezeti jog vevő

alapított 20 évig tartó közösen illető haszonélvezeti jog bejegyzésre kerüljön a Budapest, XXI. kerület, zártkert, 214137. hrsz. alatti ingatlanra 6960/87960-ad arányban állagvevő illetőségére, és a Budapest, XXI. kerület, zártkert, 214138. hrsz. alatti ingatlanra 51552/652896-od arányban állagvevő illetőségére.

4. Eladók a bejegyzési engedélyt, mellyel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy kk. Nyitrai Rebeka állagvevő javára a tulajdonjog Nyitrai Lászlóné és Nyitrai László közösen illető haszonélvezetével terhelt a Budapest, XXI. kerület, zártkert, 214137. hrsz. alatti ingatlanra 6960/87960-ad arányban, és a Budapest, XXI. kerület, zártkert, 214138. hrsz. alatti ingatlanra 51552/652896-od arányban, vétel jogcímén bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy Dr. Megyei Gyula letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt akkor jogosult és köteles benyújtani a BFKH XI. Kerületi Földhivatalába, amennyiben a mezőgazdasági szakhatóság jóváhagyása megtörtént. Szerződő felek közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy az Inyvt.vhr. 29.§ szerinti föld tulajdoniágának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlanra jegyezze fel.

5. Eladók szavatolnak a vétel tárgyat képező ingatlan per, teher, és igény mentességéért.

6. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, vevők kijelentik, hogy állagvevő tulajdonszerzése és haszonélvezők haszonélvezeti jog szerzése/bejegyzése jogszabályi korlátozásba nem ütközik.

7. Vevők a teljes vételár kifizetésével lépnek az ingatlan birtokába, a birtokba lépés napjától szedik az ingatlan hasznait, viselik terheit és kárveszélyt. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek és a visszerterhes vagyonátruházási illeték a Vevőket terheli.

8. Vevők ezúton nyilatkoznak arról, hogy termőföld tulajdonjogával nem rendelkeznek, sem haszonélvezeti, sem más jogcímen nincs a birtokukban termőföld, továbbá kijelentik, hogy a most megvásárolt terület mértéke sem haladja meg az 1 hektárt - 2013. évi CXXII. törvény 10. §. (2) bek.

9. Vevők ezúton nyilatkoznak arról, hogy vállalják a föld használatát másnak nem engedik át és ennek során eleget tesznek földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonjog szerzés időpontjától számított 5 évig - a törvényben foglalt kivételekkel - más célra nem hasznosítják - 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bek.

10. Vevők ezúton nyilatkoznak arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk ill. a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna - 2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) - (2) bek.

Vevők kijelentik, az Fétv. 13. §. 3. bekezdésére figyelemmel, hogy elővásárlási jog gyakorlására nem jogosultak. Vevők továbbá kijelentik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek. Vevők kijelentik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek - 2013. évi CXXII. törvény 10. §. (1) bek.

11. A szerződő felek kijelentik, hogy a tárgyi jogügylettel kapcsolatosan az illeték- és SZJA tárgyi törvényi rendelkezéseket ismerik.

12. Szerződő felek tudomásul veszik, jelen szerződés a Mezőgazdasági Szakigazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.

13. Szerződő felek a jelen adásvétel tárgyat képező ingatlan földterületét 16.000.000,- Ft-ban, a rajta levő felépítményét 5.000.000,-Ft-ban állapítják meg.

14. Szerződő felek megbízzák Dr. Megyei Gyula (mobil: +36703510566, e-mail: megyei@gmail.com, székhely: 1214 Budapest, Kossuth Lajos utca 63/A. fsz. 3.) ügyvédet, hogy a földhivatali eljárásbanvaló képviselést lássa el, továbbá a hatósági engedélyezési és kifüggesztési eljárásban járjon el. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Eljáró ügyvéd szerződő felek személyazonosságáról meggyőződött az okirataik alapján, a Szerződő feleket tájékoztatta a jelen szerződéssel kapcsolatos jogszabályokról, így különösen a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokról, amely tájékoztatás megtörténtét Szerződő felek elismerik, azt megértették, ezért jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Felek a jelen adásvételi szerződést, elolvasás és értelmezés után, mint akarattal mindenben megegyezőt írták alá. Ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek személyazonosságát a felek személyazonosító okmányainak (személyi igazolvány, lakcímkártya és adókártya) áttekintésével leellenőrizte. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosító okmányaikról eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és adataikat a jelen megbízás kereteiben kezelje.

14. Eladók a hivatkozott Pmt. 8.§.(1) bekezdése előírásának megfelelően ezúton nyilatkoznak arról, hogy jelen jogügyletben, mint a tárgyi ingatlan bejegyzett tulajdonosa (1. pontban részletezve) a nevükben járnak el.

Szerződő felek jelen szerződést tényállásként is, mint akarattal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2024. 05.10.

Rajs József, eladó

Ügyirat száma: 190315/24	
Erkezés ideje: 2024 MÁJ 13.	
Előirat száma:	
Mell:	Előadó:

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024 MÁJ 27....

levétel időpontja:

Kocsis Zoltán Györgyné, eladó.

aláírás

kk. Nyitrai Rebeka, állagvevő, törvényes képviselőiben szülei: Nyitrai Lászlóné és Nyitrai László

Nyitrai Lászlóné, haszonélvezeti jog vevő

Nyitrai László, haszonélvezeti jog vevő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2024. 05.10.

Dr. Megyei Gyula, ügyvéd (KASZ:36078545.)

Az elővásárlásra jogosult részere, a jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:

első napja: 2024 MÁJ 28.

utolsó napja: 2024 JÜN 26.

A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!