

GY/59/2024

Körmárcsai polgármesteri hivatal kiegészítő nyilvántartás 2024. 01. 16.
Körmárcsai polgármesteri hivatal kiegészítő nyilvántartás 2024. 01. 17.
A jog gyakorlására nyitva lévő ügyek első félévi felvétel 2024. 01. 17. és
utolsó napja: 2024. 02. 15. mely jogkörrel
Cserépvásáros községi hivatal kiegészítő nyilvántartás 2024. 02. 16.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály	
Ikt. id:	2024 NOV. 17
Ikt. szám:	572842

Amely létrejött egyrészről, **Turi Elemér Ferenc** (születési név: _____) születési hely és idő: _____
anyja születési neve: _____; lakcíme: 1118 Budapest, Frankhegy utca 11.
7/24.; személyi azonosító száma: _____; zonosító jel: _____ állampolgársága: _____
mint **Eladó** – (a továbbiakban: Eladó1)

Turi Zoltán (születési név: _____) születési hely és idő: _____ anyja születési neve: _____
lakcíme: 1116 Budapest, Fehérvári út 168-178. B. lph. 4/64.; személyi azonosító száma: _____
adóazonosító jel: _____; állampolgársága: _____
mint **Eladó** – (a továbbiakban: Eladó2)

Turi Levente (születési név: _____) születési hely és idő: _____ anyja születési
neve: _____ lakcíme: 1118 Budapest, Frankhegy utca 11. 7/24.; személyi azonosító száma: _____
adóazonosító jel: _____ állampolgársága: _____
mint **Eladó** – (a továbbiakban: Eladó3)

másrészről, **Fejesné Saródi Edit** (születési név: _____) születési hely és idő: _____
anyja születési neve: _____ külföldi lakcíme: Au _____ hely:
2821 Gyermely, Csalogány utca 19.; személyi azonosító száma _____ azonosító jel: _____
állampolgársága: _____
mint **Vevő** – (a továbbiakban: Vevő1)

Fejes Gábor (születési név: _____) születési hely és idő: _____ anyja születési neve: _____
külföldi lakcíme: _____ Duergasse 34/3.; tart.hely: 2821 Gyermely,
Csalogány utca 19.; személyi azonosító száma: _____, adóazonosító jel: _____
állampolgársága: _____
mint **Vevő** – (a továbbiakban: Vevő2)

a továbbiakban a felek együttesen: „**Szerződő felek**”
között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Az adásvétel tárgya:

1.1 Eladók kijelentik, és szavatosságot vállalnak azért, hogy mindösszesen 1/1 tulajdoni hányadban kizárólagos tulajdonukat képezi (Eladó1 4/6 tulajdoni hányad; Eladó2 1/6 tulajdoni hányad; Eladó3 1/6 tulajdoni hányad) a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal által nyilvántartott **Gyermely zártkert 2326/4 helyrajzi szám** alatt felvett, **természetbeni címmel nem rendelkező, 1400 m² alapterületű, 1,61 AK értékű, 4. minőségi osztályú, kert megnevezésű ingatlan** (a továbbiakban: „Ingatlan”). Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon épület /felépítmény nem található.

A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásakor megtekintették az Ingatlan tulajdoni lapjáról a TakarNet rendszer révén, a jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő által a jelen szerződés aláírása napján lekért másolatot.

Turi Elemér Ferenc
Eladó1

Turi Zoltán
Eladó2

Eladó3

Fejesné Saródi Edit
Vevő1

Fejes Gábor
Vevő2

Dr. Réh Orsolya
1035 Budapest, Bartendrei út 3. fsz. 2.

KA:

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan tehermentes. Továbbá Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy a tulajdoni lap másolatán el nem bíralt széljegy, valamint a tulajdoni lap III. részén bejegyzés nem olvasható. Az Eladók szavatolnak azért, hogy a mellékletként csatolt tulajdoni lap másolatának kelte óta azon semminemű változás nem történt, az a valóságnak megfelelő állapotról tanúskodik.

1.2 A fentiekre tekintettel az Eladók eladják, a Vevők egymás között egyenlő arányban, 1/2-1/2 tulajdoni hányadban megvásárolják az Ingatlan adásvétel jogcímén a 2. pontban meghatározott, előzetesen, közösen és kölcsönösen kialakított vételár ellenében minden tartozékával együtt.

2. A vételár és megfizetése:

2.1 Az Eladók **2.700.000,- Ft, azaz kétmillió-hétszázézer forint vételár** ellenében a Vevők tulajdonába adják az Ingatlan, mely összeg az alábbiak szerint kerül megfizetésre.

2.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizetik a teljes vételárat Eladók részére, azaz Vevők

Eladó1 részére **1.800.000,- Ft, azaz egymillió-nyolcszázézer forint vételár**at jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizetnek;

Eladó2 részére **450.000,- Ft, azaz négyszázötvenezer forint vételár**at jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizetnek;

Eladó3 részére **450.000,- Ft, azaz négyszázötvenezer forint vételár**at jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizetnek.

Eladók kijelentik, hogy a vételárat készpénzben jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvették.

3. A tulajdonjog bejegyzése

Az Eladók jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevők javára az Ingatlan tulajdonjoga 1/2-1/2 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen és egyidejűleg az Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön.

4. Birtokbaadás

Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladók az Ingatlan birtokát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejűleg kötelesek Vevők részére átruházni, ténylegesen birtokba adni, a birtokátruházás a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejűleg, automatikusan megtörténik. Amennyiben a birtokbaadás napján az Ingattal kapcsolatban a nyilatkozatokhoz képest bármilyen teher vagy tartozás állna fenn, úgy Szerződő felek egymással elszámolni kötelesek. Vevők a birtokba adás napjától szedik az ingatlan hasznait, viselik annak terheit. Továbbá a birtokbaadással a kárveszély a Vevőkre száll át.

5. Szavatosság

5.1 Eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett, bárkit megillető jog és egyéb kötelezettség, továbbá adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozás, közüzemi, illetve egyéb tartozás nem áll fenn. Az Eladók szavatolják a Vevők akadálymentes tulajdonszerzését akik ezáltal per-teher- és igénymentes tulajdonjogot szereznek.

Turi Elemér Ferenc
Eladó1

Turi Levente
Eladó3

Turi Levente
Eladó3

Fejesné Saródi Edit
Vevő1

Rejes Gábor
Vevő2

Dr. Rónai
Egyvéd
1035 Budapest, Sasföld utca 10.
Vevő

5.2 Szerződő Felek kölcsönös megállapodása alapján, abban az esetben, ha Eladók a tulajdon-átruházási, birtok átruházási, vagy jogszavatossági kötelezettségüknek a jelen szerződésben foglaltak szerint nem tesznek eleget, úgy Vevők jogosultak a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni.

6. Földforgalmi törvény szerinti rendelkezések

6.1. A Szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik. A Földforgalmi tv. rendelkezései alapján meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg, akik azt a vonatkozó törvényi rendelkezések szerint gyakorolhatják. Felek tudomással bírnak arról, hogy ezen elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén a sorban előbb álló elővásárló a Vevők helyébe léphet. **Vevők kijelentik, hogy elővásárlási joggal nem rendelkeznek.**

6.2. Felek tudomásul vették, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás (előzetes vizsgálat) céljából, majd ha az 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. Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

6.3. Vevők a Földforgalmi törvény 13. §-a alapján vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; lakóépület létesítése; a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; állandó jellegű növényház létesítése kivételével - más célra nem hasznosítják. Vevők tudomásul veszik ugyanazt a jogszabályhely (2) bekezdése alapján, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát valamely érvényes jogcímen földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedik át; társult erdőgazdálkodást folytat vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére.

Turi Elemér Ferenc
Eladói

Eladói

Eladói

Fejesné Barcsi Edit
Vevői

Fejes Gábor
Vevői

dr. R. R. Orsolya
1035 Budapest, Szantendrei út 3. sz. 2.
+36
06-1-
R. R.

6.4. Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlanon nem áll fenn harmadik személy földhasználati joga. Vevők a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésére tekintettel kötelezettséget vállalnak arra, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnését követő időre a 6.3. pontban foglalt kötelezettségeket vállalják.

6.5. Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevők a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

6.6. Vevők tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek akkor szerezhetik meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevők mindketten kijelentik, hogy nincs sem a tulajdonukban, sem a birtokukban, és a jelen szerződéssel megszerzett területtel sem lesz 1 hektárt meghaladó föld, így a törvényben meghatározott tulajdonszerzésre és birtoklásra vonatkozó szerzési feltételeknek megfelelnek.

6.7. Vevők nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi tv. alapján nem minősülnek földművesnek.

6.8. Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. pontjára tekintettel nyilatkoznak, hogy **nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.**

7. Vegyes rendelkezések

7.1. A jelen szerződéssel összefüggésben valamennyi fél viseli saját költségét. Ennek keretében a tulajdonjog átruházással kapcsolatosan felmerülő költségeket (visszterhes vagyonátruházási illeték, igazgatásslolgáltatási díj, stb.), valamint az okiratszerkesztő ügyvéd ügyvédi munkadíját Vevők viselik.

7.2. Eladókat a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben (Sztjtv.) foglaltak alapján személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelheti, mivel az Ingatlan tulajdonszerzésük 5 éven belül történt.

Vevők kijelentik és a B400 NAV adatlapon is nyilatkoznak, hogy nem földművesek, így az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) (1) bekezdés p) pontja alapján Ingatlan tulajdonjogának Vevők általi jelen okirat szerinti adásvétel útján történő megszerzése nem mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól. Az illeték mértéke a forgalmi érték 4 %-a.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi adó- és illeték szabállyal – az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján – kölcsönösen tisztában vannak, azokat magukra nézve kötelezőnek fogadják el.

7.3 Szerződő felek rögzítik, hogy mindannyian cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akik jelen okiratban foglalt nyilatkozataikat ügyeik viteléhez szükséges belátási képességük teljes birtokában tették, szerződéskötési képességük sem korlátozva, sem kizárva nincs, így a jelen jogügylet érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák.

Iuri Elemér Ferenc
Eladó1

otán
Eladó2

Tóri Levente
Eladó3
Gábor Róna Orsolya

Fejesné Saródi Edit
Vevő1

Fejes Gábor
Vevő2

dr.

7.4 Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák **dr. Réh Orsolya egyéni ügyvédet** (székhelye: 1035 Budapest, Szentendrei út 3. fszt. 2; KASZ: 36067692), hogy a jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, továbbá meghatalmazzák, hogy jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervhez jóváhagyásra, majd az illetékes Földhivatalhoz benyújtsa (ideértve a B400-as NAV adatlap benyújtását is) és az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban, valamint a hatósági jóváhagyás során a Szerződő feleket teljes jogkörrel képviselje, melyet az ügyvéd a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad. Szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, hibás névírás, a Felek személyes adataira is kiterjedő hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze.

7.5 Szerződő felek kijelentik, hogy jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataik a valóságnak megfelelnek, továbbá kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédet a jelen jogügyletet érintő minden körülményről teljeskörűen tájékoztatták, előre semmit nem hallgattak el.

7.6 Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvétel során saját nevükben és saját javukra járnak el, a jogügylet pénzmossást nem valósít meg. Eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a Felek személyét személyazonosító okmányaik alapján azonosította. Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott ügyfél-átvilágítás során lemásolt okiratokban rögzített adatokat a jelen szerződés teljesítése keretében kezelje, továbbá ahhoz is, hogy személyazonosságukat a jogügylet-bizonyítási rendszeren (JÜB) keresztül elektronikus úton ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni. Szerződő felek a jelen szerződés alapján kezelt adataik vonatkozásában akként rendelkeznek, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján eljáró ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti személyes adataikat.

7.7. Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés megkötése előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta, mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, ennek következtében Szerződő Felek kijelentik egyúttal, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Az együttműködési kötelezettség értelmében minden olyan akadályról vagy körülményről, amely jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek. A szerződés bármely rendelkezésében hivatkozott értesítési kötelezettség módja a tértivevényes postai levélküldemény, amelyet Szerződő Felek a jelen szerződésben rögzített lakóhelyükre címezve tehetnek meg. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) a rendelkezései az irányadók.

7.8. Amennyiben a Vevőket – a jogszabály szerinti sorrendben – megelőző elővásárlásra jogosult harmadik személy a jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatot elfogadja és vételi nyilatkozatot tesz, úgy Eladók kötelesek 15 napon belül Vevők részére a szerződés szerinti vételárat készpénzben vagy átutalással visszafizetni.

Turi Elemér Ferenc
Eladó1

Turi Zoltán
Eladó2

ente
Eladó3

Fejesné Sarosi Edit
Vevő1

Fejes Gábor
Vevő2

S dr. Réh Orsolya
Ügy
103
31

fsz. 2.

7.9. Jelen szerződés 6 (hat) folyamatosan számozott oldalból, 11 (tizenegy) eredeti példányban, amelyből 1 (egy) példány biztonsági okmányon, készült. Az Eladók, a Vevők és a hatóságok részére a szükséges példányokat az eljáró ügyvéd továbbítja.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést - annak elolvasása és értelmezése, valamint a kockázatok mérlegelése és elfogadása után – mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2023. november 11. napján

Turi Elemér Ferenc
Eladó1

Turi Zoltán
Eladó2

Levente
Eladó3

Fejesné Saródi Edit
Vevő1

Fejes Gábor
Vevő2

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem
Budapest, 2023. november 11. napján

dr. Rén Orsolya
ügyvéd
KASZ:

dr. Rén Orsolya
ügyvéd
1078 Budapest, Eszterházi út 3. fsz. 2.
-36-
091
KASZ.