

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály			
Érk. dátuma:		Érk. száma:	
Ikt. dátum:		Ikt. szám:	
Melléklet:		Ügyintéző:	

amely létrejött egyrészről

Romhányi Andrea (6000 Kecskemét, Széles köz 62. szám, születési neve:

születési hely, idő:

an:

személyajele:

adóajele:

szig.szám:

magyar állampolgár)

mint eladó,

másrészről

dr. Benczédi Ferenc Levente (6800 Hódmezővásárhely, Kaszap utca 25. II/8.. Tart-helve: 6000 Kecskemét, Árpád körút, 2. II/11. szám, születési neve:

születési helye, ideje:

anyja neve:

személyaj.:

szig.sz:

adóaj:

magyar állampolgár) és

dr. Benczédiné Bodzási Friderika (6000 Kecskemét, Árpád körút, 2. II/11. szám, születési neve

születési helye, ideje:

anyja neve:

személyaj.:

szig.sz:

adóaj.:

magyar állampolgár) **mint vevők**

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1/ Eladó kijelenti, hogy a Kecskemét, külterület, 022/224 hrsz.-ú a tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar, szántó megjelölésű 1524 m² nagyságú, 0,79 AK értékű ingatlan 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan címe 6000 Kecskemét, Széles köz 62. szám.

2/ Eladó jelen szerződéssel eladja, vevők ismert, megtekintett, általuk elfogadott állapotban 1/2-1/2-ed arányban megvásárolják az 1/ pontban körülírt, Kecskemét, külterület, 022/224 hrsz.-ú a tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar, szántó megjelölésű 1524 m² nagyságú, 0,79 AK értékű ingatlant. Eladó kijelenti az ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincs, az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, s a lakóépület a természetben is úgy áll, ahogy az ingatlan-nyilvántartási térképen fel van tüntetve.

Felek jelen szerződéssel az 1/ pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának és birtokának átruházásában állapodnak meg, a birtokba lépéstől Eladó a Vevőkre átruházza az ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi jogosultságot, beleértve a mezőgazdasági vagyoni értékű jogokat, és egyéb támogatási jogosultságot (földhasználati jog, történelmi bázisjogosultság, stb.) is.

3/ Felek a 1/ pontban körülírt Kecskemét, külterület, 022/224 hrsz.-ú a tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar, szántó megjelölésű 1524 m² nagyságú, 0,79 AK értékű ingatlan vételárát 69.000.000,-Ft összegben, azaz Hatvankilencmillió forint összegben állapítják meg. (Ebből 68.000.000,- Ft a kivett lakóház, udvar alrészlet (a), és 1.000.000,- Ft a szántó alrészlet (b) vételára. Az ingatlanon ültetvény nincs.)

4/ Az 1/ pontban megjelölt, az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az OTP Jelzálogbank Zrt., mint jogosult javára 42.000.000,- Ft kölcsöntőke és járulékal erejéig jelzálogjog, valamint ennek biztosítékként elidegenítési és terhelési tilalom, illetve az ingatlan vázrajzban megjelölt 766 m² nagyságú területére az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft., mint jogosult javára vezetékJog van bejegyezve. (A fennálló banki tartozás kb.: 40.172.597,- Ft).

Romhányi Andrea
Eladó

dr. Benczédi Ferenc Levente
Vevő

dr. Benczédiné Bodzási Friderika
Vevő

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az 1/ pontban megjelölt, az adásvétel tárgyát képező ingatlan ezen terheken kívül per-, teher- és igénymentes, azt sem harmadik személyekkel, sem hatóságokkal szemben fennálló semminemű adó, adó módjára behajtandó tartozás, vagy más tartozás nem terheli, valamint az ingatlan más kölcsön vagy hitelügyletben fedezetként nem szolgálnak. Ezt bizonyítja a BKVMKH által kiadott takarnetes tulajdoni lap másolat is.

Vevők az ingatlant a bejegyzett vezetékjog ismeretében vásárolják meg.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nincs más használatában, arra haszonbérleti vagy más földhasználati szerződést, többtelehasználati megállapodást nem kötött, így nincs sem hatályban lévő, sem hatályba még nem lépett haszonbérleti vagy más földhasználati szerződése.

Az adásvétel tárgya tehermentes ingatlan, ezért eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan vételárából az OTP Jelzálogbank Zrt. felé fennálló tartozását rendezi, a bejegyzett teherre vonatkozó törlési engedélyt beszerzi, s jelen okiratot szerkesztő ügyvédnek adja át a törlési díjjal együtt, aki a földhivatalba beadja.

5/ Felek az ingatlan vételárának megfizetésével kapcsolatosan az alábbiakban állapodnak meg:

- Vevők jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően az ingatlan vételárába beszámítót 6.900.000,- Ft, azaz Hatmillió-kilencszázezer forint összegű foglalót átutalással már megfizettek Eladó részére Romhányi Andrea Eladó OTP Banknál vezetett 11773322-02325983 számú bankszámla számára. (A foglaló összege már tartalmazza a szántó alrészlet teljes vételárát.) Felek a foglaló összegének átutalását és így átadás-átvételét és jogcímét aláírásukkal elismerik. Felek kijelentik, megértették jelen okiratot szerkesztő ügyvéd foglaló jogi természetére vonatkozó tájékoztatását, mely szerint akinek az érdekkörébe tartozó okból a szerződés meghiúsul, az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni.
- Felek megállapodnak, amennyiben vevők mindent megtesznek a pozitív hitelbírálat érdekében, de az igényelt bankkölcsönt nem teljes összegben kapják meg, s vételárat más forrásból sem tudják megfizetni, úgy egyoldalú írásbeli nyilatkozattal jogosultak az adásvételi szerződéstől elállni, s felek az eredeti állapotot állítják helyre és az átutalt foglaló egyszeres összege vevők részére visszajár.
- Vevők az ingatlan vételárának második részletét 20.100.000,- Ft-ot, azaz Húszmillió-százezer forintot a szerződés hatósági jóváhagyását és a pozitív banki hitelbírálatot követő 5 napon belül átutalással fizetik meg Romhányi Andrea Eladó OTP Banknál vezetett 11773322-02325983 számú bankszámla számára.
- Eladó az első kettő vételárrészlet megfizetését ügyvéd által ellenjegyzett okiratban ismeri el.
- Vevők az ingatlan vételárának harmadik és egyben utolsó részletét 42.000.000,- Ft-ot, azaz Negyvenkettőmillió forintot a OTP Bank Nyrt. által folyósított kölcsönökből átutalással fizetik meg (30.000.000,- Ft CSOK Plusz lakáskölcsön és 12.000.000,- Ft piaci kamatozási lakáskölcsön) legkésőbb 2025. március 31. napjáig oly módon, hogy ebből az aktuálisan fennálló banki tartozásról beszerzett 8 napnál nem régebbi igazolásban szereplő összeget az igazolásban szereplő 11732019-98065000-07545559 számú tehermentesítési számlaszámra, majd a fennmaradó összeget a bejegyzett terhek törlését követően Romhányi Andrea Eladó OTP Banknál vezetett 11773322-02325983 számú bankszámla számára utaltatják át az OTP Bank Nyrt.-vel.

Romhányi Andrea
Eladó

dr. Benczédi Ferenc Levente
Vevő

dr. Benczédiné Bodzási Friderika
Vevő

- (A banki tartozásigazolás tartalmazza a tartozás pontos összegét; a pénzüintézet kötelezettségvállalását, hogy a kölcsön végtörlesztése esetén azonnal intézkednek a bejegyzett teher törlesztéséről az ingatlan tulajdoni lapjáról; amennyiben a Hitelező által átutalt összeg több, mint a kiváltandó kölcsön összege, úgy a fel nem használt összeggel a kedvezményezett felé elszámol; amennyiben az eladói kölcsön elidegenítési és terhelési tilalommal is terhelt, úgy hozzájárulást arra vonatkozóan, hogy a vevők tulajdonjoga, valamint a kölcsön biztosítékeként jelzálogjog és annak biztosítékeként elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre a tulajdoni lapra; a hitelkiváltásra átutalt összeget a kölcsönszámlán történő jóváírásig úgy kezelik, hogy az összeg felett az adós ne rendelkezhesen)
- Eladó a harmadik vételár részletből a bank felé fennálló tartozását rendezi, az ingatlant tehermentesíti, a bejegyzett teherre (elidegenítési tilalom) vonatkozó törlési engedélyt az átutalás megtörténtét követő 8 napon belül beszerzi, s jelen okiratot szerkesztő ügyvédnek adja át, aki a földhivatalba haladéktalanul beadja, s a törlési engedélyek érkezett példányát a folyósító Banknak átadja.
- Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a harmadik vételár részletből az OTP Jelzálogbank Zrt. felé fennálló tartozását rendezi, a bejegyzett teherre vonatkozó törlési engedélyt beszerzi, s jelen okiratot szerkesztő ügyvédnek adja át a törlési díjjal együtt, aki a földhivatalba beadja, majd a törlési engedély földhivatali érkezett példányát a kölcsönt folyósító pénzüintézetnek juttatja el.
- Eladó vállalja, hogy az egyes vételár részletek átutalását emailben a farsangl@externet.hu email címre dr. Farsang László ügyvédnek haladéktalanul visszaigazolja. Amennyiben eladó ezen kötelezettségének nem tenne eleget, úgy az átutalások megtörténtét vevők is jogosult banki okirattal igazolni.
- Eladó ezen teljesítéseket, így a tehermentesítésre átutalt összeg megfizetését is, saját kezéhez történő teljesítésnek kifejezetten elfogadja.

6/ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratba szerkesztett nyilatkozatban hozzájárul dr. Benczédi Ferenc Levente és dr. Benczédiné Bodzási Friderika vevők tulajdonjogának $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ -ed arányban a **Kecskemét, külterület, 022/224 hrsz.-ú** a tulajdoni lapon kivett lakóház, udvar, szántó megjelölésű 1524 m² nagyságú, 0,79 AK értékű ingatlanra adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez.

Felek és az okiratot szerkesztő ügyvéd a nyilatkozat letétbe helyezését aláírásukkal elismerik, jelen szerződést ügyvédi letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is elfogadják. Felek tudomással bírnak arról, az OTP Bank Nyrt. folyósítási feltétele a tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezése.

7/ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd csak a teljes vételár megfizetésének emailben, vagy írásban történő igazolását követően jogosult és egyben kötelezett 2 munkanapon belül a külön okiratba szerkesztett tulajdonjog bejegyzési engedélyt a BKVMKH-ba beadni. (A folyósítás megtörténtét a Bank részéről, vagy eladó részéről igazolni kell eljáró ügyvéd részére.)

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a földhivatal által érkezett tulajdonjog bejegyzési engedély másolati példányát a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül a kölcsönt folyósító OTP Bank Nyrt. részére átadják.

8/ Felek rögzítik, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlanra más, vevőket a jogszabályban rögzített rangsorban megelőző elővásárlásra jogosulttól érkezik ajánlat, úgy az elővásárlásra jogosult jelen szerződés vevője helyébe lép, s eladó a szerződést vele köteles megkötni, s az eladó az eredeti vevőknek az általuk megfizetett vételár részletet teljes összegében 15 napon belül visszafizetni.

Romhányi Andrea
Eladó

dr. Benczédi Ferenc Levente
Vevő

dr. Benczédiné Bodzási Friderika
Vevő

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy a helyi földbizottság jelen adásvételi szerződést nem hagyja jóvá, s így vevők nem szerezhettek tulajdonjogot, úgy felek jelen szerződésüket felbontják, s az eredeti állapotot állítják helyre, a vevők által megfizetett vételár rész teljes egészében visszajár.

9/ Szerződő felek már jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vevők tulajdonjog bejegyzését követően a kölcsönt folyósító OTP Bank Nyrt. javára a kölcsön és járulékainak erejéig önálló zálogjog és a Magyar Állam javára a kölcsöntőke és járulékainak 20 %-a erejéig jelzálogjog, és ezek biztosítésként elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

10/ Felek rögzítik, hogy a harmadik vételár részletre vonatkozó kölcsönszerződés aláírását követően, egyik fél sem jogosult a szerződéstől elállni, illetve jelen szerződés csak az OTP Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulásával módosítható, szüntethető meg.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés esetleges felbontását követően a hiteltől megfizetett vételár részletet a hitelező pénzintézet részére az általuk megadott számlaszámra haladéktalanul egy összegben visszautalja.

11/ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan jellegére (szántó) tekintettel az elővásárlási jog a Polgári Törvénykönyvről, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, a Nemzeti Földalapról szóló törvények alapján gyakorolható.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződésük a BKVMKH Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv részére lesz megküldve a közzétételre való alkalmasságának megállapítása céljából, majd a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat után rendelik el a szerződés 30 napra történő közzétételét, így biztosítva az elővásárlásra jogosultak értesítését az adásvételről. Felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak személyes adataik kezeléséhez és nyilvánosságra hozatalához.

A kifüggesztési határidő lejártát követően az adásvételi szerződést a jegyző megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyásra, illetve ez a szerv beszerzi az Agrárkamara állásfoglalását a jóváhagyás megadásával kapcsolatosan.

12/ Az eladó és a vevők is kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, tulajdonszerzési, tulajdonátruházási képességük nem korlátozott, s kijelentik, hogy jelen ügyletkötésük során saját nevükben, tényleges tulajdonosként jártak el.

Vevők kifejezetten nyilatkozzák, hogy jelen szerződésben foglalt tulajdonszerzésük nem esik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt tulajdonszerzési tilalmak hatálya alá, a tulajdonukban és használatukban álló földterület jelen szerzéssel együtt sem haladja meg az 300, illetve 1 hektár területet. Vevők elővásárlásra nem jogosultak, dr. Benczédi Ferenc Levente földműves, bejegyző határozat száma 510031/6/2019., agrárkamara száma P000000638114, dr. Benczédiné Bodzási Friderika nem földműves, agrárkamara száma nincs.

Vevők vállalják, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati szerződést nem hosszabbítják meg, jelen adásvételi szerződéssel megvásárolt földterület használatát másnak nem engedik át, azt maguk fogják használni 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.

.....
Romhányi Andrea
Eladó

.....
dr. Benczédi Ferenc Levente
Vevő

.....
dr. Benczédiné Bodzási Friderika
Vevő

Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozása), illetve jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg velük szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Vevők kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

13/ Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig kifejezetten fenntartja. Felek a tulajdonjog fenntartással történő eladás feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba nem kérik. Felek a teljes vételár megfizetésének, valamint az eladó tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatának hiányára tekintettel jelen szerződés aláírásával kéri az illetékes földhivatalt, hogy az Inyt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján az eladók által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb jelen okirat földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőig tartsa függőben a vevők tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét.

14/ Szerződő felek rögzítik, hogy vevők tulajdonjogának bejegyzésére csak a jogszabályban előírt kifüggesztés megtörténtét és hatósági hozzájárulások beszerzését követően kerülhet sor, amikor jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a jóváhagyott adásvételi szerződést, eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét és a B400-as adatlapot az ingatlannyilvántartási kérelemmel együtt a BKVMKH Kecskeméti Járási Hivatalába beadja.

15/ Felek megállapodnak abban, hogy vevők a teljes vételár megfizetését követő 10 napon belül veszik az ingatlant birtokba, amely időponttól az ingatlannal kapcsolatos költségeket vevők fizetik, illetve jogosultak az ingatlan hasznainak szedésére.

Felek kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványra vonatkozó jogszabályi tájékoztatást megértették, eladó a tanúsítványt elkészíttette, a HET-1002-5011 számú tanúsítványt a szerződés aláírásakor vevők átvették.

16/ Szerződő felek jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák a Farsang Ügyvédi Irodát (6000 Kecskemét, Mikes utca 13. I/3.) – az Ügyvédi Iroda tagja Dr. Farsang László ügyvéd –, hogy az ingatlan adásvételi szerződés szerkesztésével, a kifüggesztési és engedélyeztetési eljárással, a BKVMKH Kecskeméti Járási Hivatalához történő benyújtásával, a B400-as NAV adatlap kitöltésével, valamint az adásvételi szerződés további ügyintézésével kapcsolatosan teljes jogkörrel járjon el. Dr. Farsang László eljáró ügyvéd a meghatalmazást a szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.

17/ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédnek, a tulajdonjog átszállás, a birtokbaadás jogi természetéről, valamint az ingatlan adásvétel adó- illetve illetékfizetési kötelezettségéről adott tájékoztatást megértették, és azt a rájuk vonatkozó részben magukra nézve kötelezőnek tekintik.

18/ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK állásfoglalás (pénzmosási szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította, személyes irataikról hozzájárulásukkal másolatot készített, jelen okirat a pénzmosási szabályzat alapján megkövetelt és a mellékletben foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza.

Felek az okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy vevők tulajdonjog bejegyzése céljából az okiratot szerkesztő ügyvéd személyes adataikat a jogszabályban meghatározott ideig és módon kezelje.

.....
Romhányi Andrea
Eladó

.....
dr. Benczédi Ferenc Levente
Vevő

.....
dr. Benczédiné Bodzási Friderika
Vevő

19/ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy - a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a folyósító Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását is) annak érdekében, hogy a hitelfelvételt és a bankhitelből finanszírozandó vételárresztlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., valamint a vonatkozó és hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést felek, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás után helybenhagyólag aláírják, valamint a szerződés 1-1 példányának átvételét aláírásukkal elismerik.

Kecskemét, 2024. július 24.

.....
Romhányi Andrea
Eladó

.....
dr. Benczédi Ferenc Levente
Vevő

.....
dr. Benczédiné Bodzási Friderika
Vevő

Dr. Farsang László ellenjegyző ügyvéd (6000 Kecskemét, Mikes utca 13. 1/3., KASZ: 36059833) kijelentem, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződést szerződő felek előttem saját kezűleg írták alá a szerződés keletkezésének időpontjával azonos napon, s ez alapján Kecskeméten, 2024. július 24. napján a szerződést **ellenjegyzem**, szárazbélyegzőm lenyomatával ellátom.

DR. FARSANG LÁSZLÓ
ÜGYVÉD
Tel.: 06-76/506-656
Dr. Farsang László, x: 76/506-656
ellenjegyző üg. 06-76/506-656

.....
A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
2024. AUG. 07.
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2024. AUG. 08.
utolsó napja: 2024. SEPT. 06.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
A kormányzati portálról történő levétel napja:
.....

