

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Chu Phan Hoang** született

napján, anyja neve:

személyazonosító-jele:

adóazonosító jele:

szem.jg.sz:

, magyar állampolgár) 6000 Keskemét, Mathiasz János u. 1. szám alatti

lakos, mint eladó

másrészről Vakulya Richárd született

(aki született)

napján, anyja

neve:

személyazonosító jele:

szem.ig.sz..

adószám:

magyar állampolgár) 6000 Kecskemét, Pákozdi csata u. 10. 4/25. szám alatti lakos, mint

vevő/meghatalmazó,

Képviselőtében eljár: Mikula-Kurucz Veronika Ildikó született

(aki született

napján, anyja neve:

személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

szem,ig,sz;

, magyar állampolgár) 6060 Tiszakécske, Dohány u. 40.

szám alatti lakos, mint **meghatalmazott, -továbbiakban együtt szerződő felek** között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1.) Eladó eladja, a yevő pedig – az általa megtekintett és ismert állapotban, kölcsönösen kialakult és elfogadott vételárért megveszi az eladó 1/1 tulajdoni illetőségben lévő, a BKVM KH Földhivatali Osztály ingatlan-nyilvántartásában **Kecskemét, külterület 0215/101 hrsz** alatt felvett, ingatlan-nyilvántartás szerint 6000 Kecskemét, Budaihegy tanya 86. szám alatt lévő, összesen 3299 nm nagyságú, 2,44 AK értékű, a) 1298 nm nagyságú kivett tanya, b) 5 min.o. 2001 nm, nagyságú 2,44 AK értékű szántó megnevezésű ingatlant – továbbiakban együtt: ingatlant.

2.) Eladó kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan per igény és tehermentes, melyért eladó szavatosságot is vállal, ennek igazolásul csatolja elektronikus eljárásban lekért nem hiteles tulajdoni lapot. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanon külső harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, különösen, de nem kizárólag az Ingatlan házastársi vagyonközösség részét nem képezi, és az Ingatlan nem szolgál állandó lakhelyétül házastársának, vagy volt házastársának, élettársnak, vagy volt élettársnak, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség. A bíróság a 4:94. § szerinti lakáshasználatra vonatkozó felhatalmazást nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs és annak megindítására nincs is kilátás. Eladó kijelenti, hogy nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

3.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban nincs tudomása rejtett vagy egyéb hibáról, mely gátolná, illetve zavarná a rendeltetésszerű használatot. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan valamennyi szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik, az Ingatlanban engedély nélkül nem végeztek engedélyhez kötött, vagy jogszabályba ütköző munkálatokat. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan közüzemi mérőóráin a hitelesítések sértetlenek, szabálytalan vételezésre tudomása szerint nem került sor. Vevő az Ingatlant a jelen szerződés megkötése előtt szemrevételezéssel megismerte, annak valamennyi, így felismerhető tulajdonságával tisztában van. Eladó teljes körű felelőssége tudatában kijelenti, hogy semmilyen általa ismert olyan tény, körülményt vagy adatot a Vevő elől el nem hallgat, amelynek ismeretében a Vevő a jelen adásvételi szerződést nem, vagy nem a szerződésben foglalt feltételekkel kötött volna meg.

4.) Szerződő felek az 1.) pontban megjelölt ingatlan vételárát **27.500.000,- Ft azaz huszonhétmillió-ötszázezer forintban** határozzák meg és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogukat, amely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a Felek a Vételár megállapításánál figyelembe vették.

Szerződő felek az **Ingyatlan** vételára vonatkozásával tekintettel a 2013. évi CXXII. tv. 8/A §-ban foglaltakra az alábbi nyilatkozatot teszik:

Chu Phan Hoang eladó

Vakulya Richárd vevő/meghatalmazó

Képviselőtében eljár: Mikula-Kurucz Veronika Ildikó

dr. Lőrinc Éva

6000 K. dr. Lipóthi-Eva ügyvéd

1-800-368-5999
 1-800-368-5999
 1-800-368-5999

Szerződő Felek megállapodása alapján az ingatlan a) részében meghatározott tanya vételárát 27.000.000,-Ft azaz huszonhétmillió forint összegben, míg a b) részben megjelölt szántó vételárát 500.000,-Ft azaz ötszázezer forint összegben határozzák meg. Szerződő felek az a) részben meghatározott tanya vonatkozásában megállapodnak, hogy az ingatlan területén lévő lakóépület felépítmény értékét 26.500.000,-Ft, azaz huszonhatmillió-ötszázezer forint összegben, míg a gazdasági épület felépítmény értékét 100.000,-Ft, azaz egyszázezer forint összegben, míg a földterület értékét 400.000,-Ft, azaz négyszázezer forint összegben határozzák meg.

5.) Vevő az ingatlan 4.) pontban meghatározott vételárát az alábbiak szerint fizeti meg:

a.) Vevő **2024. június 11.** napján a vételár első részletét **5.500.000,-Ft, azaz ötmillió-ötszázezer forint** összeget megfizetett oly módon, hogy annak összegét átutalással teljesítette eladó nevén lévő Raiffeisen Banknál vezetett 12067008-00658745-00100006 számú folyószámlaszámra. Szerződő felek fenti összegből 2.750.000,-Ft azaz kettőmillió-hétszázötvenezer forint összeget mint foglalót, míg 2.750.000,-Ft azaz kettőmillió-hétszázötvenezer forint összeget, mint vételárelőleget határozzák meg.

Szerződő Felek az eljáró ügyvéd tájékoztatását a foglaló jogi természetével kapcsolatban tudomásul vették és szabályait magukra nézve kötelezőnek fogadják el. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A szerződés teljesülése esetén a foglaló összege a vételárba beleszámít. Ezen teljesítést eladó, mint saját kezéhez történő elfogadja. A vételár ezen részletét a számlán való jóváírás napjával tekintik szerződő felek teljesítettnek.

b.) Vevő a vételárhátralékot **22.000.000,-Ft, azaz huszonkettőmillió forint** összeget átutalással, a 2013. évi CXXII. tv. 7 §-a, illetve 62 § -a alapján eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyásáról szóló okiratszerkesztő ügyvéd részére történt jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően, a birtokbaadással egyidejűleg fizeti meg utalással eladó nevén lévő Raiffeisen Banknál vezetett 12067008-00658745-00100006 számú bankszámlájára. Ezen teljesítést eladó, mint saját kezéhez történő elfogadja. A vételár ezen részletét a számlán való jóváírás napjával tekintik szerződő felek teljesítettnek.

Az Eladó Vevő ily módon való teljesítését elfogadja és tudomásul veszi.

Szerződő felek kijelenik, hogy tudomásuk van arról, hogy jelen jogügylet érvényességéhez a 2013. évi CXXII. tv. 7 §-a, illetve 62 § -a alapján eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a fennmaradó vételárrészlet megfizetésére irányuló kötelezettségének a fenti határidőkben nem tesz eleget, úgy köteles az Eladónak napi 10.000,- Ft-nak (együttesen) megfelelő késedelmi kamatot fizetni. Amennyiben Vevő fizetési késedelme a 10 (tíz) naptári napot meghaladja, abban az esetben az Eladó jogosult a jelen szerződéstől a Vevőnek címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni. Eladó elállási jogát a Vevő 10 (tíz) napot meghaladó fizetési késedelme esetén is csak abban az esetben gyakorolhatja, amennyiben a Vevő által a foglalón felül esetlegesen már megfizetett vételárrészlet(ek)et az elállással egyidejűleg a Vevő részére visszafizeti. Az Eladó elállása a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazását csak abban az esetben vonja maga után, amennyiben a Vevő késedelmére olyan okból kerül sor, amelyért Vevő felelős.

6.) Szerződő felek megegyeztek, hogy az ingatlan birtokba adására a teljes vételár kifizetésének napján kerül sor. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanban szívessegi használat jogcímen birtokban lévő kiköltözéséről/kiköltöztetéséről jelen jogügylet jóváhagyásáig intézkedik. Eladó vállalja, hogy az ingatlan tartozékaival és kulcsaival együtt, adja a vevő birtokába. A birtokbaadáskor felek együttesen leolvassák és jegyzőkönyvben rögzítik a mérőórák állásait, az addig felmerült költségeket az eladónak kell kiegyenlítenie. A birtokbaadáskor a vevő az általa megismert műszaki állapotban, működő közüzemi szolgáltatásokkal (villany)kapja az ingatlant. A tulajdonosváltás közüzemek részére történő bejelentése Vevőt terheli. Vevő a birtokbaadás napjától viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, valamint szedi annak hasznait. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a birtokadást követő 15 napon belül az ingatlanból kijelentkezik, és az esetlegesen bejelentett más természetes személy kijelentéséről intézkedik, továbbá az esetlegesen székhelyként, fióktelepként, telephelyként ezen a címen nyilvántartott gazdasági társaság kijelentéséről is gondoskodik.

7.) Amennyiben Eladó neki felróható okból a fentiekben rögzített bármely kötelezettségét határidőben nem teljesíti vagy a birtokátruházásra az Eladó érdekkörébe tartozó bármely okból határidőben nem kerülhet sor,

dr. Lipóth Éva

ügyvéd

6000 Keszthely, Főutas u. 2/A

dr. Lipóth Éva ügyvéd

lakcíme: 6000 Keszthely, Főutas u. 2/A

lakcíme: 6000 Keszthely, Főutas u. 2/A

Chu/Phan Hoang eladó

Vakulya Richárd vevő/meghatalmazó

Képviselőtében eljár: Mikula-Kurucz Veronika Ildikó

Eladó köteles Vevőnek napi 10.000,- Ft késedelmi kötbért fizetni a birtokátruházásig, vagy Vevő elállásáig terjedő időszakra, azzal azonban, hogy az Eladóval szemben érvényesíthető késedelmi kötbér mindösszesen legfeljebb a vételár 1%-ának megfelelő összeg lehet. Felek rögzítik, hogy amennyiben Eladó a birtokátruházási kötelezettségüknek 10 (tíz) napos késedelemmel sem tesz eleget, a Vevő jogosulttá válik minden további jogcselkmény nélkül a jelen szerződéstől elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett. A Vevő elállása a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazását csak abban az esetben vonja maga után, amennyiben az Eladó késedelmére az Eladónak felróható okból kerül sor. Ezen felül, az Eladó köteles a részére már esetlegesen megfizetett vételár-részleteket a Vevő részére haladéktalanul, de legkésőbb az elállásról szóló írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül visszafizetni. Amennyiben az Eladó a visszafizetéssel késedelembe esnek a tőkeösszegezen felül a késedelemmel érintett időszakra a mindenkorai jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamat fizetésére köteles.

8.) Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okiratban **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz**, hogy az 1.) pontban meghatározott ingatlan tulajdonjoga **Vevő javára 1/1 tulajdoni hányad tekintetében adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, abban az időpontban, mikor a teljes vételár megfizetésre került és a mezőgazdasági igazgatási hatóság jelen jogügyletet jóváhagyó záradékkal látta el.** Szerződő felek egyhangzóan kérik, hogy – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján – mindaddig, amíg Vevő a teljes vételárat megfizeti, de legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig a BKVMKH Földhivatali Osztálya tartsa függőben a Vevő tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét. Eladó a bejegyzési engedély 6 eredeti példányát okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, melyet a letétből okiratszerkesztő ügyvéd a teljes vételár megfizetését, illetve a szakhatósági jóváhagyás beszerzését követően nyújt be a földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzése céljából.

9.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlan haszonbérbe nincs kiadva, Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 15/A.§ alapján a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. Vevő a földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdés szerint kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

10.) Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, és egyéb tartozása. Továbbá kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

11.) Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11.) Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerint **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként** vásárolja meg. Vevő kijelenti, hogy a nincs a birtokában 1 hektár nagyságú földterület, és az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő megszerzésével együtt sem éri el az 1 hektárt, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10 § (2) bekezdése alapján jogosultak termőföld tulajdonjogának megszerzésére. Vevő nyilatkozik továbbá a 1997. évi CXLI. tv. (Inyvt.) végrehajtására kiadott 109/1999 XII.29.) FVM rendelet 68/C§-a értelmében arról, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

12.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult személytől a vételi ajánlatra elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az elővásárlási jogát gyakorló személy a Vevő helyére lép és így a szerződés ezzel a személlyel jön létre, erre Eladó jelen okiratban kötelezettséget is vállal Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzésének jóváhagyásáról való tudomásszerzés napjától számított 15 napon belül az átutalt vételár-részletet 5.500.000,-Ft azaz ötmillió-ötszázezer forint összeget a vevő nevében lévő Kereskedelmi és Hitelbanknál vezetett 10402506-86768457-49811004 számú folyószámlára átutalással teljesíti kamatmentesen.

13.) Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy jelen szerződést a Földforgalmi törvény 23. § (1) / 49. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat után az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes

dr. Lipóth Éva

ügyvéd

6000 Kecskemét, Forrás u. 2/

Ad: Lipóth Éva ügyvéd 82-1-23

Lajstromszám: 076.000.000.000.000.000

Ész: 10.000.000.000.000.000.000

Vakulya Richárd vevő/meghatalmazó

Képviselőtében eljár: Mikula-Kurucz Veronika Idikó

han Hoang

települési önkormányzat jegyzője útján a kormányzati portálon közzélni kell, majd a hatósági jóváhagyás iránti kerül lefolytatásra a mezőgazdasági igazgatási jogkörben eljáró szakhatóság előtt.

14.) Szerződő felek kijelentik, hogy eladó és vevő is magyar állampolgár elidegenítési, illetve ingatlan szerzési képességük korlátozás alá nem esik. Eladó képviseletében a csatolt meghatalmazás alapján meghatalmazottja jár el.

15.) Felek meghatalmazzák Dr. Lipóth Éva ügyvédet - 6000 Kecskemét, Forrás u. 2/A KASZ:36064599 nyilvántartva Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara által – az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, akinek meghatalmazása a földhivatali eljárásra és a mezőgazdasági jogkörben eljáró hatóság előtti eljárásra is kiterjed, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd az okirat aláírásával elfogadja. A Felek kifejezetten felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az esetlegesen előforduló név-, adat-, szám-, egyéb elírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében a hibákat közvetlenül a Szerződés szövegére írás útján szignójával és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatást nyújtott részükre a 2013. évi CCXII törvény 37 § (3) bekezdésében foglaltakról, mely szerint a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jóváhagyás megadása esetén a jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket és a jóváhagyást tartalmazó határozatát a vevő részére küldi meg. Felek a tájékoztatást megértették, és egybehangzóan akként nyilatkoznak, hogy kifejezetten kérik a mezőgazdasági szakigazgatási szervet, hogy a hivatkozott jogszabályi rendelkezés ellenére a jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéseket a feleket teljes jogkörrel képviselő okiratszerkesztő ügyvéd részére szíveskedjen megküldeni.

16.) A Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a Magyar Ügyvédi Kamara a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról, szülő 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatában foglalt kötelezettségeiről, különösen a Felek JÜB rendszeren keresztüli ellenőrzéséről és átvilágításáról, valamint bejelentési kötelezettségéről, amennyiben pénzmosásra, terrorizmus finanszírozására, vagy dolog büntetendő cselekményből való származására utaló adat, tény, körülmény merül fel. A Felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, és az ellenőrzés alapjául szolgáló okmányaikról történő másolat készítéséhez kifejezetten hozzájárulnak. Egyúttal Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen jogügylet harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, büncselekmény - így különösen pénzmosás - törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik. Eladók kijelentik, hogy a vételárra vagyoni jogi igényt senki nem támaszthat.

17.) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), 2013. évi CCXII. tv (Fétv.) és a 2013. évi V. törvény (Polgári Törvénykönyv) rendelkezései az irányadók.

18.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a jogügylettel kapcsolatos költségeket (ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárási díj, vagyonszerzési illeték) a Vevő viseli. Szerződő feleket eljáró ügyvéd tájékoztatta az adó és illetékfizetési kötelezettségéről és mentesség feltételeiről.

Felek kijelentik, hogy jelen okirat 18 pontból és 4 oldalból áll, 8 eredeti példányban készült és annak egy ellenjegyzett példányát felek átveszik, melyet az okirat aláírásával elismernek és nyugtáznak.

Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyólag aláírták.

Kelt, Kecskeméten, 2024. július 11. napján

Chu Phan Hoang eladó



Vakulya Richárd vevő/meghatalmazó
Képviseletében eljár: Mikula-Kurucz Veronika Ildikó

Dr. Lipóth Éva ügyvéd nyilatkozik, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak és tanúsítom, hogy előttem a felek nyilatkoztak arról, hogy az akartunkkal egyező hogy a felek a személyi azonosságuk igazolása után azt előttem aláírták, ezért ellen jegyzem. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 11:2017(XI.20.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem. KASZ: 36064599

A szerződést ellenjegyzem Kecskeméten, 2024. július 11. napján.

Dr. Lipóth Éva ügyvéd

Dr. Lipóth Éva

ügyvéd

6000 Kecskemét, Forrás u. 2/A

Adószám: 50162042-1-03

Leíró: Dr. Lipóth Éva ügyvéd

Chu Phan Hoang eladó

Vakulya Richárd vevő/meghatalmazó
Képviseletében eljár: Mikula-Kurucz Veronika Ildikó