

Magyar Nemzeti Agrárgazdasági Bank

მეცნიერული ნოდია.

Nikolov Anna

A szerződés tárgya

1.1.

nyilvántartásában felvett alábbi ingatlanhányadok:

Ipolytölgyes, külterület 061/27 hrsz.-ú, a) alrészlet „fásított terület” 8349 m² területnagyságú, 2. minőségi osztályba sorolt, b) alrészlet „szántó” 45.0518 m² területnagyságú, 6. minőségi osztályba sorolt és c) alrészlet „fásított terület” 1.7500 m² területnagyságú, 1. minőségi osztályba sorolt, mindösszesen 47.6367 m² alapterületű, mindösszesen 309.95 AK értékű, természetben a 2633 Ipolytölgyes, 061/27 hrsz. „címképzés alatt” található ingatlan **227/30995-öd tulajdoni hányada, (továbbiakban: Ingatlanhányad1),** tulajdonjoga az ingatlan e-hiteles tulajdoni lapjára II/5. sorszámon 475111/2021.09.10. bejegyző határozattal került bejegyzésre,

Ipolytölgyes, külterület 061/28 hrsz.-ú, erdő” megjelölésű, 1.6904 m² alapterületű, 2. minőségi osztályba sorolt, 7.10 AK értékű, természetben a 2633 Ipolytölgyes, 061/28 hrsz. „címképzés alatt” található ingatlan **713/103566-od tulajdoni hányada (továbbiakban: Ingatlanhányad2)** tulajdonjoga az ingatlan e-hiteles tulajdoni lapjára II/6. sorszámon 475111/2021.09.10. bejegyző határozattal került bejegyzésre,

A felek tudomással bírnak arról, miszerint a tárgybéli ingatlanhányadok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján termőföldnek minősülnek.

1.2.

1.2. A tulajdoni lapon az Ingatlanok címének feltüntetésénél megjelölt „**címképzés alatt**” bejegyzés körében eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a megjelölés az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 95. § (3) bekezdés alapján szerepel az Ingatlan tulajdoni lapján, amely **kizárólag az Ingatlan címadatára vonatkozik, egyéb jogot, tényt vagy adatot nem érint.** Az Ingatlan címének „a központi címregiszterről és címkezelésről szóló” 345/2014. (XII.23) Korm. rendelet alapján az egyes ingatlanok címének felülvizsgálata az illetékes jegyző általi vizsgálatát jelenti és a tulajdoni lapon mindaddig szerepel, illetve szerepelni fog, amíg a jegyző a címképzési eljárást, az ingatlan címének a felülvizsgálatát be nem fejezi. Az ingatlan címe a jegyzői eljárás befejezését követően válik véglegessé, a megjelölés a tulajdoni lapon ezt követően már nem fog szerepelni. Az ingatlanok címadatának felülvizsgálata folyamatos és az ország teljes területére kiterjed, illetve a jegyzők által felülvizsgált és jóváhagyott adatok a Központi Címregiszterben szerepelnek, amelyből a folyamatos adatfrissítés nyomán a felülvizsgált adatok az ingatlan-nyilvántartás részévé válnak.

1.3.

1.3. Az Eladó a tulajdonjogát a 2024. július 10. napján kelt, 1347144/6/2024, és a 1347168/6/2024 megrendelés számon kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolatokkal igazolta.

Eladó jogszavatosság körében tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlanok hiteles tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatóak:

A) Ingalanhányad1 vonatkozásában:

➤ Az ingatlan társtulajdonosai:

- II/1. bejegyzés alatt Lasztovicz Gusztáv
- II/2. bejegyzés alatt dr. Magda László
- **II/3. bejegyzés alatt Nikolov Anna jelen szerződés Vevője**
- II/6. bejegyzés alatt Szalai Istvánné
- II/7. bejegyzés alatt Klein Gyula
- II/8. bejegyzés alatt Schwitzer Jánosné
- II/9. bejegyzés alatt Hubikné Klein Margit

227/30995-ad tulajdoni arányban
30189/30995-ad tulajdoni arányban
126/30995-ad tulajdoni hányadban
59/30995-ad tulajdoni hányadban
39/30995-ad tulajdoni hányadban
39/30995-ad tulajdoni hányadban
39/30995-ad tulajdoni hányadban
39/30995-ad tulajdoni hányadban

➤ A hiteles tulajdoni lap III. részén az alábbi bejegyzések találhatóak:

- III. részén, III/1. sorszámán „Önálló szöveges bejegyzés Ipolytölgyes 061/26 hrsz.-ú ingatlan megszüntvé. 061/27-061/28 hrsz.-ú közös tulajdon megszüntetés 1993.II. törvény 12/F-M §-a, 374/2014. (XII.31) Korm. Rendelet alapján.

B) Ingalanhányad2 vonatkozásában:

➤ Az ingatlan társtulajdonosai:

- II/1. bejegyzés alatt Berczeli Péter
- II/2. bejegyzés alatt Lasztovics Gusztáv
- II/3. bejegyzés alatt dr. Magda László
- II/4. bejegyzés alatt Nikolov Anna
- II/7. bejegyzés alatt Szalai Istvánné

6069/103566-ad tulajdoni hányadban
871/103566-ad tulajdoni hányadban
94961/103566-ad tulajdoni hányadban
397/103566-ad tulajdoni hányadban
186/103566-ad tulajdoni hányadban

- II/8. bejegyzés alatt Klein Gyula
- II/9. bejegyzés alatt Schwitzer Jánosné
- II/10. bejegyzés alatt Hubikné Klein Margit

123/103566-ad tulajdoni hányadban
123/103566-ad tulajdoni hányadban
123/103566-ad tulajdoni hányadban

➤ A hiteles tulajdoni lap III. részén az alábbi bejegyzések találhatók:

- III. részén, III/1. sorszámú „Önálló szöveges bejegyzés Ipolytölgyes 061/26 hrsz.-ú ingatlan megosztva: 061/27-30 helyrajzi számokra osztatlan közös tulajdon megszüntetés 1993.II. törvény 12/E-M §-a, 374/2014. (XII.31) Korm. Rendelet alapján.

Szerződő felek megállapítják, hogy elintézetlen széljegy a tulajdoni lapokon feltüntetésre nem került.

Felek bemutatott tulajdoni lapokat a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják, egyben kijelentik, hogy a hiteles tulajdoni lapok kiváltásától eltekintenek. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapokat megtekintették, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételük nincs.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen pontban megjelölt tulajdoni lap másolatokon szereplő adatok a mai napon is megfelelnek a valóságnak, az ingatlanhányadok jogi helyzetét a tulajdoni lap másolatok a mai napon is hűen tükrözik.

Vevő kijelenti, hogy a fenti tulajdoni lapokat eljáró ügyvédől jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvette, azok bejegyzéseit/rendelkezéseit megismerte.

Vételi ajánlat és annak elfogadása

2.

Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően vételi ajánlatot tett az Eladónak az **Ipolytölgyes, külterület 061/27 hrsz.-ú ingatlan 227/30995-öd tulajdoni hányadára** (Ingatlanhányad1), és az **Ipolytölgyes, külterület 061/28 hrsz.-ú ingatlan 713/103566-od tulajdoni hányadára** (Ingatlanhányad2) **egybefoglalt vételárként, mindösszesen 115.900 Ft, azaz száztizenötezer-kilencszáz forint** vételárért (Ingatlanhányad1 vonatkozásában **113.500 Ft, azaz száztizenháromezer-ötszáz forint**, Ingatlanhányad2 vonatkozásában **2.400 Ft, azaz kétezer-négyszáz forint** vételárért, amely vételarat a Vevő banki átutalás útján fizette meg az Eladó részére jelen szerződés aláírását megelőzően.

Eladó a vételi ajánlatot jelen szerződés aláírását megelőzően elfogadta.

Az adásvétel, vételár, fizetési feltételek

3.1.

A fenti nyilatkozat alapján Eladó örökre és visszavonhatatlanul a jelen szerződés 2. pontjában elfogadott vételi ajánlatban megjelölt vételáron **eladja** a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett **Ipolytölgyes, külterület 061/27 hrsz.-ú ingatlan 227/30995-öd tulajdoni hányadát**, és az **Ipolytölgyes, külterület 061/28 hrsz.-ú ingatlan 713/103566-od tulajdoni hányadát** a Vevőnek, aki azt az általa megtekintett és megismert állapotban megvásárolja.

3.2.

A Vevő jelenlegi, megtekintett állapotában **megvásárolja** az 1.1. pontban megjelölt;

- Ingatlanhányad1-et, Ingatlanhányad2-öt, **mindösszesen 115.900 Ft, azaz száztizenötezer-kilencszáz forint egybefoglalt vételáron** ((Ingatlanhányad1 vonatkozásában **113.500 Ft, azaz száztizenháromezer-ötszáz forint**, Ingatlanhányad2 vonatkozásában **2.400 Ft, azaz kétezer-négyszáz forint**)

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy az Ingatlanhányad1, Ingatlanhányad2 értékesítése **megfelel** a Földforgalmi törvény **19.§ (5) bekezdésében foglaltaknak**, jelesül **egybefoglalt vételáron történő adásvétel feltételeinek**, ugyanis az ingatlanok **egymás mellett helyezkednek el**, így **szomszédosak**.

Felek kijelentik továbbá, hogy a vételárral kapcsolatosan egymással szemben sem most, sem a jövőre nézve semminemű kifogást nem támasztanak. A felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

3.3.

Felek egyezően adják elő, hogy az ingatlanhányadok vételárát az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel közösen határozták meg, a vételár megállapításánál felek alapul vették továbbá a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés h) pontjának ha) alpontja szerinti számítási módot is. Felek az ingatlanhányadok vételárának meghatározásánál figyelembe vették továbbá azt is, hogy azok természeti adottságai **mezőgazdasági művelésre megfelelőek**, ugyanis azok **elhelyezkedése és „téglaalap” alakja okán** megfelelően alkalmasak a művelésre, minden évszakban **jól megközelíthetőek**. Művelést gátló tereptárgyak nem helyezkednek el rajtuk.

3.4.

Figyelemmel a Földforgalmi törvény **8/A. § (3) bekezdésének** rendelkezésére, miszerint a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény, vagy földrészlet forgalmi értékét, melyre tekintettel, Felek egybehangzóan kijelentik, hogy

- Ingatlanhányad1 **113.500 Ft, azaz száztizenháromezer-ötszáz forint** vételárából
 - a „szántó” megnevezésű földrészlet **vételára 83.500 Ft,**
 - „fásított terület” megnevezésű földrészlet **vételára 30.000 Ft,**
- Ingatlanhányad2 „erdő” megnevezésű földrészlet **vételára 2.400 Ft.**

4.

Felek ezúton rögzítik azon megállapodásukat, miszerint Vevő a vételarat a következők szerint köteles megfizetni Eladó részére:

A Vevő jelen adásvételi szerződés aláírását **megelőzően** egyösszegben **banki átutalás útján** az Ingatlanhányad1 és Ingatlanhányad2, egybefoglalt teljes vételárát **mindösszesen 115.900 Ft, azaz száztizenötezer-kilencszáz forintot** megfizette az Eladó részére az Eladó nevében az MBH Banknál vezetett 10103898-39354300-01001003 számú bankszámlára.

ő figyelemmel az átutalás megtörténte a teljes vételár megfizetését jelen szerződés aláírásával is elismeri és igazolja, egyben kijelenti, hogy ingatlanhányad vételárának összege részére maradéktalanul megfizetésre került és annak vonatkozásában a Vevővel szemben a jövőre nézve semmilyen követelése nincs.

Eladó rögzíti, hogy a fenti számlaszámot ellenőrizte, azt rendben lévőnek találta, és tudomásul veszi, hogy a bankszámlaszám esetleges téves megjelöléséért a másik felet és az eljáró ügyvédet semmilyen felelősség nem terheli.

Vevői nyilatkozatok a 2013. évi CXXII. törvény alapján

5.1.

Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII törvény előírásairól ismeretekkel rendelkezik, miszerint termőföld tulajdonjogát a jogszabályban rögzítettek szerinti Vevő szerezheti meg, oly módon, hogy a törvény 14/A. § értelmében a jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésnek tartalmaznia kell, mely körben jelen okirat aláírásával is nyilatkozik és egyben kötelezettséget vállal a következőkről:

A Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy **belföldi természetes személy**, magyar állampolgár, jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányadok vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá**. Vevő kijelenti továbbá, hogy az Eladónak **nem közeli hozzátartozója**.

A Vevő kijelenti, hogy **elővásárlásra jogosult** tekintettel arra, hogy

- **nyilvántartásba vett földműves** (földműves nyilvántartásba vételi száma: Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12 által 510276/2015.11.16)
- **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján** olyan földműves, aki jelen szerződés mellékletét képező Márianosztrai Közös Önkormányzat Jegyzője által IP/136-2/2024 számon kiadott „Igazolás” tárgyú okiratban foglaltak alapján helyben lakónak minősül, ugyanis az életvitelszerű lakáshasználatának helye **2020. augusztus 12. napja** óta azon a településen van, amelynek közigazgatási területén jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földek fekszenek.
- **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdés d) pontja alapján legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs** Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdés szerint a közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Figyelemmel arra, hogy jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok az Ipolytölgyes, külterület 061/26 hrsz.-ú ingatlanból kerültek kialakításra az 1993. évi II. tv. 12/E-M §-ai és a 374/2014. (XII.31.) Korm. rendelet alapján az illetékes Földhivatal 47511/2021.09.10. számú bejegyző határozatával keletkeztek, azonban fent nevezett Ingatlanokban a Vevő már **2015. augusztus 14 napja** óta tulajdonostárs, amely tény a tulajdoni lap **38563/2015.08.14.** eredeti határozat számon rögzít, így fenti jogszabályhely alapján is fennáll az elővásárlási joga.

Fent előadottak vonatkozásában a Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül fenti nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá az adásvételi szerződés tárgyát képező földek használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési, vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését és egyéb büntetéseket vonhat maga után.

Fentiekre figyelemmel a Vevő elővásárlási joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján áll fenn, valamint az azonos rangsorban elővásárlásra jogosultak között a Fftv. 18. § (3) bekezdés d) pontja alapján.

5.2.

A Vevő a 2013. évi CXXII törvény 10.§, 13.§ -15.§-aiban foglaltak alapján kijelenti továbbá, hogy

- a) **földművesnek minősülő** (földműves nyilvántartásba vételi száma: 510276/2015.11.16, Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály) **belföldi természetes személyként** kívánja megszerezni a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadokat
- b) **13. § /1/ bekezdés értelmében** vállalja, hogy a megszerzett föld használatát – ide nem értve a fenti törvény 11.§-ban a 17.§-ban és a 36.§ (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetet – 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 más célra – a **/3/ bekezdésben** meghatározott esetek kivételével – nem hasznosítja.
- c) **14. § /1/ bekezdés értelmében nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása** (nincs földhasználati díjtartozás),
- d) **14. § /2/ bekezdés alapján** kijelenti, hogy **vele szemben** a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- e) A Vevő jelen okiratban nyilatkozik, hogy a tulajdonában, valamint hasznélvezetében lévő termőföld mennyisége, ide értve jelen jogügylettel megszerzett ingatlanhányadokat is, **nem haladja meg** a hatályos jogszabályok szerinti korlátokat, így különösen, de nem kizárólagosan a **2013. évi CXXII. tv 16. § /1/ - /7/ bekezdéseiben** rögzített korlátokat /**földszerzési maximum és birtokmaximum**
- f) A Vevő a **2013. évi CXXII tv. 13.§ (2)** bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara **tagja**, azonosító száma: **S102700376963**.
- g) A Vevő kijelenti továbbá, hogy **nem minősül pályakezdő gazdálkodónak**.
- h) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról rendelkező **109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján** büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.

6.

Az Eladó jelen adásvételi szerződéssel nyilatkozik továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező földrészek nincsenek harmadik személy használatában, ekként a Vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésében a földhasználati jogviszonyról szóló kötelezettségvállalásra nem köteles jelen ingatlanhányadok vonatkozásában.

Egyéb nyilatkozatok

7.1.

A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a már hivatkozott törvény 21. §. /1/ bekezdésében írtak szerint, a jelen szerződés aláírásától szám, **(nyolc) napon belül kötelesek** a jelen szerződést, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes jóváhagyásra **megküldeni**. Szerződő felek, szerződést a földforgalmi eljárás lefolytatása érdekében megküldik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya (11. Budapest, Lehel utca 43-47.) részére.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a törvény 21. § /1a/ és a 23. § /1/ bekezdései szerint, amennyiben az igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés előzetes jóváhagyását, úgy végzésében megállapítja annak közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, majd a szerződést az ingatlanhányadok fekvése szerinti illetékes jegyző részére küldi meg, aki a 474/2013. (XII.12) Korm. rendelet előírásainak megfelelően intézkedik a szerződésnek az elővásárlási jog jogosultakkal való közléséről.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja és a megtagadás oka orvosolható, úgy felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvételi szerződést haladéktalanul újrakötik, jelen szerződésben foglalt tartalommal.

8.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXII. törvény 23/A. § /1a/ bekezdése alapján amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, úgy végzésével megállapítja a közzétételre alkalmasságát és **elrendeli a szerződés közzétételét és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.**

9.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet csak azt követően válik hatályossá és nyújtható be az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzési kérelem, ha jegyzőnél a 30 napos kifüggesztés időtartama alatt az elővételi jogosultak vételi ajánlattal nem élnek, és azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen okiratot jóváhagyta.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében (halál, cselekvőképesség elvesztése) mind az ingatlanhányadok terheiben, még kellő gondosság tanúsítása esetén is, előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát szerződő felek maguk viselik. Felek megállapodnak abban, amennyiben esetlegesen a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányadokat elővásárlásra jogosult más személy vásárolja meg, vagy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv nem engedélyezné a Vevő tulajdonszerzését, ugyanis a megtagadás oka nem orvosolható, úgy a jelen szerződés közöttük nem válik joghatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik, jelen szerződés 4. pontjában megjelölt vételárral számolnak el.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkező személy jogszerűen és határidőben gyakorolja elővásárlási jogát, a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. Az elővásárlási jog esetleges gyakorlása esetére egyik fél sem jogosult a másikkal szemben igényt érvényesíteni, az elővásárlási jog fennállását a felek ismert üzleti kockázatnak tekintik.

Felek megállapodtak abban, hogy Vevő jogosult a szerződéstől való elállásra, ha jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanhányadokra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot vagy ténnyt jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb.) avagy bírósági végrehajtás keretében, vagy azon kívül végrehajtást indítanak az ingatlanhányadokra.

Nyilatkozat az ingatlan-nyilvántartás részére

10.

A szerződő felek a jelen szerződés 7. pontjában rögzítettek re figyelemmel tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének kezdeményezése a megyei igazgatási szerv részéről **hivatalból történik**, szerződő felek jelen szerződés aláírásával **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak**, hogy jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanhányad1 és Ingatlanhányad2 vonatkozásában **a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye** az ingatlan-nyilvántartásba **feljegyzésre kerüljön**.

11.

Az Eladó a teljes vételár megfizetése okán jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az **1.1. pontban** megjelölt **Ipolytölgyes, külterület 061/27 hrsz.-ú ingatlan 227/30995-öd tulajdoni hányadának** (Ingatlanhányad1), **Ipolytölgyes, külterület 061/28 hrsz.-ú ingatlan 713/103566-öd tulajdoni hányadának** (Ingatlanhányad2) tulajdonjoga

Nikolov Anna szül. Nikolov Anna (szül.: Budapest, 1953. május 12., an.: Pap Katalin, szig.szám: 118835HE, lakcímkártya szám: 747046LS, szem.azonosító jele: 2530512 4091, adóazonosító jele: 8315424726, regisztrált **földműves nyilvántartásba vételi száma**: 510276/2015.11.16, **Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában** fennálló tagságának nyilvántartási száma: S102700376963) 2633 Ipolytölgyes, Kossuth utca 55. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Vevő javára**

adásvétel jogcímén, tehermentesen, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett **az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön**.

Birtokátruházás

12.1.

Szerződő felek megállapodása alapján figyelemmel a teljes vételár maradéktalan megfizetésére az ingatlanhányadokat az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő által megtekintett állapotban a Vevő birtokába adja. A Vevő a birtokba adás napjától kezdve viseli az ingatlanhányadok terheit és húzza annak hasznait és viseli mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanhányadok közműórával nem rendelkeznek, így a birtokba lépés körében a mérőórák leolvasásáról, illetve a közmű szolgáltatók előtti eljárásról rendelkezni szükségtelen

12.2.

Az Eladó jelen okiratban foglaltan kijelenti, és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanhányadokba jelenleg sem jogi személy, sem egyéni vállalkozás, sem bármely más egyéb szervezet bejelentve (székhely, telephely, stb.) nincsen.

Kellék- és jogszavatosság

Eladó az ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, kijelenti, hogy semmiféle közadó, közadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozása nincs, amelyért az ingatlanhányadok az arra történő jelzálogos bejegyzés nélkül is felelősséggel tartoznának.

Eladó kifejezetten kijelenti továbbá, miszerint feltétlen szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlanhányadok tulajdoni lapja az ingatlanhányadok jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, valamint, hogy az ingatlanhányadokon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapon nincsen feltüntetve. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a földforgalmi törvényben rögzített elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek nincsen olyan joga az ingatlanhányadokon, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy birtoklását korlátozná, kizárná. Az Eladó tekintettel a Ptk. 6:120 § /1/ bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy az ingatlanhányadok értékesítésével összefüggésben harmadik személy kielégítési alapját sem részben, sem pedig egészben nem vonja el. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a Házassági és Élettársi Vagyoni Szerződések Országos Nyilvántartásában jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanhányadokat érintően okirat nem szerepel. Eladó szavatol azért, hogy az átruházásra kerülő ingatlanhányadokat használati jogosultság nem terheli.

14.

Az Eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlanhányadoknak rejtett hibája nincs, az rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná.

A Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező az ingatlanhányadokat ismeri, azokat teljes egészében megtekintette, azokat általa ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg, azok állagával, vagy állapotával kapcsolatosan az Eladóval szemben semmiféle igénye nincs.

Hatályba lépés

15.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szerv jogerős jóváhagyásának kézhezvételét követő napon lép hatályba.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlanl kapcsolatan a törvényben megjelölt elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, jelen szerződés a vételi ajánlat elővásárlásra jogosult részére történő elfogadásával az elővásárlási jogosulttal lép hatályba.

Vegyes rendelkezések

16.

Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, akik ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatuk érvényességéhez jelen szerződésben írtakon túlmenően sem hatósági engedélyre, sem harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség.

17.

Szerződő felek megbízást adnak dr. Huszák Katalin ügyvédnek (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) jelen adásvételi szerződés szerkesztésére ellenjegyzésére, a jelen jogügylettel összefüggő hatósági (előzetes jóváhagyás iránti, esetleges önkormányzati kifüggesztési eljárás, mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyási eljárás és a felmerülő egyéb) eljárásban képviselőjükkel, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. előtti eljárásban jogi képviselőjük ellátására. Dr. Huszák Katalin ügyvéd a megbízást és meghatalmazást az okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek kifejezetten kéri az eljáró hatóságokat, hogy valamennyi iratot részükre közvetlenül kézbesítse a jelen szerződést készítő ügyvéd részére történő megküldés mellett.

Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatásokat, kijavításokat eszközölje, azokat a szerződés minden példányán átvegye, annak lényegi tartalma érintése nélkül. Felek kijelentik, hogy minden a jelen szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, jelen szerződés megkötése során jóhiszeműen jártak el.

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, azt kéri egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni. Kijelentik továbbá, hogy jelen okiratban foglaltak az ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, továbbá, hogy az ügyletkötés során nem voltak tévedésben, és nem álltak kényszer vagy fenyegetés hatása alatt, sem alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket az ügyvédekéről szóló törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés kötelezettségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda – a hivatkozott törvény alapján – a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján, valamint a lekérdezett adatokat kezelje. Szerződő 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 Pmt.-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti. Felek e szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, annak nem közeli hozzátartozói és nem állnak közszereplővel közeli kapcsolatban. Eljáró felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses jogviszony fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek írásban értesíteni az eljáró ügyvédet. Fentiek tekintetében eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságnak adhat.

18.

Megállapodnak abban, hogy amennyiben bármilyen probléma felmerül, a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor az Eladó köteles minden olyan jogselekményt, illetve jognyilatkozatot a Vevő felszólítására határidőben megtenni és a Vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanhányadok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen.

A fenti együttműködést meghaladóan a felek – a jelen szerződés megkötését követően is – kötelesek azonnal értesíteni a másik felet minden olyan eseményről, amely az adott felet hátrányosan érintheti, vagy csökkenti azon képességét, hogy a jelen szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítse, vagy egyébként a szerződésszerű teljesítést más okból veszélyeztetve látja. A felek megállapodnak, hogy a Vevő jogszerzése érdekében messzemenően együttműködőnek egymással minden olyan módon, amit a jogszabályi rendelkezéseken felül a kölcsönös jóhiszeműség és a tisztesség elve megkövetel.

19.

Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség - beleértve a visszerthes vagyonátruházási illetéket is - Vevőt terheli. A Vevő a visszerthes vagyonátruházási illeték kiszabásának körében kijelenti, hogy a Pest Vármegyei Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztályánál 510276/2015.11.16 számon regisztrált földműves, így vonatkozásában kéri figyelembe venni az **Itv. 26. §(1) bekezdés p) pontját**, egyben kijelenti, hogy jelen okirattal megvásárolt ingatlanhányadokat *(a mai napon történt birtokba lépésére figyelemmel)* 5 éven belül nem kívánja elidegeníteni, illetve azokra nem kíván vagyoni jogot alapítani.

Kijelenti továbbá, hogy azokat mezőgazdasági földként ökológiai gazdálkodás céljából kívánja művelni és mezőgazdasági célra kívánja hasznosítani, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen nyilatkozatával ellentétes magatartást tanúsít, úgy vállalja az egyébként kiszabandó illeték kétszeresének megfizetését.

Eladó kijelenti, hogy tájékozott a tekintetben, hogy őt az Szja. törvény 59. §- 64.§-ban foglaltak szerint az ingatlanhányadok elidegenítése kapcsán - a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - bevallási, és jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illetékjogszabályokban foglalt kötelezettségeikről tájékoztatást kaptak, azokat megértették, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal, felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügyletre további felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálat ad.

20.

Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek jelen jogügyletből netán származó vitás kérdéseik eldöntésére az ingatlanhányadok fekvése szerinti bíróság az illetékes.

21.

Az adásvételi szerződés 8 (nyolc) eredeti - 1 példány biztonsági okmányon szerkesztett - példányban készült, egyenként 6-6 (hat-hat) oldalon, amelyből 1-1 - nem biztonsági okmányon szerkesztett - példányt kézhez kapott valamennyi szerződő fél, 3 eredeti példányt eljáró ügyvéd megőriz, a fennmaradó szerződéses példányok (3 eredeti és 1 biztonsági okmányon szerkesztett) pedig megküldésre kerülnek az illetékes megyei igazgatási szervhez.

Felek jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, egyéb tény, adat rögzítését jelen szerződésben nem kérték, és a jelen szerződésben szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték.

Jelen szerződést fent nevezett felek elolvasták, megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik, azt sajátkezűleg, jóváhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Kelt: Vác, 2024. július 11.

Légrádi János Eladó

Nikolov Anna Vevő

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott Dr. Huszák Katalin ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek ügyleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartamára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel láttam el.

Ügyvédi ellenjegyzés

Jelen adásvételi szerződést Dr. Huszák Katalin ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) szerkesztettem és az 1997. évi CXLI tv. 32.§ (3) és (4) bek., valamint a 2017. évi LXXVIII. tv. 43.§-a alapján 2024. július 11. napján, Vácott ellenjegyzem:

Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda
Dr. Huszák Katalin ügyvéd
Iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.
Tel.: +36 70/385-4391

Kifizetés, mely nem minősül joghatályos közlésnek, 2024. 08. 09.
Elektronikus közlés, 2024. 08. 10.
Az előadásának jogosult jogtulajdonosának benyújtásának nyitva álló határidő utolsó napja, mely jogszabály: 2024. 09. 09.
Léve: 2024. 09. 10.