

A kormányzati portálon töltött közfeljeli iratpárja: 2024.08.26.
A kifüggetés napja: 2024.08.26.
A közzététel kezdő napja: 2024.08.27.
A kiadás napja: 2024.09.06.
A szerződés egyrészről Kertész Gyula 1434/1672 hányadú eladó, Ginovszky Lajos Károly 178/1672 arányú eladó, Ginovszky Csaba 60/1672 hányadú eladó továbbiakban: Eladók, másrészről Kocsis János 1/1 arányú vevő továbbiakban: Vevő, között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kertész Gyula 1434/1672 hányadú eladó, Ginovszky Lajos Károly 178/1672 arányú eladó, Ginovszky Csaba 60/1672 hányadú eladó továbbiakban: Eladók,

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2024.09.25.

E határidő jogvesztési igazolási kérelemnek nincs helye.

másrészről

Kocsis János 1/1 arányú vevő továbbiakban: Vevő, között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1./ Eladók eladják a Vevő pedig megtekintett műszaki állapotban, a fentiek szerinti arányban megveszi az illetékes földhivatalban, Szentendre külterület

032/28

helyrajzi szám alatt nyilvántartott szántó megjelölésű, 2344 m2 teljes területű ingatlant (továbbiakban: ingatlan). Eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett.

2./ Felek az ingatlan kölcsönösen megállapított vételárát 4.689.000,- Ft összegben határozzák meg.

3./ Fizetési feltételek:

a) Vevő kötelezettséget vállal, hogy az illetékes mezőgazdasági szerv jóváhagyását követő 10 munkanapon belül, de legkésőbb 2025.06.30. napjáig megfizetik a fennmaradó teljes, 4.688.000,- Ft-os vételárát eladók kifejezett rendelkezése alapján tulajdoni hányadaik arányában 4.021.000,- Ft-ot Kertész Gyula meghatalmazottjának

sz. számlájára, valamint 169.000,- Ft-ot Ginovszky Csaba eladó kifejezett rendelkezése szerint

Ginovszky Lajos Károly eladó

sz. számlájára, továbbá 499.000,-

Ft-ot Ginovszky Lajos Károly jelen pontban jelen

zetett sz. számlájára.

Eladók már most kijelentik, hogy a fentiek szerinti teljesítést, szerződésszerű, saját kezükhöz történő teljesítésnek fogadják el. Felek megállapodnak, hogy kölcsönös megállapodást követően előteljesítést elfogadják.

4./ Eladók kijelentik, amennyiben az illetékes hatóság záradékolja jelen szerződést és Vevő megfizették részére a teljes vételárát, úgy megadják Vevő részére a tulajdonjog bejegyzési engedélyt. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és egyben szerződő felek közösen kéri a földhivatalt, hogy a föld tulajdonjogának átruházásra irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezzék. Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, azért nem kerül benyújtásra az illetékes földhivatalba, mivel jelen szerződés bármely okból meghíúsul, bármelyik fél kérelmére a szerződést közös megegyezéssel felbontják vagy megszüntetik, és kiadják azon nyilatkozatot, amely szükséges ahhoz, hogy az illetékes földhivatalnál az ingatlan tulajdoni lapjáról a feljegyzést törölni tudja, feltéve, hogy Felek egymással megfelelően elszámoltak.

Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevők 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot (mely tartalmazza Eladó végleges, feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt) adnak ki, amelyet letétbe helyeznek eljáró ügyvédnél, mint letéteményesnél ellenjegyzett okirati formában 8 eredeti példányban, melynek felszabadtásáról külön okirati letéti szerződésben rendelkezik.

5./ Felek rögzítik, hogy Eladók köteles az ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg megtekintette állapotban átruházni Vevő részére. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlant úgy adják birtokba, hogy az gazdasági társaság székhelyéül, telephelyéül, vagy fióktelepéül sem szolgál. Vevő a birtokbaadás napjától viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, szedi hasznait. Az ingatlan állagának megóvása és vagyoni értékmegőrzése a teljes vételár kifizetéséig az Eladók feladata és felelőssége.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta és kioktatta őket a "Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról" szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletről.

6./ Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az ingatlan kizárólagos tulajdonuk, valamint az per-, igény-, és tehermentes. Vevő per-, igény-, és tehermentes ingatlant szerez. Vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen ingatlan a Földforgalmi törvény hatálya alá esik és a jogszabály alapján az elővásárlási jogosultakat értesíteni kell.

Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy belföldi természetes személy és -a jelen szerzést is beleértve- nincs a saját és közeli hozzátartozója tulajdonában és birtokában a 2013. évi CXXII. Törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (továbbiakban: Földforgalmi törvényben) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról (29.) FVM rendelet 68/C. §-ban rögzített 300 ha-t vagy 600 AK_értéket meghaladó területű (n. számú) ingatlanról.

Kertész Gyula
eladó

Képviselőtében eljár:
Csomafáji Zsuzsanna
meghatalmazott

eladó

Kocsis János
vevő

Ügyvéd
Vevő: 136 30 942 / 352
iroda@ugyvedma.hu
www.ugyvedma.hu

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása /2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdése alapján/, illetve a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapította meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek /2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése alapján/.

Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti továbbá, hogy a föld (telek) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra (a törvényben meghatározott célokat kivéve) nem hasznosítja. /2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdése alapján/. Végezetül vevő kijelenti, hogy a jelen szerzés vonatkozásában nem áll a fent hivatkozott vagy bármely más földszerzési korlátozás alatt és más kizáró ok sem áll fenn vele szemben.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 10. §. (2) bekezdése alapján nem mezőgazdasági gazdálkodók, földművesek, őstermelők, ugyanakkor a termőföldterület nagysága nem éri el a tulajdoni lap tanúsága szerint sem a 10.000.m²-t, és a külterületi ingatlan rekreációs szándékkal vásárolja.

Szerződő felek kijelentik, hogy Vevőt nem illeti meg elővásárlási jog a fent megjelölt ingatlanra.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképés magyar állampolgárok és szerződéskötési képességükben kizáró vagy korlátozó ok nem áll fenn, az ingatlan eladása a külterületi minősítés miatt engedélyezés alá esik. Felek rögzítik, hogy Kertész Gyula eladó képviselőjében Csomafáji Zsuzsanna meghatalmazott jár el meghatalmazottként.

Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés hatályosulásának feltétele, hogy /rég 1994. évi LV. törvény/ 2013. évi CVII. törvény) a termőföld törvényben felsorolt elővásárlási jog jogosultak törvény adta jogokkal élni ne kívánjanak, valamint az, hogy vevő ne álljon tulajdonszerzési korlátozás alatt illetve a tulajdonszerzés a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával jóváhagyja. Vevő kijelenti, hogy ilyen korlátozás alatt nem áll, mely nyilatkozatból eredő felelősség az ő érdekkörükbe esik.

8./ Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlanak tudomásuk szerint nincs olyan rejtett hibája, amely gátolná, illetőleg zavarná annak rendeltetésszerű használatát. Eladók tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanban rejlő hibákért őket a Ptk. szerinti szavatossági valamint kártérítési felelősség terheli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötés költségei a vevőt, míg a szerződés módosítás költségei azt a felet terhelik, aki miatt a módosítás szükséges.

9./ A szerződő felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat, a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe a vevő tulajdon jogának ingatlan nyilvántartási céljából szükséges. Eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy lakcímük megváltozását kötelesek a Földhivatalba a helyrajzi szám és az ingatlan címe feltüntetésével bejelenteni.

Szerződő felek kéri az Illetékes Körzeti Földhivatalt, hogy a jelen ügyben hozott határozatait közvetlenül számukra is kézbesítse.

10./ Felek kijelentik, hogy tisztában vannak az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adóügyi és illeték jogszabályi előírásokkal. Felek kijelentik, hogy az adó-, és illetékszabályokra vonatkozó tájékoztatást tudomásul veszik, ily módon jelen adásvételi szerződés kapcsán felmerülő mindenemű költség (beleértve a földhivatali ig. szolgáltatási díjat is) és a vagyonszerzési illeték a Vevőt, míg a felmerülő esetleges személyi jövedelemadó az Eladókat terheli. Vevő a B400 sz. nyomtatványt jelen szerződés aláírásakor kitöltötte. Eladók tudomással bírnak arról, hogy e körülmény nem mentesíti őket az adóbevallási és az esetleges adófizetési kötelezettség alól. Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárását és felelősséget nem vállal.

11./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Mikó Attila Ügyvédet (helyettesként: Dr. Szatmári Mercédesz ügyvédet, mindketten: 1137 Budapest, Pozsonyi út 3. II/2.) jelen okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárással, beleértve a Földforgalmi és a hozzá kapcsolódó törvények és jogszabályok által előírt (elővásárlási és egyéb) eljárásokkal kapcsolatos teljes körű eljárást és képviselőt is, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogad.

12./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre az új Ptk., 2013. évi CXXII. Törvény (Földtörvény), átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, 504/2013.(XII.29.) Kormányrendeletben, 474/2013.(XII.12) Kormányrendelet, 47/2014.(II.26.) Kormányrendelet, Úttv. hatályos szabályai az irányadóak. Szerződő felek egyben tényvázlatnak is tekintik jelen szerződést, annak figyelembevételével, hogy szerződő felek egymással és eljáró ügyvéddel jelen szerződésben nem szereplő tény nem osztottak meg, továbbá, jelen szerződés teljes akaratú nyilatkozatukat tartalmazza.

13./ Felek kijelentik, hogy az ingatlan és a vételárát egymással arányosnak és egyenértékűnek tekintik, jelen szerződés megkötésekor nem állnak sem kényszer, sem fenyegetés hatása alatt, minden lényeges körülményt ismernek, egymást tévedésbe nem ejtették, amennyiben a szerződés szerinti feltételek teljesülnek egymással szemben semmilyen további követelést nem támasztanak. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a feltűnő értékaránytalanosságon történő megtámadás jogát a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják. Felek kijelentik, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását az ingatlan-nyilvántartási bejelentés hatályáról, a széljegyről, a tulajdonjog megszűnéséről és keletkezéséről, továbbá mind-mennyi körülményről megkérdezték, észrevételük nincs és ezen

eladó	eladó	Kocsis János	D.
Képviselőjében eljár: Csomafáji Zsuzsanna meghatalmazott	eladó	vevő	

szabályi rendelkezések ismeretében írják alá jelen ingatlan adásvételi szerződést.

A Felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat a jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta, tisztázta. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. A jelen ingatlan adásvételi szerződést a Felek mindegyike elolvasta, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerte, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit értelmezte, megértette, magára nézve kifejezetten elfogadta. Kijelentik a Felek továbbá, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, hogy annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét, nem tér el a szerződésre irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével. Felek jelen szerződést átolvasás és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el, egyúttal elismerik, hogy annak 1-1 példányát átvették.

Budapest, 2024.07.03.

Kertész Gyula sz.: Kertész Gyula
1434/1672 arányú eladó

születési hely, idő:
anyja neve:
lakcím: 1041 Budapest, Görgey A. u 4.
személyi szám:
szig. szám:
adóazonosító jel:
Képviselőtében: **.....**

Csomafáji Zsuzsanna sz.: Csomafáji Zsuzsanna
meghatalmazott

születési hely, idő:
anyja neve:
lakcím: 1135 Budapest, Kerekes utca 15. 1. emelet 105.
személyi szám:
adóazonosító jel:

Ginovszky Csaba sz.: Ginovszky Csaba
60/1672 hányadú eladó

születési hely, idő:
anyja neve:
lakcím: 1028 Budapest, Dózsa György utca 22.
személyi szám:
szig. szám:
adóazonosító jel:

Ginovszky

születési hely, idő:
anyja neve:
lakcím: 2086 Tinnye, Honfoglalás utca 33.
személyi szám:
szig. szám:
adóazonosító jel:

Kocsis János sz.: Kocsis János
1/1 arányú vevő

születési hely, idő:
anyja neve:
lakcím: 1039 Budapest, Bálint György u. 9, 2 em. 7
személyi szám:
szig. szám:
adóazonosító jel:

Ellenjegyzem: Budapesten, 2024.07.03.
KASZ:

DR. RINDÓ AT
1137 Pó. P.
KASZ:
Módsz. 42
Magyarország
www.rindo.hu

