

A/284-14/2020

Fejér Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 1.	
Íktatás dátuma:	Íktatószám:
2025 MÁRC. 26.	58 9 1 7 5

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Fridrich Tamás sz.n.: Fridrich Tamás /szül.:

/ 2459 Rácalmás, Baboskerti lejáró 10. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban:

eladó), másrésztől

Csöndör Gyula János sz.n.: Csöndör Gyula János /szül.:

sz.sz.:

an.:

a, adóazonosító jele: , agrárkamara tagsági számmal nem rendelkezik/ 2400 Dunaújváros Babits Mihály utca 2. fsz. 2. ajtó alatti mint vevő (a továbbiakban: Vevő) az alábbi szerződést kötik:

1./ Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Rácalmás zártkert 6295/3 hrsz.** alatt felvett, természetben 2459 Rácalmás, Baboskerti lejáró 6295/3., 2459 Rácalmás, Baboskerti lejáró 10. szám alatt található, összesen 1765 m² területű, 3,69 AK értékű „kert és gazdasági épület” művelési ágú ingatlan. Eladó nyilatkozik, hogy fennáll a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) szerinti elővásárlási jogosultsági sorrend, azonban egyéb elővásárlási jog nem áll fenn. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra rajta kívül nincs bejelentett földhasználó, egyéb használati jogot megalapozó szerződés sem áll fenn.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát** az általa megismert és megtekintett állapotban úgy, ahogyan az jelenleg a természetben áll, az összes természetes és jogi tartozékaival együtt.

3.1/ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát - a kölcsönös alku követően **35.000.000,-Ft**, azaz harmincötmillió forint vételárért, amelyből 10.000.000,-Ft a földterületre jutó érték, a kb 30 db termő cseresznyefa ültetvény értéke 6.000.000,-Ft, 500.000,-Ft a kútra jutó érték, 18.500.000,-Ft a rajta álló gazdasági épületre jutó érték egyébként az ingatlanon egyéb ültetvény nincs, egyéb agrotechnikai berendezés nincs.

3.2./ Szerződő felek a vételár kifizetésével kapcsolatban az alábbiakban állapodtak meg:

3.2.1./ Vevő **4.000.000,-Ft** azaz négymillió forint vételárreszt jelen szerződés aláírását megelőzően 2025. március 17. napján átutalással teljesített az eladó **10918001-00000041-10220000** számú számlájára történő utalással. Eladó kijelenti, hogy ezen vételárreszt megfizetését ezennel elismeri és nyugtazza, annak számláján történő jóváírásáról meggyőződött. Szerződő felek ezen 4.000.000.-Ft-ot foglalomként tekintik, eladó azt kifejezetten foglalomként vette át, míg a vevő azt foglalomként adta át. Szerződő Felek a foglalom jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak, tehát ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalom visszajár, egyébként a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalomt elveszti, a kapott foglalomt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalom elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

3.2.2./ Vevő kötelezettséget vállal, hogy **16.000.000,-Ft** azaz tizenhatmillió forint vételárreszt legkésőbb **2026. május 31. napjáig** megfizet az eladó részére az eladó fent írt számlájára történő átutalással.

3.2.3./ Vevő kötelezettséget vállal, hogy **15.000.000,-Ft** azaz tizenötmillió forint vételárreszt legalább havi 250.000,-Ft azaz kétszázötvenezer forint összegű részletekben fizet meg az eladó részére az eladó fent írt számlájára történő átutalással. A Vevő ezen összeg vonatkozásában évi 5 % (azaz öt százalék) mértékű ügyleti kamat fizetését vállalja, a kamatfizetés kezdőnapja 2025. június 01. Az első legalább 250.000,-Ft összegű törlesztőrészlet 2025. június 15. napjáig esedékes, majd pedig minden hónap 15. napjáig esedékes a következő legalább 250.000,-Ft összegű törlesztés mindaddig, amíg a teljes vételárhátralék megfizetésre kerül. Az egyes törlesztőrészleteket úgy kell elszámolni, hogy előbb az adott napon esetlegesen fennálló késedelmi kamatra, majd az adott napon fennálló ügyleti kamatra és végül a fennálló törlesztésre kell fordítani. Vevő jogosult bármikor bármekkora összeg előtörlesztésére, azonban az előtörlesztés nem mentesít a tárgyhavi határidőig történő vagy az azt követően esedékes minimális törlesztőrészletek teljesítése alól. Előtörlesztés esetén a futamidő csökken. A felek előzetes kalkulációja alapján a minimális összegű, de határidőben történő törlesztési kötelezettség teljesítése esetén késedelem nélkül 2031. március 15-ig tart a futamidő.

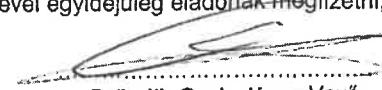
3.2.4./ Eladó a 3.2.1./ pontban írt számlára történő teljesítést kifejezetten kéri és elfogadja, azt saját kezéhez történő teljesítésnek tekinti.

3.2.5./ A Vevő javára történő tulajdonjog bejegyzéséig bármely vételárreszt vagy törlesztőrészlet fizetési késedelme esetén az eladó írásbeli felszólítással vagy nyilatkozattal 8 napos póthatáridőt köteles engedélyezni, és amennyiben ezen póthatáridő is eredménytelenül telik el, akkor további póthatáridő biztosítása és érdekműködés igazolása nélkül jogosult a jelen szerződéstől az eladó elállni.

3.2.6./ Felek megállapodnak, hogy amennyiben vevő bármely vételárreszt vagy törlesztőrészlet fizetési határideje vonatkozásában késedelembe esik, akkor a késedelem idejére évi 5 % azaz öt százalék mértékű ügyleti kamatot és ezen felül évi 15 % azaz tizenöt százalék mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.

3.2.7./ Az eladó - vevő előzetes felszólítását követően 15 napos póthatáridő biztosításával – jogosult azonnali hatállyal a részletfizetés jogát a vevőtől megvonni, és a teljes vételárhátralékot, valamint járulékait esedékessé tenni, a vevő pedig köteles az így esedékessé tett teljes tartozást ennek közlésével egyidejűleg eladónak megfizetni, ha


Fridrich Tamás Eladó / jelzalogg
jogosult


Csöndör Gyula János Vevő

- a.) vevő bármely részlet megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik,
 b.) vevő a jelen szerződés alapján öt terhelő valamely kötelezettségének nem tesz eleget, a szerződést megszünteti, vagy
 c.) vevő vagyonára, avagy a jelzálogjoggal leköthető ingatlanra – jelen szerződés szerinti követelés kivételével – bármely tartozás érvényesítése iránt akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás indul, avagy a jelzálogjoggal leköthető ingatlanra más zálogjogosult a zálogjogát bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti, vagy
 d.) vevő a hátralékos részek fedezetének meglétére, értékére, értékesíthetőségére irányuló tájékoztatói kötelezettsége megszegésére, az ingatlan rendeltetésszerű használatát, a fedezet értékét, értékesíthetőségét sértő vagy veszélyeztető, illetőleg elvonásra irányuló magatartása veszélyeztetné a részletfizetést, vagy
 e.) a vevő súlyos szerződésszegést követ el.

3.3./ Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés 3.2.3./ pontjából fakadó vevői kötelezettségek, így különösen ezen vételárresztlet megfizetésének biztosítására, az esetleges költségek, késedelmi kamat, valamint a zálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésével felmerülő jogérvényesítési költségek biztosítására az 1. pontban írt ingatlanra jelen szerződéssel a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:86. - 5:89. §§-i alapján jelzálogjogot, e zálogjog biztosítására pedig a Ptk. 5:31. § (1) bekezdése alapján elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Vevő kötelezi magát annak tüzésére, hogy az Eladó az 1. pontban írt ingatlanból, mint a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést keressen, ha a Vevő nem teljesíti a zálogjoggal biztosított tartozásait (ideértve a felmondással esedékessé tett tartozást is), avagy ha egyéb okból az Eladónak a zálogból való kielégítési joga megnyílt.

3.4./ Vevő kötelezi magát, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan tulajdonát, vagy az ingatlanra vonatkozó bármely jogot nem pénzbeli betétként /apport/ csak az eladó előzetes hozzájárulásával bocsátja gazdasági társaság rendelkezésére, továbbá az ingatlant bármely más módon csak az eladó előzetes hozzájárulásával idegeníti el.

3.5./ Vevő kötelezi magát, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan használatát, birtoklását harmadik személynek - bármely jogcímen, akár időleges akár tartós jelleggel, - határozatlan, vagy határozott időtartamra nem engedi át. Vevő kötelezi magát, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlant csak rendeltetésszerűen használja, megfelelően karbantartja, állagát megőrzi, értékcsökkenéstől, károsodástól megóvja, és haladéktalanul tájékoztatja az eladót az ingatlan értékében, értékesíthetőségében bekövetkező kedvezőtlen változásokról. Vevő kötelezi magát annak tüzésére, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az eladó a leköthető zálogtárgy meglétét, állapotát, rendeltetésszerű használatát, továbbá a vevőt e szerződés, valamint jogszabály alapján zálogkötelezett minőségében terhelő kötelezettségek teljesítését - akár a helyszínen is - ellenőrizze. Az eladó jogosult a részletfizetési futamidő során bekövetkező, legalább 20 (húsz) százalékos növekedése, illetve a fedezetként szolgáló ingatlan forgalmi értékének, legalább 20 (húsz) százalékos csökkenése esetén a vevőtől a fedezet kiegészítését kérni. Ha a vevő az eladó felhívása ellenére az abban megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet megfelelően nem egészíti ki, az eladó a részletfizetést azonnali hatállyal felmondhatja, és teljes követelését lejárttá teheti, és a vevői teljesítés elmulasztása esetén az eladó gyakorolhatja az szerződés alapján öt megillető kielégítési jogot. A zálogtárgy értékcsökkenése vagy elpusztulása esetén járó biztosítási összeg, kártérítés, vagy más érték, illetve az ezekre vonatkozó követelés a zálogtárgy helyébe lép, vagy a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. Vevő jogosult a zálogtárgy helyébe lépett biztosítási összeget, kártérítést vagy más értéket a zálogtárgy helyreállítására fordítani, ha ez a biztosított követelés kielégítését nem veszélyezteti.

Vevő -

- a.) kötelezi magát annak a tüzésére, hogy az eladó a zálogtárgyból a követeléseit kielégítse,
 b.) ha a biztosított követelés kötelezettje (a személyes kötelezett adós/vevő) - a részletfizetés felmondásával esedékessé tett, vagy más okból esedékessé váló tartozásokat is ideértve - nem teljesíti a zálogjoggal biztosított fizetési kötelezettségeit, avagy
 c.) az eladónak a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása szabályai szerint, ha a jelzálogjoggal leköthető ingatlant bármely tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás során lefoglalják, avagy
 d.) a Polgári Törvénykönyvnek a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére vonatkozó szabályai szerint, ha a jelzálogjoggal leköthető ingatlanra más zálogjogosult a zálogjogát bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti. A zálogból való kielégítési jog gyakorlása esetén a vevő köteles a zálogjoggal leköthető ingatlant beköltözhető, korlátozásmentesen birtokba adható állapotban végrehajtásra, illetve a zálogjognak bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése esetén az eladó felszólítására - a felszólításban meghatározott határidőn belül - az értékesítés céljából az eladó birtokába bocsátani. A birtokba bocsátás elmaradása nem akadályozza a zálogtárgy értékesítésének. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a zálogjogosult zálogból való kielégítési jogának akár a zálogjoggal biztosított követelés lejártá folytán (ideértve a felmondással történő esedékessé tételt is), akár egyéb okból történő megnyílta esetében - a zálogjogosult döntése szerint - kérheti a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítését is, a zálogkötelezett kötelezi magát a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése tüzésére.

3.6./ Vevő kötelezettséget vállal jelen szerződés aláírásával, hogy a 2026. május 31. napjáig közjegyző előtt a jelen szerződés 3.2.3. pontjában írt 15.000.000,-Ft, azaz tizenötmillió forint vételárreszt megfizetésére, és annak esetleges

.....
 Fridrich Tamás Eladó / jelzálogjog
 jogosult

.....
 Csöndör Gyula János Vevő

Ellenjegyzem Dunaújvárosban, 2025. március 20. napján

Dr. Endl Gábor István ügyvéd (székhely: 2400 Dunaújváros, Szórád M. út 2. Fsz. 4., kamarai azonosító szám: 36059540)

járadékaira vonatkozó kötelezettsége teljesítésére, valamint a szerződésből fakadó kielégítési jog megnyílta esetére vállalt kötelezettségek vonatkozásában egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz, amelynek költségét a Vevő vállalja viselni.

3.7./ Vevő kötelezettséget vállal, hogy **2026. május 31. napjáig** az ingatlan vonatkozásában épületbiztosítást köt, melyből fakadó esetleges kártérítési összeg kedvezményezettjeként az eladót nevezi meg és erre vonatkozó a **biztosító által kiállított engedményezési nyilatkozatot az eladó részére átadja**. A jelen szerződésből fakadó részletfizetés időtartama alatt a Vevő köteles a biztosítást fenntartani, melynek megszűnése súlyos szerződésszegésnek minősül és Eladó jogosult azonnali hatállyal a részletfizetés jogát a vevőtől megvonni.

4./ Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Felek megállapítják, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. szerint az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül, valamint azt közzéteszik. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben őt megelőző elővásárlási jog jogosult jogosultságával él, abban az esetben a jelen szerződésben a helyébe vevőként az őt megelőző elővásárlási jog jogosult lép. Felek tudomásul veszik tehát, hogy csak akkor marad a vevői pozícióban a jelen szerződés vevője, amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban a Vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot nem tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő közzététele harminc (30) napos időtartama alatt. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban a Vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő közzététele harminc (30) napos időtartama alatt, abban az esetben a jelen szerződés szerinti Vevő helyébe a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban a Vevőt megelőző, érvényesen elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jog jogosult lép. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban a Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az őt illető választási jogosultságot nem gyakorolja a Vevő terhére, vagyis ezen esetben a jelen szerződés Vevője a vevői pozícióban marad. Vevő elővásárlási joggal nem rendelkezik. Felek tudomásul vették, hogy Földforgalmi tv. 7. § szerint a jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

5.1./ Eladó 2025. június 01. napjáig köteles Vevő részére az ingatlant birtokba adni, tehát az ingatlan birtokát átruházni. Az ingatlan használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladót, utána pedig Vevőt terhelik. Az ingatlan birtokba vételével száll át az ingatlannal kapcsolatos kárveszély viselésének kötelezettsége.

5.2./ Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlanon lévő gazdasági épület 2000-ben 30-as blokkteglából épült, melyet 2010-ben 38-as blokkteglával bővített. Az épület egyik oldalán 5 cm-es hőszigetelés található, az ingatlanban 1x32 A-es villany és csatorna közmű található, a vizet egy 3-4 méter mély kútból háziszivattyú biztosítja. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy a szennyvíz nem zárt rendszerű emésztőbe ürül, mely tájékoztatást a vevő tudomásul vette. Az ingatlanban a fűtést kandalló biztosítja. Vevő tudja, hogy a kútvíz minősége nem bevizsgálat, annak bármilyen egészségre káros összetevője miatt az eladó a felelősségét kizárja.

5.3./ Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet szerint villamos biztonsági felülvizsgálat szükséges a tulajdonjog átruházásra tekintettel, amelyet eladó elkészített és a szerződés megkötését megelőzően átadta Für Zoltán VBF2025/14 munkaszámú villamosbiztonsági felülvizsgálatra vonatkozó 2025. március 12-én kelt jelentését. Vevő nyilatkozik, hogy tudomásul vette, hogy a felülvizsgálat eredménye szerint a villamos hálózat minősítése „megfelelő”, azonban bizonyos hibákat feltárt a szakértő, melyek kijavítását a Vevő vállalja, a jelentésben foglaltak megismerése alapján is fenntartja a vételi szándékát, evonatkozásban az eladóval szemben igényt nem érvényesít.

5.4./ Felek rögzítik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendeletben előírt energetikai tanúsítvány Eladó részéről történő átadásának kötelezettségéről. Eladó a 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet alapján Németh András István által HET-1022-9522 számon 2025. március 16. napján kiadott energetikai tanúsítványt a vevőnek átadta, amelynek átvételét a vevő a jelen okirat aláírásával elismeri, valamint nyilatkozik, hogy a tartalmát megismerve köti meg a jelen szerződést. Az ingatlan energetikai besorolása: E., CO2 kibocsátása: B.

5.5./ Az ingatlan határai beazonosíthatóak, az azonosítást a szerződő felek elvégezték. A birtokbaadás napjától a vevő szedi az ingatlan hasznait, illetve viseli az ingatlan terheit, továbbá a kárveszélyt.

5.6./ Felek megállapodtak, hogy amennyiben az eladó a Vevő szerződésszegése miatt eláll a jelen szerződéstől, vagy az egyéb okból megszűnik, akkor az Eladó a birtokba adás napjától az ingatlan birtokának visszaruházásáig havi 250.000,- Ft azaz kétszázötvenezer forint használati díjra tarthat igényt, melynek megfizetésére a Vevő kötelezettséget vállal. Ezen igény a foglalóba nem számítható be. Ezen felül a Vevő köteles az ingatlan eredeti állapotát visszaállítani és azt úgy köteles az eladó birtokában visszaruházni.

6./ Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

6.1./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a 3.2.2./ pontban írt 16.000.000,-Ft összegű vételár rész megfizetéséig, legkésőbb **2026. július 31-ig** fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-

.....
Fridrich Tamás Eladó / jelzálogjog
jogosult

.....
Csöndör Gyula János Vevő

nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Rácalmás zártkert 6295/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Csöndör Gyula János Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát 2026. július 31. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az ingatlanjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

6.2./ Felek közösen kérik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Csöndör Gyula János Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba a 3.2.2./ pontban írt vételár rész megfizetésével egyidejűleg külön tulajdonjog bejegyzési engedély nyilatkozat ellenében -, amelyet eljáró ügyvédnél 5 darab eredeti példányban letétbe helyezett - adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az eladó tulajdonjog átruházását és a vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a 3.2.2./ pontban írt vételár rész megfizetését, továbbá a 3.6. és 3.7. pontban írt feltételek teljesülésének igazolását követően a vevő részére kiadni és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz két munkanapon belül benyújtani. Eladó kötelezi magát, hogy elektronikus levélben a drendliroda@gmail.com címen a 3.2.2./ pontban írt vételár rész megfizetéséről haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé.

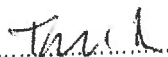
6.3./ Vevő már a jelen okirat aláírásával is, de a külön okiratba foglalt és eljáró ügyvédhez letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyben is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban írt ingatlan bejegyzési engedélyben is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban írt ingatlan egészére a javára történő tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg 15.000.000,- Ft, azaz tizenötmillió forint vételárhátralék és járulékaik erejéig Fridrich Tamás Jelzálogjogosult javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Fridrich Tamás Jelzálogjogosult jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetése esetén külön okiratban hozzájárul a javára alapított jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási törléséhez, az ehhez szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas nyilatkozatot megteszi, azonban az okiratszerkesztés költségét és a törlés eljárási díját a Vevő köteles viselni.

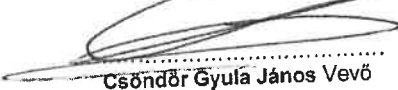
7./ Az ingatlant a Fejér Megyei Tanács VB. Építési-Közelkedési és Vízügyi Osztály javára bejegyzett építési korlátozás terheléssel a solti 2000 kW-os adó modulációs láncnak biztosítására. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant terhelő építési korlátozás tartalmát, jelentését az okiratot szerkesztő ügyvéd megmagyarázta részére, amely építési korlátozás tartalmát, jelentését megértette, tudomásul vette, és kijelenti, hogy az ingatlant az építési korlátozás bejegyzéssel terhelten is meg kívánja vásárolni.

Eladó egyebekben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét szavatolja. E körben biztosítja arról Vevőt, hogy senkinek sincs az ingatlanon olyan joga, amely a tulajdonszerzést vagy háborítatlan birtoklását korlátozná, részben vagy egészben akadályozná, továbbá kijelenti, hogy az ingatlant sem adók, sem adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződésnek az Eladó által történő aláírása és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz, és nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, ami az Eladó ellen az Ingatlanra vonatkozóan folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, és a jelen szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az Ingatlant, vagy annak jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan házastársi vagy élettársi vagyonközösség részét nem képezi, és az ingatlan a birtokbaadás napjára nem szolgál állandó lakhelyéül házastársának, vagy volt házastársának, élettársának, vagy volt élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetve 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség, továbbá a bíróság a Ptk. 4:94. § szerinti lakáshasználatra vonatkozó felhatalmazást nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs, és annak megindítására nincs is kilátás.

8./ Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13. § szerint vállalja, hogy az 1./ pontban foglalt termőföld ingatlan 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 más célra nem hasznosítja. Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 14. § szerint nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízást adnak Dr. Endl Gábor István ügyvéd (2400 Dunaújváros, Szórád Márton út 2. fsz. 4.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és meghatalmazzák az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az illetékes szerv előtt, valamint az ingatlannal kapcsolatos valamennyi okirat megtekintésére, továbbá meghatalmazzák a közzétételi eljárásban, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőtükkel, amely meghatalmazást eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével


Fridrich Tamás Eladó / jelzálogjog
jogosult


Csöndör Gyula János Vevő

Ellenjegyzem Dunaújvárosban, 2025. március 20. napján

Dr. Endl Gábor István ügyvéd (székhely: 2400 Dunaújváros, Szórád M. út 2. Fsz. 4., kamarai azonosító szám: 36059540)

elfogad. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a szerződésben írt jogok bejegyzéséről szóló határozatot csak a jogi képviselőnek küldi meg, amennyiben az a kérelemmel egyező tartalmú. A bejegyző határozat eljáró ügyvédnél átvethető, annak megküldésére eljáró ügyvéd nem köteles. Amennyiben bármelyik fél a szerződésből faldóan bármilyen határozatot, értesítést kap, köteles azt a másik fél és eljáró ügyvéd részére haladéktalanul bemutatni.

10./ Felek a jelen adásvételi szerződésből származó vagy azzal kapcsolatos viták eldöntésére pertárgyértéktől függően kikötik a Dunaújvárosi Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

11./ A jelen szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget, visszerhes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

12./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek nyilatkozattételi képességük semmilyen formában nincs korlátozva.

13./ Vevő a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglaltak szerint büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőfölddel együtt - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőfölddel együtt már birtokában lévő termőföld területnagysága - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy mint vevőnek a tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § szerinti szerzési korlátozásba sem. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt, ezért megszerzheti a föld tulajdonjogát a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdés alapján. Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést ügyvédi tényállásvázlatként elfogadják és az mindenben az ő akaratukkal megegyező tartalommal a valóságnak megfelelően készült el, továbbá kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról teljes körű tájékoztatást adott a részükre. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján adófizetési kötelezettsége keletkezhet, melynek bevallására és megfizetésére saját maga köteles.

15./ Felek előtt ismert, hogy az első fokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért a szerződés közzétételének elrendelésére figyelemmel bejegyzésre kerülő föld tulajdonjogának átruházása ténye vonatkozásában, majd pedig a Vevői jog bejegyzése vonatkozásában 10.600,-Ft összegű díjat kell fizetni, ezt követően a tulajdonjog bejegyzés és a jelzálogjog bejegyzésre figyelemmel 20.000,-Ft összegű díjat kell fizetni. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen eljárási díjakat ő köteles viselni és köteles azokat a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály részére megfizetni a hatóság vagy eljáró ügyvéd felhívására teljesíteni.

16./ Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződésből eredő személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) alapján keletkező adófizetési kötelezettségekről, ezt a felek megértették. A szerződő felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal.

17./ Jelen adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarral módosítható. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos, továbbá az adó, illeték és egyéb jogszabályokra vonatkozó teljes körű ügyvédi kioktatást és tájékoztatást megértették és ezek ismeretében - mint tényvázlattól is - írják alá jelen adásvételi szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes ügyleti akaratukat tartalmazza és nincs olyan tény, körülmény, szándék vagy elvárás, amely a jelen szerződésben megfogalmazásra ne került volna.

Felek a jelen öt számozott oldalból álló szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag saját kezűleg aláírták.

Kelt, Dunaújvárosban, 2025. március 20. napján

.....
Fridrich Tamás Eladó / jelzálogjog
jogosult

.....
Csöndör Gyula János Vevő

Ellenjegyzem Dunaújvárosban, 2025. március 20. napján

Dr. Endl Gábor István ügyvéd (székhely: 2400 Dunaújváros, Szórád M. út 2. Fsz. 4., kamarai azonosító szám: 36059540)