

for. 913 / 2024.

ZÁRTKERTI INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Közzététel időpontja:

2024 M ÁR C 2 6

Határidő első napja:

2024 M ÁR C 2 7

Határidő utolsó napja:

2024 A P R 2 5

E határidő jogvesztől

Amelyet kötöttek egyrészről:

Leiterné Cseke Alexandra szül.
személyazonosító jel:
valamint

(szül.hely, idő: 232. n.:
, lakcím: 3561 Felsőzsolca, Szatmári Király Pál u. 3. sz.) mint Eladó,

Szabó Szabina szül.: (szül.hely, idő: n.: adóazonosító jel:
személyazonosító jel: lakcím: 3534 Miskolc, Árpád út 39. sz., tart. hely: 3533 Miskolc, Hengerész u. 40. A. ép.
sz.) mint Eladó, - a továbbiakban **Eladók**-, másrészről

Papp Viktor szül.: (szül.hely, idő: a.n.: adóazonosító jel:
személyazonosító jel: lakcím: 1118 Budapest 11, Sümegvár u. 14. 2/1. sz.) mint Vevő - a
továbbiakban **Vevő**-, az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának 583403/6/2024 megrendelés számú e-hiteles tulajdoni lapjának tanúsága szerint Eladók 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadban kizárólagosan tulajdonosai a **Miskolc I. Kerület Zártkert 53239/14 hrsz.** alatt felvett **kert** megnevezésű, mindösszesen **1312 m2** térmértékű, **4.57 AK** értékű ingatlanak.

2./ Az Eladók eladják, a Vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított mindösszesen **6.000.000,- Ft**, azaz **Hatmillió forint** vételáron.

3./ A vételár megfizetésének módja:

3.1./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket arról, hogy jelen adásvételi szerződéshez hatósági jóváhagyás szükséges. A Felek kijelentik, hogy ezen tájékoztatást megértették. A szerződő felek rögzítik, hogy Vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát az igazgatási szerv jelen szerződéses Vevővel történő jóváhagyását követő 5 napon belül átutalja az Eladók által megadott számlaszámokra. A Vevő átutal 3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint vételárát Leiterné Cseke Alexandra tulajdonát képező Banknál vezetett zámú bankszámlájára, valamint szintén átutal 3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint vételárát Szabó Szabina tulajdonát képező vezetett ámú bankszámlájára. Az Eladók a vételár ily módon történő teljesítéséhez hozzájárulnak és kijelentik, hogy ezen összegek jóváírásával a tárgyi ingatlan teljes vételára megfizetésre került Vevő részéről. Az Eladók kijelentik, hogy a fenti számú bankszámlára történő Vevő általi teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor azok az Eladók által fentiekben meghatározott bankszámlaszámain jóváírásra kerültek. Az Eladók külön jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtazzák, hogy a fentiekben meghatározott összegek a számláikon hiánytalanul jóváírásra kerültek. Ezen összegnek az Eladók tulajdonát képező bankszámláin történő jóváírását követően a fenti ingatlan teljes vételára kifizetésre került.

4./ Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan tekintetében elővásárlásra nem jogosult. Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzési jogosultságukat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló (továbbiakban: Földforg. tv.) 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bekezdésre alapozza ennek értelmében nem földművesnek minősülő belföldi természetes magánszemély akkor szerzheti meg a föld tulajdonjogát, ha a megszerezni kívánt föld területnagysága és a birtokában álló föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforg. tv. 10.§ (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzési maximum és birtokmaximum tekintetében meghatározott törvényi korlátozásokba.

A Földforg. tv. 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel Vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi. Vevő 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 - a Földforg. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozza, hogy tudomása szerint az 1./ pontban hivatkozott, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincsen harmadik személy használatában. Vevő nyilatkozza, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) nincsen. Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadására és a birtok átruházására a Vevő tulajdonjog bejegyzésének a napján kerül sor. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető. Eladók kijelentik, hogy az ingatlannak nincs használója.

Leiterné Cseke Alexandra Eladó
dr. Pásztor Gábor Ádám ügyvéd

Szabó Szabina Eladó
dr. Pásztor Gábor Ádám
ügyvéd
3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 8.
Tel.: 06-30/948-8336 KASZ: 3606924

Papp Viktor Vevő

- 6./ Az Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az 1./ pontban foglalt ingatlanok rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan megtekintett állapotában vásárolja meg.
- 7./ Az Eladók szavatolják, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.
- 8./ Az Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a teljes vételár megfizetésének napján Vevő tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban "adásvétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön.
- 9./ A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, valamint ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincsen korlátozva.
- 10./ A Vevő kijelenti - az Inytv. 68/C. §-ban foglalt szabályozással kapcsolatosan - , hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal a Miskolc I. Kerület Zártkert 53239/14 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában. Az Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlan harmadik személy nem használja.
- 11./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatal előtti képviseléssel dr. **Pásztor Gábor Ádám ügyvéd** (iroda: H-3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 8. sz., KASZ:36066924) bízják meg, aki a megbízást elfogadja.
- 12./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.
- 13./ Szerződő felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el.
Felek kijelentik, hogy az okiratban szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.
- 14./ Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a Földforg. törvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben foglalt rendelkezésekről. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vehet igénybe, és e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában - széljegyzetessék. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények melyek a Vevő tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik.

Jelen adásvételi szerződés mely 1 lapból, 2 folyamatosan sorszámozott oldalból és 14 folyamatosan sorszámozott pontból áll – mely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv adásvételre vonatkozó szabályai az irányadóak.

Miskolcon, 2024. március hó 13. napján

Leiterné Cseke Alexandra
- Eladó -

Szabó Szabina
-Eladó-

Papp Viktor
-Vevő-

Az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2024. március hó 13. napján

dr. Pásztor Gábor Ádám
ügyvéd

dr. Pásztor Gábor Ádám
ügyvéd
3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 8.
Tel.:06-30/948-8336 KASZ:36066924

KASZ: 36066924
iroda: 3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 8. sz.