

A komputertől postai úton történő 05/0320-20/2024
közvetítéssel idebent: 2024.09.02. Dr. Földi András ügyvéd
Levelezés: 2000 Szentendre, Damjanich u. 8., Iroda: 2000 Szentendre, Paprikabíró u. 21-23.
A közjegyzőnek
napja: 2024.09.02. Tel. +36(20)2050-755, Fax. +36(26)315-161, mail. drfoldi.andras@guarant.hu
A közlés kezdés napja: 2024.09.03. Szentendre, 2024.09.02.
A kivétel napja: 2024.10.03.
Az elektronikus közléssel megkötés.
INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS
napja: 2024.09.02.
E határidő jogvesztési igazolási kérelemnek nincs helye.

Amely létrejött egyrészről: Darányi Lászlóné szül. G. Szabó Erzsébet Judit (szíjsz.: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító jele: _____) 2600 Vác, Bársonyvirág u. 5. sz. alatti lakos és Szandiné Szabó Gizella szül. Szabó Gizella (személyi azonosító: _____, adóazonosító jele: _____) 2021 Tahitótfalu, Kertész u. 19. A. sz. alatti lakos, mint Eladók, másrészről Gergely Domonkos szül. Gergely Domonkos (személyi azonosító: _____, adóazonosító: _____) 2000 Szentendre, Zrínyi utca 1/A. sz. alatti lakos, mint Vevő között a mai napon, az alábbi feltételekkel.

1.1./ Eladók 1/2-1/2 arányban tulajdonosai a Szentendre 0206/32 hrsz.-ú, külterületi szántó megnevezésű 1988 m² területű, 5. min. osztályba tartozó, 5.53 AK értékű ingatlanok.
Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint per, teher és igénymentes, az ingatlan-nyilvántartásban perfeljegyzés vagy más elintézetlen széljegy nem található.
Eladók tulajdonjoga, az ingatlan adatai és tehermentessége az Pest Vármegyei Kormányhivataltól 2023. 06. 26-án 896674/4/2024 számon online igénybe vett tulajdoni lap másolattal igazolt.

Figyelemmel a fentiekre, és arra, hogy az ingatlan a 2013 évi CXXII. tv. hatálya alá tartozik (Földforgalmi törvény), az elővásárlási jogosultjak jogukat a Földforgalmi törvény rendelkezései szerinti eljárásban érvényesíthetik, az eljárásban megtett, ingatlanra vonatkozó elfogadó nyilatkozattal.

2./ Eladók eladják, Vevő pedig megtekintett, ismert és jelenlegi állapotában megvásárolja az 1./ pont szerinti kizárólagos tehermentes tulajdonjogát, a felek által kölcsönösen kialakított 3.379.600.-Ft, azaz hárommillió-háromszázhetvenkilenceezerhatszáz forint vételárért, amelyet Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg Eladók részére, Eladók kifejezett rendelkezése szerint, Darányi Lászlóné Eladó számú bankszámlájára való átutalással.

Eladók a 3.379.600.-Ft, azaz hárommillió-háromszázhetvenkilenceezerhatszáz forint vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, egyben kijelentik, hogy az ingatlan vételára hiánytalanul megfizetésre került.

Amennyiben az ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, illetve az ingatlan vételárát megfizeti, a vételár megfizetését követő 3 banki napon belül Eladók kötelesek azt Vevő részére hiánytalanul visszafizetni.

3./ Vevő a jelen adás-vételi szerződéssel, és a hatósági jóváhagyó határozatával kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogot szerez a Szentendre 0206/32 hrsz.-ű ingatlanon.

4./ Eladók az ingatlant az adás-vételt jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételével egyidejűleg adják Vevő birtokába (ruházzák át Vevőre az ingatlan birtokjogát), Vevő ettől kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, beleértve a kárveszély viselését is.

Gergely Domonkos vevő

Darányi Lászlóné eladó

Szandiné Szabó Gizella eladó

Felek rögzítik, hogy az ingatlanra a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

5./ Eladók teljeskörűen szavatolnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését illetve jogszerzését, használatát vagy birtoklását korlátozná vagy akadályozná.

6./ Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy Vevő kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjoga Szentendre 0206/32 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában - vétel jogcímen - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély).

7./ Felek kijelentik, és igazolták, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a jelen szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincs. Felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy kiemelt közszereplőnek nem minősülnek, nem kiemelt közszereplő hozzátartozói, továbbá nem minősülnek kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

8./ A jelen jogüggyellett összefüggő költségeket Vevő köteles megfizetni, amely a jelen szerződés elkészítésének ügyvédi munkadíja, 70.000.-Ft, és a tulajdoni lap lekérésének díja, 3000.-Ft.

Vevő köteles továbbá megfizetni a tulajdonjog bejegyzéssel összefüggő mindenkori földhivatali eljárás díjat, továbbá a vagyonátruházási illetéket.

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd adóval és illetékkel kapcsolatos kioktatását tudomásul vették, azaz tudják, hogy ingatlan szerzése esetén az illeték általános mértéke 4%, illetve, hogy az ingatlan értékesítéséből szerzett jövedelem adóköteles, melynek általános mértéke 15%, és Eladó - amennyiben adóköteles jövedelmet szerzett - adóbevallás benyújtására köteles az öt érintő Szja bevallás határidejéig, azzal együtt.

Felek jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek nincsen adó, illetve illetékjogi szakképesítése, ezért a fentiekől eltérő illetékkiszabásra, illetve adó megállapításra vonatkozó felelősségét kifejezetten kizárja.

9.1./ Felek rögzítik, hogy Vevő az Eladók felé a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szabályainak figyelembevételével tett ajánlatot az ingatlan megvásárlására, tekintve, hogy az ingatlan művelési ágban áll. Eladók nyilatkoznak, hogy Vevő ajánlatát elfogadják. Felek megállapodnak abban, hogy jelen jognyilatkozatukhoz kötve vannak figyelemmel a Földforgalmi törvény rendelkezéseire. Felek rögzítik, hogy a Jegyzői hirdetményi eljárást Eladó kérelmezi, az eljáró ügyvéd útján.

9.2./ Eladók nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bek. alapján az általa a jelen szerződés útján elfogadott ajánlatot megfelelő formában és módon közli a Földforgalmi törvény 18.§ -ában meghatározott elővásárlási jogosultakkal. Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlanra másnak - a Földforgalmi törvényben foglaltak kivételével - az ingatlanra sem jogszabályon sem szerződésen alapuló elővásárlási joga nem áll fenn.

9.3./ Felek megállapítják, hogy a Földforgalmi törvény 23. § alapján a jelen jogüggyellett hatósági jóváhagyáshoz kötött.

Gergely Domonkos vevő

Dávid László Eladó

Szandine Szabo Gizella eladó

- 2. oldal -

9.4./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződés érvényesen akkor jön létre a felek között, amennyiben elővásárlásra jogosult nem kíván élni az elővásárlási jogával és a jelen jogügyletet a Földforgalmi törvény 23.§ alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta.

Ezen kettős feltétel bármelyikének hiányában a jelen szerződés érvényesen nem jön létre a felek között és a feleket a már teljesített szolgáltatások tekintetében öt (5) munkanapon belül elszámolási kötelezettség terheli.

9.5./ A 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bek. alapján Vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény alapján elővásárlásra jogosultnak nem minősül.

9.6./ Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 9.§-ában foglalt korlátozás hatálya alá nem tartozik, továbbá a 10.§ (1) bekezdése alapján, belföldi természetes személyként jogosult földtulajdon megszerzésére, és tulajdonszerzése a 10. § (2) bek. alapján tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik.

9.7./ Vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 13. § -14. § - 15. § -aiban rögzített feltételeket tudomásul veszi, és magára nézve kötelezőnek tekintik, azaz 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 más célra nem hasznosítja.

9.8./ Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9.9/ Vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 60. § (1) bek; szerinti ügyvédi tájékoztatást tudomásul vette, mely szerint semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely földforgalmi törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.

9.10./ Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben foglalt jognyilatkozataikhoz kötve vannak, a szerződéstől egyik fél sem jogosult elállni mindaddig, amíg a jelen szerződés 9.4./ pontjában foglaltak alapján a jogügyletet jóváhagyó jogerős hatósági határozat közlésre nem kerül.

9.11./ Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §. -ban foglaltakra figyelemmel nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

10./ Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény és végrehajtása tárgyában kiadott más jogszabályok alapján jelen szerződés két eredeti példánya biztonsági lapon, további eredeti példányai pedig normál papíralapon készültek.

11./ Felek a jelen okirat aláírásával megbízzák dr. Földi András ügyvédet (2000 Szentendre, Damjanich u. 8.) a jelen szerződés készítésével és ellenjegyzésével, egyben meghatalmazzák őt, hogy a földhivatali eljárás továbbá az illetékes

Dr. Földi András ügyvéd

Szendiné Szabó Gizella ügyvéd

Szendiné Szabó Gizella ügyvéd

jegyző előtti eljárás során az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviselje őket.

A meghatalmazás kiterjed a Földforgalmi törvény szerinti eljárásban való képviseletre, ideértve a szerződés kifüggesztésének kezdeményezését.

A meghatalmazás kiterjed az esetlegesen szükséges B400 adatlapok felek nevében történő aláírására is.

Felek a jelen szerződést aláírásukkal tényvázlatnak is elfogadják.

Megbízott a jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. /Pmt. / alapján ügyfél – átvilágítási kötelezettség terheli.

Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása, továbbá azonosító okmányaiknak a Jogügyletek Biztonságát elősegítő központi rendszeren való ellenőrzése alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, egyben hozzájárulnak, hogy a 2017. évi LIII. tv. és az illetékes ügyvédi kamara rendelkezései szerint a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosító okirataikról másolatot készítsen, azt megőrizze, illetve azok megtekintésével, illetve a JÜB lekérdezés eredményével a feleket azonosítsa, adataikat a jogszabály rendelkezései szerint, kizárólag az azzal illetve a jelen szerződésben foglaltak teljesítésével összefüggő céllal és annak illetve a 2011. évi CXII. tv. keretein belül kezelje.

Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv., továbbá a Pmt. által előírt ügyfél átvilágítási és azonosítási, továbbá ügyfélnyilvántartási kötelezettségről, mely szerint a jelen szerződést készítő ügyvéd köteles megkeresni a személyi adat és lakcímnnyilvántartást (JÜB) a szerződő felek személyazonosságukat igazoló okiratokban szereplő adatokkal való egyezőség és érvényesség megállapítása céljából, illetve az adataikat illetve a lekérdezés eredményét a jelen szerződéstől és kísérő okirataitól elkülönítve, azonban visszakereshető önálló nyilvántartásba rögzíteni, és ott kezelni.

Szerződő felek a fentiekhez a jelen okirat aláírásával kifejezett jóváhagyásukat adják.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Szentendre, 2024. augusztus 9.

Ellenjegyzem.

KASZ 36060199

Szentendre, 2024. augusztus 9.

Ügyvédi DOKUMENTUM

Baranyi Lászlóné eladó

Szabó Szabó Gizella eladó