

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály			
Érk. dátuma: 2024. Máj. 03		Érk. száma:	
Ikt. dátuma:		Ikt. szám:	
Melléklet:	db:	Előirat száma:	592.869
			Ugyintéző:

amely létrejött egyrészről:

Név: **Ács Norbert**

Születési neve:

Születési helye, ideje:

Anyja neve:

Személyi azonosító:

Adóazonosító jel:

Lakeíme: 6076 Ágasegyháza, Zsombos dűlő 29. szám alatti lakos, mint **eladó**

másrészről:

Név: **Petronella Wilhelmina Anna Maria JANSEN**

Születési neve:

Születési helye, ideje:

Anyja neve:

Útlevel száma:

Adóazonosító jel: **nincs**

Lakeíme: 4854 MG Bavel (Hollandia), Haarbeemd 13. szám alatti lakos, mint **vevő**

között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

1.) Eladó 1/1-ed arányú tulajdonában áll a **Kecskemét külterület 0120/14 hrsz.-ú** 1906 m² nagyságú, kivett tanya megjelölésű – természetben 6000 Kecskemét, Méntelek 39. szám alatti - ingatlan. Felek ezen tényeket a jogi képviselő által a Takarnet rendszerből 30005/23872/2024. megrendelési számon 2024.03.05. napján kiváltott tehermentes tulajdoni lappal igazolják.

2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó a jelen okirattal eladja a fenti 1.) pontban megjelölt ingatlant a vevőnek, aki megveszi azt, a vevő által ismert és megtekintett állapotban, úgy ahogyan az a mai napon áll, az összes természetes és törvényes tartozékaival együtt.

3.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 8/A. § (1) bekezdése értelmében a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésben a föld ellenértékét az Alaptörvény K) cikkében meghatározott hivatalos pénznemben (Forint) fel kell tüntetni. Felek a vételi ingatlan vételárát a kölcsönösen elfogadott **40.000.000.-Ft**, azaz negyvenmillió forintban határozzák meg.

3.a.) Felek rögzítik, hogy az eladó a vételi ingatlanon található lakóépületet teljes mértékben felújította. Ennek keretében új falak, új szigetelés, új tetőszerkezet és tetőszigetelés, új kémény, új közművezetékhalózati és új nyílászárók lettek beépítve. A lakóépület belső tere szintén új, korszerű burkolattal, vezetékekkel, belső ajtókkal van felszerelve. A fűtést gázkazán biztosítja, teljes padlófűtés rendszer lett beépítve a házba.

3.b.) Felek rögzítik, hogy a fenti vételárból a vevő a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően – a vételárba történő beszámítással – megfizetett **7.071.690.-Ft**-ot, azaz hétmillió-hetvenegyezerhatszázkilencven forintot, **vételárelőleg jogcímén**, banki átutalással az eladó részére. Eladó a jelen okirat aláírásával ezen vételárelőleg hiánytalan megfizetését elismeri és nyugtazza.

3.c.) Felek megállapodnak abban, hogy a vevő a fenti vételárból a vételárelőleg beszámítása mellett fennmaradt **32.928.310.-Ft**, azaz harminckétfélmillió-kilencszázhuszonnyolcezer-háromszáztíz forint **vételárhátralékot** a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyó határozatának eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 napon belül – kamatmentesen – köteles megfizetni az eladó részére, az eladónak az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett **HU53 52500147-15167561-00000000** számú bankszámlájára történő átutalással, a vételi ingatlan birtokbaadásával egyidőben.

Ács Norbert eladó

Petronella Wilhelmina Anna Maria JANSEN vevő

DROZDIK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Drozdik Cecília ügyvéd KASZ: 36059404
6500 Kecskemét, Bercsényi u. 16. fszt. 2.
Tel.: 06/20/941-7976 adószám: 18356289-1-03

3.d.) Felek rögzítik, hogy a vételi ingatlanon ültetvény és agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik továbbá, hogy a lakóépületen kívül a vételi ingatlanon található egy gazdasági épület (tároló). Felek nyilatkoznak, hogy a vételi ingatlanon található felépítményekre eső vételárreszt 39.000.000.-Ft-ban határozzák meg (ezen belül a lakóépület forgalmi értéke: 38.500.000.-Ft, a gazdasági épület forgalmi értéke: 500.000.-Ft), továbbá a földre eső vételárreszt 1.000.000.-Ft-ban jelölik meg.

3.e.) Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az eladó fent megadott bankszámláján jóváírásra került. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti vételárhátraléknak az eladó által megjelölt bankszámlán történő jóváírása esetén az ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott elismervény útján igazolja a vételárhátralék megfizetését. Kötelezettséget vállal az eladó továbbá arra, hogy amennyiben a vevő a fizetési kötelezettségének teljes mértékben eleget tett, egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban hozzájárul a tulajdonjog vevő részére történő bejegyzéséhez.

3.f.) Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, ezen körülmény a jelen szerződés lehetetlenülését eredményezné, vagyis úgy kell tekinteni, mintha a jelen szerződés létre sem jött volna. Ez esetben az eladó köteles a vevő által megfizetett 7.071.690.-Ft összegű vételárelőleget – kamatmentesen – visszafizetni a vevő részére, jelen adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását megtagadó határozatának eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 napon belül. Felek rögzítik, hogy amennyiben sorban előbb álló elővásárlásra jogosult személy élne ezen jogával, úgy az elővásárló a vevő jogaiba lép.

4.) Eladó külön okiratban - a vételárhátralék hiánytalan megfizetésével egyidőben - adja feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóságként eljáró kormányhivatal a vételi ingatlanra a tulajdonjogot a vevő javára 1/1-ed arányban, vétel jogcímén bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

5.) Felek rögzítik, hogy az eladó a vételárhátralék hiánytalan megfizetésével egyidőben ruházza át a vételi ingatlan birtokjogát a vevőre. A birtokbaadásig az eladó, azt kezdődően a vevő húzza a vételi ingatlan hasznait és viseli annak terheit, illetve a kárveszélyt. A vételi ingatlanon található lakóépület gáz és áram közművel ellátott, a vételi ingatlan vízellátását egy fűrott kút biztosítja. Felek kötelezik magukat arra, hogy a birtokbaadást követően közösen eljárnak a közüzemi szolgáltatóknál a szolgáltatási szerződések rendezése ügyében. Felek rögzítik, hogy a vételi ingatlanon található lakóépület tartozékai a rendeltetésszerű használathoz tartozó áram műszaki berendezései és felszerelési tárgyai.

6.) Eladó feltétlen szavatosságot vállal a vételi ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Eladó kijelenti, hogy a vételi ingatlannal kapcsolatban harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő korlátozásmentes tulajdonszerzésének akadályát képezné. Eladó feltétlen szavatosságot vállal a vételi ingatlan vonatkozásában azért is, hogy külső harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.

7.) Felek közül **eladó magyar állampolgár, a vevő holland állampolgár**. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges vitáik esetére kikötik a Kecskeméti Járásbíróság – hatáskör hiányában a Kecskeméti Törvényszék - kizárólagos illetékességét. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződésre, illetve az ezen jogügyletből származó esetleges jogvitáik esetén a magyar jog az irányadó.

8.) Felek megbízzák a jelen okirat elkészítésével, és **meghatalmazzák** a jelen szerződés közzétételre való alkalmasság megállapítására irányuló, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jegyző előtti, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai, illetve a jelen szerződés jóváhagyásával kapcsolatos, valamint a tulajdonjog-bejegyzési kormányhivatali eljárásban a képviselőtük ellátásával, továbbá a B400 adatlap aláírásával **Dr. Drozdik Cecília ügyvédet** (Kecskeméti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: 02-01-0050; KASZ: 36059404; DROZDIK ÜGYVÉDI IRODA, 6000 Kecskemét, Bercsényi u. 16. fszt. 2.). Alulírott ügyvéd a meghatalmazást **elfogadom**.

Ács Norbert eladó

Petronella Wilhelmina Anna Maria JANSEN vevő

DROZDIK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Drozdik Cecília ügyvéd KASZ: 36059404
6000 Kecskemét, Bercsényi u. 16. fszt. 2.
Tel.: 06/20.941-7976 adószám: 18356289-1-03

9.) A jelen szerződés kötésével felmerülő valamennyi költséget, a visszterhes vagyónátruházási illetéket (NAV által megállapított forgalmi érték 4%-a), illetve az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjat (6.600.-Ft) a vevő viseli, melyek mértékére vonatkozó tájékoztatást vevő tudomásul vette.

10.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a földforgalmi törvény szerint meghatározott személyeket, meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg, akik azt a vonatkozó törvényi rendelkezések szerint gyakorolhatják. **Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.**

11.) 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 más célra nem hasznosítja.

12.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a fenti 11.) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja. Felek nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

13.) Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben jelen föld megszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14.) Vevő tudomással bír arról, hogy mint **földművesnek nem minősülő természetes személy (tagállami állampolgár)** akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő kijelenti, hogy nincs sem a tulajdonában, sem a birtokában, és a jelen szerződéssel megszerzett területtel együtt sem lesz a hivatkozott nagyságú föld, így a törvényben meghatározott tulajdonszerzésre és birtoklásra vonatkozó szerzési feltételeknek megfelel.

15.) Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül földművesnek, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának nem tagja, továbbá arról, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

16.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi. LIII. Törvény (a továbbiakban „Pmt.”) rendelkezései alapján személy azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában, erre tekintettel a felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a feleket azonosító okmányaik alapján azonosította. Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél átvilágítás során bemutatott, személyazonosításhoz felhasznált okmányaikról és az abban foglalt adataikról, az adóazonosító jelüket és a személyi számukat tartalmazó okirataikról az ügyvéd másolatot készítsen és azokat rögzítse, kezelje, valamint megőrizze.

17.) Eladó tudomásul veszi a jogi képviselő tájékoztatását, hogy őt a jelen jogügylet kapcsán az Szja. bevallási és fizetési kötelezettség terhelheti. Eladó tudomásul veszi, hogy Dr. Drozdik Cecília ügyvéd adótanácsadói tevékenységet nem folytat, így szakértelemmel rendelkező közreműködésével tesz eleget ezen esetlegesen fennálló kötelezettségének.

18.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az eladót a vételi ingatlanon található tanyaépület vonatkozásában a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján energetikai tanúsítvány készíttetési és vevő részére történő átadási kötelezettség terheli. Felek megállapodnak abban, hogy eladó legkésőbb a birtokbaadásakor átadja a vevő részére a tanúsítványt.

19.) Felek tudomásul veszik a jogi képviselő tájékoztatását arról, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét

Ács Norbert eladó

Petronella Wilhelmina Anna Maria JANSEN vevő

DROZDIK ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Drozdik Cecília ügyvéd KASZ/36059404
6000 Kecskemét, Bercsényi u. 16. fszt. 2.
Tel.: 06/20/941-7976 adószám: 18356789-1-03

képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pont f) pontjának értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor. A felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

20.) Szerződő felek tudomásul veszik a jogi képviselő tájékoztatását a <http://e-bejelento.gov.hu/> weboldaltól, melyen az ingyenes e-bejelentő szolgáltatás keretében online, egyetlen oldalon keresztül vagy személyesen kormányablakban elintézhetik a közművek átíratását, valamint bejelenthetik személyes adataikban történt megváltozást az összes, az ügyféllel szerződésben álló, e-bejelentőhöz csatlakozott közműszolgáltató felé.

21.) Felek a jelen szerződésben írtakat az ügyvédi megbízási szerződés tényvázlatául is elfogadják. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés idegen nyelvre történő fordíttatását saját költségére vállalta.

Felek a fenti szerződésben foglaltakat, mint az akaratukkal mindenben egyezőt elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag aláírták, az okirat aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy példányát átvették.

Kecskemét, 2024. március 06. napján

Ács Norbert eladó

Petronella Wilhelmina Anna Maria JANSEN vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő Dr. Drozdik Cecília ügyvéd - DROZDIK ÜGYVÉDI IRODA - 6000 Kecskemét, Bercsényi utca 16. fszt. 2. – (Kecskeméti Ügyvédi Kamara, KASZ: 36059404) aláírásommal tanúsítom, hogy a jelen okirat megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, tanúsítom, hogy a fél nyilatkozott arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratának, valamint az okiratban megjelölt fél, illetve az eljáró képviselői azonosítását elvégeztem, az okiratot előttem írta alá, a fél aláírásának valódiságát igazolom, az okiratot **ellenjegyzem**.

Kecskemét, 2024. március 06. napján

Dr. Drozdik Cecília ügyvéd
6000 Kecskemét, Bercsényi utca 16. fszt. 2.

DROZDIK ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Drozdik Cecília ügyvéd KASZ: 36059404
6000 Kecskemét, Bercsényi u. 16. fszt. 2.

Tel.: 06/20/941-7976 adószám: 18356289-1-03

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2024. MÁRC. 26.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2024. MÁRC. 27.

utolsó napja: 2024. ÁPR. 25.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:



Ács Norbert eladó

Petronella Wilhelmina Anna Maria JANSEN vevő