

123.

Adásvételi szerződés

2024. NOV. 2.

198089

Amely létrejött egyrészről

Kuiper Ina Jenny születési neve:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító

Adóazonosító jele:

Útlevele száma:

állampolgárság:

Lakóhely: 6060 Tiszakécske, Sárhalom dűlő 107. szám, mint **eladó**, (a továbbiakban **Eladó**) ésNév: **Tjasso Muurman** Születési neve:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Útlevele száma:

állampolgárság:

Lakóhely: Hollandia, 6217ca Maastricht, Ermerikstraat 14., mint **vevő** ésNév: **Magda Muurman-Odenthal** születési neve:

Született:

Anyja neve

Személyi igazolvány szám:

Állampolgárság:

Lakóhely: Hollandia, 6217ca Maastricht, Ermerikstraat 14., mint **Vevő (a továbbiakban együttesen Vevők)** között alulírott helyen, időben és feltételek szerint:

Előzmények: Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra 2024. szeptember 3-án már kötöttek adásvételi szerződést, de a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Fölforgalmi Osztálya a szerződés jóváhagyását megtagadta, ezért a felek a mai napon az alábbi adásvételi szerződést kötik.

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Eladó tulajdonát képező Tiszakécske külterület 0358/4 hrsz-ú kivett tanya megnevezésű, összesen 1115 négyzetméter nagyságú, 0 AK értékű ingatlan. (a továbbiakban **Ingatlan**), ami természetben 6060 Tiszakécske Székhalom d. 185. szám alatt található.

Az eladó a tulajdonjogát a Földhivatali Online Rendszerről 1782383/4/2024 számú hiteles tulajdoni lappal igazolta.

II. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZAT

2./ Eladó az 1./ pontban részletesen meghatározott Ingatlant **eladja** a Vevőknek, amit a Vevők az általuk ismert és megtekintett állapotban és a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint – úgy ahogy áll, összes természetes és jogi tartozékával együtt – **személyenként egyenlő, 1/2- 1/2 tulajdoni arányban megvásárolják.**

III. A VÉTELÁR ÖSSZEGE ÉS A TELJESÍTÉS MÓDJA

3.1./ Az Ingatlan vételárát a felek egyezően – a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos EUR árfolyama alapján 13.357.500.- Ft-nak azaz tizenhárommillió-háromszázötvenhétézer-ötszázforintnak megfelelő, 32.500.- EUR összegben állapítják meg.

A közhiteles térképi nyilvántartás adatai szerint az ingatlanon kettő - egy nagyobb és egy kisebb - épület található.

Felek rögzítik, hogy a **32.500 EUR** harminckétezeröttszáz euro) **teljes vételárból:**

- a térképen szereplő **nagyobb épület a lakóház, aminek a vételára 12.946.500.- Ft-nak azaz tizenkétfélmillió-kilencszáznegyvenhatezer-ötszáz forintnak megfelelő, 31.500.- EUR** (harmincegyezeröttszáz euro).
- A szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a lakóépület legalább 55 éves, falazata téglából és vályogból, jelenlegi állapotában fűtése klímával és infravörös fűtéssel megoldott. Az ingatlanban csak villany közmű van, sem gáz, sem víz, sem csatorna nincs.
- a térképen szereplő **kisebbségi épület** régen istálló volt, de mivel az romos és használhatatlan volt, ezért bontási engedély alapján 2008-ban lebontásra került, tehát a valóságban nincs, így értéket nem képvisel,
- **A földterület vételára 411.000.- Ft-nak azaz négyszáztizenegyezer forintnak megfelelő, 1.000.- EUR** (egyezer euro).

A Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant megtekintették, annak állapotát ismerik, s az Ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadják.

Felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során minden lényeges körülményt, az ingatlan elhelyezkedését,

2024. NOV. 2. 10:50
Tel: 06/30/299-9012
e-mail: drb@aklaro@gmail.com
2700 Cécé - Matyás király ut. 15.

az aktuális piaci viszonyokat megvizsgálták, melynek során figyelembe vettek minden értéknövelő- és értékesítő tényezőt, és a vételár ezek tudatában és ismeretében, közösen határozták meg és egyúttal kizárják a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a feltűnő értékaránytalanság jogcímén alapuló esetleges megtámadási jogot mind az Eladó, mind a Vevők tekintetében.

3.2./ A felek kijelentik, hogy Vevők az ingatlan teljes vételárát - a Magyar Nemzeti Bank hivatalos EUR árfolyama alapján 13.357.500.- Ft-nak azaz tizenhárommillió-háromszázötvenhétezer-ötszázforintnak megfelelő, - 32.500.- EUR (harminckétezeröttszáz euro) vételárát a korábban létrejött adásvételi szerződést megelőzően, banki utalással Ina Jenny Kuiper Eladónak, a nevén az banknál vezetett számmlájára megfizették.

Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt módon történő fizetést a teljes vételár teljesítésének elfogadja, a jelen pontban meghatározott számlára való teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el. Ina Jenny Kuiper Eladó a **32.500.- EUR** (harminckétezeröttszáz euro) vételár hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és megerősíti.

IV. A SZERZŐDÉS HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁSA

4.1./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. (Földforgalmi törvény, a továbbiakban Fftv.) 1. § -a szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a Fftv-t kell alkalmazni, azért a 21.§ (1) bekezdése alapján a jelen szerződést a felek aláírásától számított **8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.** Az Fftv.21.§ (1a) bekezdés szerint, ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv **nem tagadja meg** az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival, majd ezt követően, **amennyiben a mg-i ig. szerv jóváhagyta a jelen adásvételi szerződést, csak ezt követően kerülhet sor a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtására.**

4.2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha az Fftv. 23.§ szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a **hatóság a szerződés közzétételét nem engedélyezi,** akkor kötelezik magukat arra, amennyiben az elutasítás oka érdeksérelem nélkül orvosolható, a közzététel elutasításáról szóló végzés okiratot szerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 30 napon belül a jelen szerződéssel azonos tartalommal - **az elutasítás okát megszüntetve** - és változatlan feltételekkel (kivéve az érvénytelen) és azonos vételárral aláírják az adásvételi szerződést. Eladó vállalja, hogy amennyiben a jóváhagyás érdekében bármilyen nyilatkozatot kell tennie, okiratot alá kell írnia, a Vevők által előkészített iratokat haladéktalanul aláírja.

4.3./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Fftv.29. § alapján, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv vizsgálata alapján több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve a (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen. Erre az esetre eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés vevőinek jelen szerződés vevőit jelöli ki.

4.4./ Amennyiben – jogszabály alapján - más személy elővásárlási jogát eredményesen gyakorolta és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adásvételi szerződést valamely elővásárlásra jogosulttal, így az elővásárlásra jogosult lép a jelen szerződésben szereplő Vevők helyére, az Fftv. 13/A. § (1) bekezdés alapján a vevők helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőkre vonatkozó rendelkezései jogositják és kötelezik.

Vevők jelen szerződésben foglalt kötelezettségei megszűnnek és az Eladó a szerződéses kötelezettségek teljesítését, a teljes vételár kifizetését a mg-i ig.szerv jóváhagyó határozata alapján a vevőként belépő személytől követelheti, amelyet a felek tudomásul vesznek.

4.5./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető (Ptk. 6:119.§.1./ bek.) és a szerződő felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani a hatósági határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül.

Abban az esetben ha a megtagadás oka elhárítható (például az a jegyzői eljárás hibájára, vagy valamely a felek által megteendő jognyilatkozat hiányára vezethető vissza) a felek kötelesek a szerződést a megtagadásról szóló végzés okiratot szerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő legkésőbb 30 napon belül ismételtlen -a megtagadási ok kiküszöbölésével - , azonban egyebekben változatlan tartalommal megkötöni.)

4.6./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv által záradékolt és jóváhagyott szerződéssel válik közöttük a szerződés jogérvényessé, amelyet 30 napon belül kötelesek az ingatlan-nyilvántartáshoz a tulajdonjog bejegyzése céljából benyújtani.

4.7./ A Vevők viselik annak kockázatát, ha jogszabályi rendelkezésekre tekintettel – elővásárlási jogok – az Ingatlan tulajdonjogát megszerezni nem tudják.

V. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

5.1./ Eladó kijelenti, hogy az 1./ pont alatti Ingatlant haszonbérleti jog nem terheli, azon földhasználati jogviszony más jogcímen sem áll fenn.

5.2./ A vevők az ingatlant 2024. szeptember 3-án a vételár teljes kifizetésére tekintettel már birtokba vették. Vevők az ingatlant a birtokátruházástól kezdődően jogosultak használni, hasznait szedni, hasznosítani, ügyelve arra, hogy az ingatlan birtokba adáskori állapota megegyezzen a jóváhagyó határozat kézhezvételének időpontjában fennálló állapottal.

5.3./ A birtokba adásig – 2024. szeptember 3-ig- az ingatlant bármilyen módon terhelő terhek megfizetése az Eladó kötelezettsége. Vevők a birtokátruházástól kezdődően kötelesek viselni az Ingatlannal kapcsolatos terheket.

5.4./ A Vevők tudomásul veszik, hogy bármilyen munkát, állagmegóvást és karbantartást is a saját veszélyükre végezhetnek az ingatlanon, az ilyen munkák ellenértékét nem érvényesíthetik a tulajdonossal szemben. A Vevők viselik annak kockázatát, ha jogszabályi rendelkezésekre tekintettel – elővásárlási jogok – az ingatlan tulajdonjogát megszerezni nem tudják.

5.5./ A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy abban a nem várt esetben, ha az adásvétel bármilyen okból megghiúsulna, a jelen szerződés végleges megghiúsulásától számított 15 napon belül az Ingatlant – ingóságaiktól kiürítve, tisztán – előzetesen egyeztetett időpontban visszabocsátják az Eladó birtokába. Eladó - előzetesen egyeztetett időpontban - a már teljesített vételárat az Ingatlan birtokba vételével egyidejűleg köteles visszafizetni a Vevők részére. A felek a birtokbaadásról átadás-átvételi jegyzőkönyveket vesznek fel, melyben a felek rögzítik a villanyórák számát és állását, és a birtokbaadás tényét.

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI. 30.) Korm. r. alapján az ingatlanról az eladó által készített energetikai tanúsítvány száma: HET-1002-3368, melyet a vevők átvettek.

VI. SZAVATOSSÁG

6.1./ Az Eladó az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal.

6.2./ Eladó szavatolja továbbá, hogy az 1./ pontban körülírt Ingatlan tekintetében nem tett és a jövőben sem tesz olyan jognyilatkozatot, amely a Vevők tulajdonszerzését, korlátozná vagy kizárná. Az 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

VII. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS

7./ Eladó – tekintettel a vételár teljes kifizetésére - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fent írt Ingatlan tulajdonjoga – a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően - adásvétel jogcímen – Tjasso Muurman és Magda Muurman-Odenthal Vevők nevére és javára, személyenként egyenlő 1/2-1/2 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A felek a fenti bejegyzéshez kölcsönösen hozzájárulnak és azt eltűrik, a fentieket a Vevők is kéri.

VIII. VEVŐ TULAJDONSZERZÉSRE VONATKOZÓ JOGOSULTSÁGA

A Tjasso Muurman és Magda Muurman-Odenthal Vevők személyenként külön-külön akként nyilatkoznak, hogy az Fftv.5.§. 24. pontjában írt tagállami - holland - állampolgár, hogy nem minősül a Fftv.5.§ 7. pontjában meghatározott földművesnek.

Tjasso Muurman és Magda Muurman-Odenthal Vevők személyenként külön-külön akként nyilatkoznak:

8.1./ a Fftv. 10.§ (2) és (4) bek-ei szerint szerzéskorlátozás alá nem esik, a most megvásárolt termőfölddel együtt sem haladja meg a birtokában álló föld területnagysága az 1 hektárt.

A Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8.2./a Fftv. 13.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt Ingatlan földhasználatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától 5 évig – a 13. § (3) bek-ben felsorolt kivételektől eltekintve – más célra nem hasznosítja.

8.3./ a Vevő kijelenti, - a Fftv. 13.§ (4) bekezdése alapján - vállalja, hogy amennyiben az Ingatlanon földhasználati jogviszony áll fenn, annak időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a Fftv. 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

8.4./a Fftv. 14.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás)

8.5./a Fftv. 14.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint jelen szerződés kötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8.6./ Tjasso Muurman és Magda Muurman-Odenthal Vevők elővásárlásra nem jogosultak.

IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy Eladó és a Vevők mindannyian **holland állampolgárok** és cselekvőképességük korlátozva nincs, magyar nyelven írni és olvasni nem tudnak, hollandul beszélnek, írnak és olvasnak.

Az adásvételi szerződést az elidegenítést és a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák.

10./ A jelen szerződés megkötésével járó ügyvédi költségek az eladót, a tulajdonos változásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, a földhivatali igazgatási díj, továbbá a tulajdonátruházási illeték a Vevőket terheli.

11./ A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, a megfizetés módjára, határidejére, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e szerződésben foglalt tartalommal kérték fel a szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

Szerződő felek megértették és tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint az adásvételi szerződés - a vételár kifizetése és az ingatlan birtokbavétele ellenére- a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv által záradékoltt és jóváhagyott szerződéssel válik közöttük jogérvényessé. A hatósági eljárás akár több hónapot (5-6 hónap) is igénybe vehet.

Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba, kijelentik, hogy a jelen szerződést egyúttal az ügyvédi megbízásuk tényvázlatának is tekintik.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel kapcsolatban a hatályos jogszabályok rendelkezéseiről – a Ptk. és a 2013. évi CXXII tv. valamint a CCXII tv. releváns rendelkezéseit, különös tekintettel az elővásárlási jogosultak körére, kifüggesztés stb., a visszterhes vagyónátruházási illetékkel, az ingatlan-nyilvántartási eljárással, az annak keretében fizetendő igazgatási szolgáltatási díjjal kapcsolatos szabályokat – teljes körűen tájékoztatta őket.

13./ A Felek a jelen Szerződés aláírásával **megbízást adnak** dr. Bartha Klára ügyvéd (KASZ: 36078050, 2700 Cegléd, Mátyás király u. 25., Tel:06/30/299-9012, e-mail:drbarthaklara@gmail.com) részére a jelen Szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, a jogügylettel kapcsolatos valamennyi okirat elkészítésére, valamint egyidejűleg dr. Bartha Klára eljáró ügyvédnek jelen Szerződés aláírásával **meghatalmazást adnak**, hogy nevükben eljárva őket az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése érdekében a föld fekvése szerint **illetékes települési önkormányzat jegyzője** előtti eljárásban, a szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban a **Bács-Kiskun VMKH Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály** előtt és a jelen Szerződésben foglalt adásvétellel és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatosan az **illetékes Földhivatali Osztály** (BKVMKH Földhivatali Osztály 4. Kecskemét) előtti eljárásban teljes jogkörrel képviselje. A földhivatali eljárásban való képviselést kiterjed a szerződésben, a csatolt melléletekben valamint az Ingatlan-nyilvántartási kérelemben esetlegesen előforduló elírások javítására és módosítására. A megbízást és a meghatalmazást dr. Bartha Klára ügyvéd (KASZ: 36078050) a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

14./A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés magyar nyelven készült és a szerződésre a magyar jog az irányadó.

Alulírott Tjasso Muurman, Magda Muurman-Odenthal és Kuiper Ina Jenny holland állampolgárok a magyar nyelvet nem ismerő szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügyvéd által megmagyarázásra és mindez a Tolmács által lefordításra került.

Kijelentik továbbá, hogy az okirat tartalmát megértették, az a valóságos ügyleti akaratuknak és jognyilatkozatuknak mindenben megfelel, hogy a Földhivatal és az Adóhivatal részükre magyar nyelven küldendő bármely írásbeli nyilatkozatot joghatályosnak ismerinek el, annak lefordításáról saját hatáskörben gondoskodnak.

Alulírott **Dobiné Harsányi Ágnes**, mint fenti Szerződő Felek **tolmácsa** kijelentem, hogy a magyar és a holland nyelvet ismerem, a Szerződésben szereplő szavak, kifejezések tartalmát értem, nyelvtudásom alapján és felelősségem tudatában a jelen Szerződést lefordítva ismertettem, annak tartalmát megmagyaráztam. Kuiper Ina Jenny, Tjasso Muurman és Magda Muurman-Odenthal szerződő felek fentiek szerint akként nyilatkoztak, hogy annak tartalmát megértették, ezért azt saját kezűleg jóváhagyólag aláírják és abból egy-egy eredeti, ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Cegléd, 2024. november hó 25. napján

Kuiper Ina Jenny
eladó

Tjasso Muurman
vevő

Magda Muurman-Odenthal
vevő

Dobiné Harsányi Ágnes
tolmács

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./NÉV (nyomtatott) Bartha Klára 2./NÉV (nyomtatott) Bartha Klára

LAKCÍM

LAKCÍM.....

ALÁÍRÁS.

ALÁÍRÁS.....

Az okiratban foglalt megbízást – az okiratban írt feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratban foglalt meghatalmazást elfogadom.

Cegléd, 2024. november hó 25. napján **Ellenjegyzem:**

Dr. Bartha Klára
Dr. Bartha Klára ügyvéd
KASZ: 36078050

Dr. Bartha Klára ügyvéd
KASZ: 36078050
Tel.: 06/30/299-9012
e-mail: drbarthaklara@gmail.com
2700 Cegléd, Mátyás király u. 25.

KIFÜGGESZTÉSI ZÁRADÉK	
A szerződés kiüggesztésének napja:	2024.12.18.
Közlés kezdő napja:	2024.12.19.
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló	
30 napos határidő utolsó napja:	2025.01.18.
amelynek elmulasztása jogvesztő!	
A hirdetőtábláról történő levétel napja:	2025.01.20.
TiszaKécske,	2025.01.20.
jegyző	

