

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024. 11. 04.

A kifüggesztés napja: 2024. 11. 04.

A közlés kezdő napja: 2024. 11. 04.

A levétel napja: 2024. 12. 05.

Az elektronikus közzététel megőrzését

Szentendre, 2024. 11. 04.

amely létrejött egyrészről

1 05/2898-2/2024.



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

FARKAS CSABA JÁNOS (születési családnév: Farkas, születési utónév: Csaba János, születési hely, idő: _____, anyja születési neve: _____, személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____, 2000 Szentendre, Papszigeti út 10. szám alatti lakos, és

SZABÓ ANDREA (születési családnév: Farkas, születési utónév: Andrea, születési hely, idő: _____, anyja születési neve: _____, személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____, 2000 Szentendre, Vadór utca 16. szám alatti lakos, mint eladók (a továbbiakban **Eladók**), másrésztől

KOVÁCS GERGŐ (születési családnév: Kovács, születési utónév: Gergő, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____, magyar állampolgár) 2112 Verezegyház Könyves Kálmán utca 1. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban **Vevő**)
Vevő, és Eladók együttesen **Felek** között az alul írott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Szerződő felek rögzítik, hogy **Eladók** egymás közötti 1/2-1/2-ed arányú tulajdonát képezi a Szentendre külterület, 0363/146 helyrajzi szám alatt felvett összesen 1247 m² területű ingatlan, melynek megnevezése: legelő.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III/3. pontja alapján Szentendre Város Önkormányzata (törzsszám: 15731292) elővásárlásra jogosult, ugyanakkor felek előtt ismert, hogy az önkormányzat hozzájárulását adta az elővásárlási jog törléséhez.

2. VÉTELÁR ÖSSZEGE, ESEDÉKESSEGE ÉS MEGFIZETÉSÉNEK MÓDJA

2.1 Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződéssel **Eladók** eladják **Vevő** pedig az általa megtekintett, megismert és elfogadott per-, teher- és igénymentes állapotában megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlant, a szerződő Felek által kölcsönösen kialakított, és elfogadott vételárért, összesen **6.000.000,-Ft** azaz hatmillió forint vételárért.

2.2 **Vevő** kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, és az ingatlant per-, teher és igénymentes állapotban kívánja megvásárolni.
Vevő kijelenti, hogy megtekintett állapotban vásárolja meg a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant. **Vevő** nyilatkozik, hogy az ingatlan természetbeni- és jogi helyzetének és jövőbeni hasznosíthatóságának utánajárt, azokat megismerte. **Eladók** az ingatlan vonatkozásában kötelezettségvállalásukat teljes körűen kizárják - melyet **Vevő** tudomásul vesz.

Szt

...
Farkas Csaba János
Eladó

Szabó Andrea
Eladó

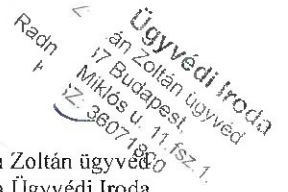
Kovács
Vevő

Ellenjegyzési záradék:

Az elővásárlási jogosult jognyilatkozatának megvételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó

napja: 2024. 12. 04.
E határidő jogvesztői igazolási kérelemnek nincs helye

dr. Zvekán Zoltán ügyvéd
Zvekán Ügyvédi Iroda
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 11. fszt. 1.
KASZ:36071800



2.3 Felek rögzítik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – Földforgalmi tv. – 18.§ (1) bekezdés a) pontja alapján az államot elővásárlási jog illeti meg.

Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni.

Eladók kijelentik és vállalják, hogy jelen adásvételi szerződés szerinti vételi ajánlatot jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül közlik a Földforgalmi tv. 21.§ (1) bekezdése szerint az elővásárlásra jogosultakkal, és intézkednek a hirdetményi úton történő közlés iránt.

2.4 Vevő, a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően megfizette Eladóknak a teljes vételárat azaz 6.000.000,-Ft azaz Hatmillió forintot banki átutalással.

2.7 Felek kioktatása a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:38. § (2) bekezdésére megtörtént, mely szerint Ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

3. Nyilatkozatok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján

Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul nyilatkozza, hogy a megszerezni kívánt 1/1 arányú, Szentendre külterület, 0363/146 hrsz alatt ingatlan megszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (3) rendelkezésébe, ezzel a területtel sem haladja meg a tulajdonában álló földterület nagysága a 300 hektárt.

Vevő jelen szerződés aláírásával - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdés alapján - kifejezetten és visszavonhatatlanul vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Eladók jelen szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld nincsen harmadik személy használatában.

Szentendre 2024. 08. 29

.....
Farkas Csaba János
Eladó

.....
Szabó Andrea
Eladó

.....
Kovács Zoltán D.
Vevő

.....
Zvekán Ügyvédi Iroda
Istan. üggyv.éni

Ellenjegyzési záradék:

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Szentendre 2024. 08. 29.

.....
dr. Zvekán Zoltán D.
Zvekán Ügyvédi Iroda
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 11. fszt. 1.

Vevő a jelen szerződés aláírásával - a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bekezdés alapján - kifejezetten és visszavonhatatlanul nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.

Vevő jelen szerződés aláírásával - a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2) bekezdés alapján - kifejezetten és visszavonhatatlanul nyilatkozza, hogy a Vevővel, mint szerző felekkel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Vevő nyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

4. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

Eladók kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a jogszabályokban és jelen szerződésben foglaltaknak mindenben megfelel, nincs tudomásuk rejtett vagy egyéb hibáról, mely gátolná, illetve zavarná a rendeltetésszerű használatot.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételárát közösen állapították meg, és azt értékarányosnak tartják, ezért a felek a későbbiekben a jelen szerződéssel kapcsolatban nem hivatkozhatnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:98. § (1) bekezdésében foglalt feltűnő értékaránytalanságra és a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében megállapított megtámadási jogot jelen szerződéssel kifejezetten kizárják a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése szerint.

5. JOGSZAVATOSSÁG

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincs. Felek kijelentik, hogy mind Eladók, mind Vevő teljes jog- és cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgár.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban és ingatlan-nyilvántartáson kívül harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő jelen szerződésen alapuló tulajdonjog-szerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Vevő az Eladók tulajdonjogának fent írt igazolását elfogadja. Vevő kijelenti, hogy Eladók az ingatlan lényeges tulajdonságairól részére megfelelő tájékoztatást adtak. Eladók a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan nem tartozik a házastársi közös vagyonba.

6. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházás hatályosságához a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján, a Ptk. 6:118.§ (1) bekezdés szerinti hatósági jóváhagyás szükséges (mezőgazdasági igazgatási szerv).

Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére - Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - a jelen szerződés alapján van lehetőség ugyanis Eladók feltétel nélkül és

Farkas Csaba János
Eladó

Szabó Andrea
Eladó

K...
Vevő

Ellenjegyzési záradék:

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Szentendre 2024. 08. 29.

dr. Zvekán Zolta
Zvekán Ügyvédi Iroda

1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 11. fszt. 1.

Ügyvédi Iroda
Zoltán Ügyvédi Iroda
Budapest
Radnóti Miklós utca 11. fszt. 1.

visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányba az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, vétel jogcímén, a vételár árának megfizetésére tekintettel.

Felek rögzítik, hogy a az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26.§ (4) bekezdése alapján, a tulajdonjog bejegyzési kérelmet a hatósági jóváhagyástól számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

7. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtok átruházása a vételár utolsó részletének kifizetése napját követő 48 órán belül történik, megtekintett, ismert állapotban. A tulajdonnal kapcsolatos, törvényből eredő előnyök, terhek (közüzemi és egyéb díjak, költségek stb.) és a kárveszély a birtokbaadás időpontjáig az Eladókat, ezután a Vevőt illetik, illetve terhelik.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadás napjáig az ingatlannal kapcsolatosan keletkezett minden kötelezettségért helyt állnak.

Eladók kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatosan a megfizetett vételáron kívül további követelése nincsen.

8. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

A jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket (ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárás illetéke) Vevő viseli. Amennyiben elővásárlási jog gyakorlása miatt a jelen szerződés Vevőjének helyébe más személy lépne, ebben az esetben Eladók ezen költségeket a vételárral egy összegben köteles Vevőnek visszafizetni, legkésőbb az adásvételi szerződés Kormányhivatal által történő jóváhagyását követő 8 napon belül.

9. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Felek jelen szerződés aláírásával elismerik és igazolják, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a szerződés jogi természetéről, annak tartalmi elemeiről, az ügylet kockázatairól, az illeték és adó fizetési kötelezettségükről, az eljárás költségeiről. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették, és tudomásul vették.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és Vevő adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, hitelességét ellenőrizze (személy és okmányellenőrzés) és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint.

Szentendre 2024. 08. 29.

Farkas Csaba János
Eladó

.....
Szabó Andrea
Eladó

.....
zési záradék:

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Szentendre 2024. 08. 29.

K
V...
Zvekán L.
Dr. Zvr
1800
dr. Zvekán L. ügyvéd
Zvekán Ügyvédi Iroda
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 11. fszt. 1.
KASZ:36071800

10. MEGHATALMAZÁS

Szerződő felek meghatalmazzák a Zvekán Ügyvédi Irodát (1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 11. fszt.1., eljáró ügyvéd dr. Zvekán Zoltán KASZ:36071800, helyettesítésre jogosult dr. Zvekán Erzsébet ügyvéd _____, jelen adásvételi szerződés elkészítésével, a földhivatali és egyéb hatósági eljárásokban (ide értve az elővásárlási jogra felhívó levél kiküldését) való képviselettel és az adásvételi szerződésnek az elővásárlási jogosultakkal történő közlésével. Dr. Zvekán Zoltán ügyvéd a meghatalmazást a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A szerződést a Felek elolvasást és megértést követően, mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt, bármilyen kényszertől vagy fenyegetéstől mentesen, szabad akaratukból, helybenhagyólag, részletes ügyvédi kioktatást követően írták alá. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy aláírás előtt a szerződés valamennyi pontját – erre irányuló kifejezett ügyvédi felhívást követően - elolvasták, valamint a szerződés 1-1 eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát átvették. Esetleges jogvita esetén Felek a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetékességét kötik ki.

Szentendrei 2024. 08. 29.

.....
Farkas Csaba János
Eladó

Szabó Anorella
Eladó

Ellenjegyzési záradék:

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Szentendre 2024. 08. 29.

dr. Zvekán Erzsébet
Zvekán Ügyvédi Iroda
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 11. fszt. 1. /

