

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Németh Krisztián sz. Németh Krisztián (

szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**), állampolgárság: magyar) 2462 Martonvásár, Radnóti Miklós u. 7.

másrészről

Szeitl Miklós sz. Szeitl Miklós (

szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**, az **Eladó** és a **Vevő** a továbbiakban együtt: **Felek**), állampolgárság: magyar) 2030 Érd, Huba u. 15.

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

I. A szerződés tárgya

1./ Az **Eladó** tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásba **Martonvásár Zártkert, 3025 Hrsz.** alatt felvett, összesen 952 m² alapterületű „kert” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az **Eladó** a tulajdonjogát a mai napon az eljáró ügyvéd által a TAKARNET rendszerből lekért tulajdoni lap másolattal igazolja.

2./ Az **Eladó** az 1./ pontban körülírt Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, mind a jelen okirat aláírása, mind a tulajdonjog átszállásának időpontjára. Az **Eladó** kijelenti, hogy az Ingattal önállóan jogosult rendelkezni, az házastársi vagy élettársi közös vagyont nem képez. Kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan közüzemi díjtartozás, továbbá más adók módjára behajtható tartozás sem most, sem a birtokba adás időpontjában nem fogja terhelni.

3./ Az **Eladó** kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt Ingatlanon nem áll fenn földhasználati jogviszony. Az ingatlanra a villany közmű van bevezetve. Az **Eladó** nyilatkozik, hogy az Ingatlanra a Fejér Megyei Kormányhivatal 2021. május 10.-én véglegessé vált határozatával Németh Krisztián és Varga Rebeka építetők részére új gazdasági épület építésére adott engedélyt 202100008107 ÉTDR azonosítószám és IR-000102603/2021 iratazonosító szám alatt. A tervezett épület hasznos alapterülete 36 nm. Az **Eladó** a terveket a **Vevő** részére bemutatta. Az **Eladó** kijelenti, hogy az épület építésének befejezésére 6 év áll rendelkezésre a Kormányhivatal végleges határozatától számítva.

II. Az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog

4./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen szerződést az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) hirdetményi úton közzé kell tenni.

5./ Amennyiben a törvényes határidőn belül olyan személy jelentkezik, aki a **Vevőt** sorrendben megelőzi, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a **vevővel** hagyja jóvá jelen adásvételi szerződést, akkor az **Eladó** vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötöni.

6./ A **Vevő** akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan tekintetében elővásárlási joggal nem rendelkezik.

7./ Az **Eladó** akként nyilatkozik, hogy egyéb jogszabály vagy megállapodás alapján fennálló elővásárlási jogról nincsen tudomása, ideértve a házassági vagyonközösségből fakadó, esetleges korábbi házastársat megillető elővásárlási jogot is.

III. A szerzési feltételekre, korlátozásokra vonatkozó nyilatkozatok

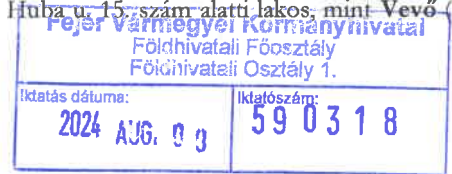
8./ A **Vevő** kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és akként nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

9./ A **Vevő** a jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően 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 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Németh Krisztián
Eladó

Szeitl Miklós
Vevő

Dr. Mosolygó Sára
ügyvéd



10./ A Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

11./ A Vevő ugyancsak büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében az Ingatlan érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terhelt, harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 9.) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

12./ Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződéssel való tulajdon-szerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény szerzést korlátozó rendelkezéseibe, mert a már birtokában, illetve tulajdonában lévő termőföld területnagyságának beszámításával sem éri el a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében meghatározott 1 hektár mértékű birtokmaximumot.

13./ A Vevő a jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi törvény 15. §-ban foglaltaknak megfelelően akként nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

14./ A Vevő kijelenti a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C. §. alapján részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

IV. Hatósági eljárás és jóváhagyás

15./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény értelmében jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyáshoz kötött.

16./ Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést nem hagyja jóvá, úgy a szerződés nem jön létre. Erre az esetre a Felek megállapodnak, hogy a jelen okirat 21./ pontjában foglaltak szerint kötelesek egymással szemben elszámolni, és kijelentik, hogy a szerződés létre nem jöttével kapcsolatban ezen túlmenően egymással szemben semmilyen követelésük nincs, mindenki viseli a maga oldalán felmerült költségeket.

17./ Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladó és a Vevő között jelen adásvételi szerződést jóváhagyja, úgy önálló határozatot hoz az ügyben és az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

V. Az adásvétel és a birtokba adás

18./ Az Eladó eladja, a Vevő 1/1 arányban per-, teher és igénymentesen megvásárolja adásvétel jogcímén az 1./ pontban körülírt Ingatlant, megtekintett és a Vevő által elfogadott állapotban.

19./ A Felek az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vételárát **12.000.000,- Ft, azaz Tizenkétfélmillió forint** összegben állapítják meg. A vételár tartalmazza az építési tervek és engedélyezés feletti jogokat is, melyeket a Vevő az ingatlannal együtt szerez meg jelen szerződés alapján.

20./ A Felek megállapodnak, hogy a vételárból **1.200.000,- Ft, azaz Egy millió-kétszáz ezer forint** összeget foglalónak (a továbbiakban: **Foglaló**) tekintenek. A foglaló a vételárba beszámít. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, mely szerint, ha a szerződést teljesítik, a foglalót a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít.

21./ A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan vételárát a Vevő akként fizeti meg az Eladó részére, hogy azt letétbe helyezi a Dr. Mosolygó Sára Ügyvédi Iroda (1027 Budapest, Horvát u. 12-26.) letéteményesénél, a letéteményes ügyvéd OTP Banknál vezetett 11736020-21454150 számú ügyvédi letéti bankszámlájára történő visszavonhatatlan átutalás útján. A letéteményes a letétbe helyezett összeget akkor jogosult és egyben köteles kifizetni az Eladó részére az Eladó OTP Banknál vezetett 11773425-04358305 számú bankszámlájára történő átutalás útján, ha más, elővásárlásra jogosult vevő jogszerű elfogadó nyilatkozatot nem tesz és ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását (a továbbiakban: Határozat) megadja, a


Németh Krisztián
Eladó


Szeidl Miklós
Vevő


Dr. Mosolygó Sára
ügyvéd

záradékkal ellátott szerződéspéldányokat az eljáró ügyvéd részére megküldte. A letétet ebben az esetben az eljáró ügyvéd a jóváhagyásról szóló Határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles kiadni.

Amennyiben más elővásárlásra jogosult vevő jogszerű elfogadó nyilatkozatot tesz, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást megtagadja, úgy a jelen szerződés érvényesen nem jön létre, és a felek akként kötelesek elszámolni egymással, hogy a letévé által foglalt jogcímén letétbe helyezett összeg – a foglalt szabályainak alkalmazása nélkül – a Vevő részére visszajár, egyebekben a feleknek egymással szemben más követelés nem keletkezik. Ilyen esetben az elővásárlásra jogosult vevő elfogadó nyilatkozatának vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül köteles a letéteményes ügyvéd a letét összegének Vevő részére történő kiadására.

22./ Felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdonjogának átszállására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.

Az Eladó a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy (a hatósági jóváhagyást megelőzően) a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően az Ingatlanra a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzésre kerüljön.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges, ügyvéd által ellenjegyzett okiratot („Bejegyzési engedély”) ügyvédi letétbe helyezik a Dr. Mosolygó Sára Ügyvédi Iroda letéteményesnél (1027 Budapest, Horvát u 12-26.).

Az Eladó a Bejegyzési Engedélyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt abban az esetben nyújthatja be az ingatlanügyi hatóság részére, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyására vonatkozó Határozatot kiadta, továbbá, ha az Eladó a mosolygo.sara@drmosolygo.hu e-mail cím útján értesíti őt a teljes vételár megfizetéséről. Amennyiben Eladó 2 (kettő) napon belül nem jelentik be eljáró ügyvédnek írásban a vételár megfizetését, akkor vételár maradéktalan megfizetése a Vevő által is igazolható bank által kiadott okirattal, mely hitelt érdemlően tanúsítja, hogy a vételár teljes összege a jelen adásvételi szerződésben írt, Eladó által megjelölt bankszámlára átutalásra került. A teljes vételár megfizetését tehát bármelyik fél igazolhatja eljáró ügyvéd részére. Amennyiben a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került az Eladó részére, az ügyvédi letétben tartott Tulajdonjog Bejegyzési kiadása nem tagadható meg.

23./ A Felek megállapodnak abban, hogy mind az Eladó, mind pedig a Vevő a másik fél kérésére bármely további ellenszolgáltatás nélkül kötelesek aláírni, kiadni és benyújtani minden olyan további dokumentumot és megtenni minden olyan intézkedést, ami általában elvárható abból a célból, hogy az Ingatlan tulajdonjogának a Vevő nevére történő bejegyzése mielőbb megtörténjen, továbbá, hogy a Vevőnek az Ingatlanra vonatkozó jogai, tulajdonosi jogcíme és érdekei védelemben részesüljenek.

24./ Felek abban állapodnak meg, hogy az Ingatlan birtokba adására azt követő 3 naptári napon belül kerül sor, hogy a letéteményes ügyvéd az Eladó részére a vételár teljes összegét kiadta. A Vevő a birtokba adást követően, attól kezdve viseli az Ingatlan terheit és húzza azok hasznait. Az Eladó az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a birtokba adáskor a Vevőnek átadni.

VI. Egyéb nyilatkozatok

25./ A Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárságú magánszemélyek. A Felek kijelentik továbbá, hogy rendelkezési képességük korlátozás alá nem esik.

26./ Az Eladó tudomásul veszi, hogy jövedelemadó bevallást kell tennie. A Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatosan felmerülő vagyónátruházási és tulajdonjog bejegyzési illeték őt terheli és a Vevő vállalja megfizetni a jelen ügylettel kapcsolatban felmerülő ügyvédi költséget, ideértve a letét költségeit is.

27./ A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyazonosságuk igazolása végett, a vonatkozó pénzmossási szabályok szerint, személyi igazolványukról, lakcím-, és adókétyájukról másolatot készítsen, személyes adataikat célhoz kötötten kezelje, valamint, hogy az okmányokban szereplő adatokat a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban szereplő adatokkal összevesse.

Németh Krisztián
Eladó

Szeidl Miklós
Vevő

Dr. Mosolygó Sára
ügyvéd

28./ Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, továbbá a végrehajtására kiadott jogszabályok, valamint a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai az irányadók.

29./ Felek jelen okirat elkészítésével az illetékes Polgármesteri hivatal, jegyző, mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, valamint Földhivatali eljárásban történő képviselettel megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Mosolygó Sára Ügyvédi Irodát (1027 Budapest, Horvát u. 12-26.), eljáró ügyvédként Dr. Mosolygó Sára ügyvédet, aki az ellenjegyzéssel a meghatalmazást az ügyvédi törvényben foglaltak szerint elfogadja. Felek jelen okiratot, mint ügyvédi megbízás, tényvázlatot is írják alá.

Felek a fentieket, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Biatorbágy, 2024. augusztus 5.

Németh Krisztián
Eladó

Szeidl Miklós
Vevő

Ellenjegyzem: Biatorbágy, 2024. augusztus 5.

Dr. Mosolygó Sára ügyvéd - Dr. Mosolygó Sára Ügyvédi Iroda
1027 Budapest, Horvát u.12-26. - KASZ: 3 606 5710



aláírás



Levételi napja:

Ez a határidő jogvesztő.

Elővásárlási nyilatkozatának határidő vége: 2024. 09. 08.

Elővásárlási nyilatkozatának határidő kezdete: 2024. 08. 23.

Kifüggesztés napja: 2024. 08. 22.

ZÁRADÉK: