

Kifüggesztés, mely nem minősül joghatályos közlésnek 2024. 05. 09.
elektronikus közlés: 2024. 05. 10.
Dr. Huszák Katalin ügyvéd
iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.
tel.: +36 70/335-4391
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
nyílt álló határhoz utolsó napjarmű jogvesztő: 2024. 06. 07.
levelet

Balázs Lászlóné s: 2632 Letkés, Kossuth utca 41. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint Eladó, akinek

a képviseletében ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazás alapján eljár Balázs Bernadett

2632 Letkés, Csenger utca 7. szám alatti lakos, mint meghatalmazott

másrészről pedig

Turczér Imre s

, regisztrált földműves nyilvántartásba vételi száma:

565474/2021/2014.12.12, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában fennálló tagságának nyilvántartási száma: S260000388756,

őstermelői igazolvány sorszáma: 3003013-0420445/0193080, családi gazdaság nyilvántartási száma:13/01742, állattartási hely

azonosító: 6809993, ökológiai gazdálkodó tanúsítvány (Biokontroll Hungária) száma: 105521723) 2634 Nagybörzsöny, Rákóczi utca

132. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

A szerződés tárgya

1.1.

Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett Letkés, külterület 068/13 hrsz.-ú, 709 m2 alapterületű, „szőlő” megjelölésű, természetben a 2632 Letkés, 068/13 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlan.

A felek tudomással bírnak arról, miszerint a tárgybéli ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján termőföldnek minősül.

1.2.

Az Eladó a tulajdonjogát a 2024. március 7. napján kelt, 353506/4/2024 megrendelés számon kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta, felek az e-hiteles tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják, egyben kijelentik, hogy a hiteles tulajdoni lap kiváltásától eltekintenek. Az Eladó jogszavatosság körében tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan e-hiteles tulajdoni lapjának III. része bejegyzést nem tartalmaz, azon elintézetlen széljegy feltüntetésre nem került.

Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapot megtekintették, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételük nincsen, az Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap-másolat kelte óta az ingatlan tekintetében arra egyéb bejegyzés nem került, az adatok a mai napon is a valóságnak megfelelnek, illetve azokban semmiféle változtatást nem kezdeményezett sem ő, sem tudomása szerint más harmadik személy, arra vonatkozóan semmilyen kötelezettségvállalást nem tett.

Vevő kijelenti, hogy a fenti tulajdoni lapot eljáró ügyvédtől jelen szerződés aláírásával egyidőben átvette, annak bejegyzéseit/rendelkezéseit megismerte.

Vételi ajánlat és annak elfogadása

2.

Vevő ezennel vételi ajánlatot tesz az Eladónak a Letkés, külterület 068/13 hrsz.-ú, 709 m2 alapterületű, „szőlő” megjelölésű, természetben a 2632 Letkés, 068/13 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára 200.000 Ft, azaz kettőszázezer forint vételárért, amely vételár a jelen szerződés 4.2. pontjában részletezettek szerint kerül kifizetésre az Eladó részére.

Eladó a vételi ajánlatot ezennel elfogadja.

Az adásvétel, vételár, fizetési feltételek

3.

A fenti nyilatkozat alapján Eladó örökre és visszavonhatatlanul eladja a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. ingatlan-nyilvántartásában felvett Letkés, külterület 068/13 hrsz.-ú, 709 m2 alapterületű, „szőlő” megjelölésű, természetben a 2632 Letkés, 068/13 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Vevőnek, aki azt az általa megtekintett és megismert állapotban megvásárolja.

4.1.

A Vevő jelenlegi, megtekintett állapotában megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt ingatlant, a kölcsönösen kialakított mindösszesen 200.000 Ft, azaz kettőszázezer forint vételárért. Felek rögzítik, hogy jelen vételár a föld ellenértéke, ugyanis az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található.

Felek egyezően adják elő, hogy az ingatlanok vételárát az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel közösen határozták meg, a vételár megállapításánál felek alapul vették továbbá a Földforgalmi törvény 24. § (3) bekezdés h) pontjának ha) alpontja szerinti számítási módot is.

Felek kijelentik továbbá, hogy a vételárral kapcsolatosan egymással szemben sem most, sem a jövőre nézve semminemű kifogást nem támasztanak. A felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Balázs Lászlóné Eladó
képviseletében Balázs Bernadett meghatalmazott

Turczér Imre Vevő

Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda
Dr. Huszák Katalin ügyvéd
Iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.
Tel.: +36 70/335-4391

4.2.

A vételár kifizetésére szerződő felek fenti vételi ajánlat alapján következőkben rendelkeznek:

A Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával **egyidejűleg**, egyösszegben **banki átutalás útján** megfizeti az Eladó részére, az Eladó meghatalmazottja, Balázs Bernadett nevén az OTP Banknál vezetett 11773683-09410468 számú bankszámlára a vételár teljes összegét, mely összeg hiánytalan megfizetését – tekintettel az átutalás azonnaliságára – az Eladó képviselőjében eljáró meghatalmazott jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri és igazolja.

Az Eladó meghatalmazottja útján egyben kijelenti, hogy a vételár megfizetésének vonatkozásában a Vevővel szemben a jövőre nézve semmilyen követelése nincs.

Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten kéri és **hozzájárul** ahhoz, hogy a fenti összegű vételár részére történő megfizetését a Vevő fent megjelölt bankszámlájára teljesítse. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával **kifejezetten kijelenti**, hogy a vételár fentiek szerinti teljesítését, a **saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el**.

Eladó rögzíti, hogy a fenti számlaszámot ellenőrizte, azt rendben lévőnek találta, és tudomásul veszi, hogy a bankszámlaszám esetleges téves megjelöléséért a másik felet és az eljáró ügyvédet semmilyen felelősség nem terheli.

Vevői nyilatkozatok a 2013. évi CXXII. törvény alapján

5.1.

A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy **belföldi természetes személy**, szerzési képessége korlátozva nincs, valamint **magyar állampolgár**. Vevő kijelenti továbbá, hogy az eladónak **nem közeli hozzátartozója**.

A vevő kijelenti továbbá, hogy **elővásárlásra jogosult** tekintettel arra, hogy **nyilvántartásba vett földműves** (földműves nyilvántartásba vételi száma: Váci Járási Főlhivatal 565474/2021/2014.12.12) a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja** alapján életvitelszerű lakáshasználata helye/**mezőgazdasági üzemközpontja** legalább **3 éve (2014. 12.12.-től)** olyan településen van, amelynek közigazgatási határa **az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van**, valamint **18. § (4) bekezdés a) pontjának is megfelel**, mivel legalább 1 éve **őstermelők családi gazdaságának tagja** (őstermelői igazolvány sorszáma: 3003013-0420445/0193080, családi gazdaság nyilvántartási száma:13/01742).

Fentiekre figyelemmel a vevő elővásárlási joga a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján áll fenn, valamint az azonos rangsorban elővásárlásra jogosultak között a Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján.

5.2.

Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény előírásairól ismeretekkel rendelkezik, miszerint termőföld tulajdonjogát a jogszabályban rögzítettek szerinti vevő szerezheti meg, oly módon, hogy a törvény 14/A. § értelmében a jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésnek tartalmaznia kell, mely körben jelen okirat aláírásával is nyilatkozik és egyben kötelezettséget vállal a következőkről:

a) **13. § /1/** bekezdés értelmében vállalja, hogy a megszerzett föld használatát - **/2/** bekezdésben meghatározott esetek kivételével – 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 – a **/3/** bekezdésben meghatározott esetek kivételével – nem hasznosítja.

b) **14. § /1/** bekezdés értelmében **nincs** a fölhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása** (nincs földhasználati díjtartozás),

c) **14. § /2/** bekezdés alapján kijelenti, hogy **vele szemben** a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d) A vevő jelen okiratban nyilatkozik, hogy a tulajdonában, valamint haszonélvezetében lévő termőföld mennyisége, ide értve jelen jogügylettel megszerzett ingatlanhányadot is, **nem haladja meg** a hatályos jogszabályok szerinti korlátokat, így különösen, de nem kizárólagosan a **2013. évi CXXII. tv. 16. § /1/ - /7/** bekezdéseiben rögzített korlátokat /földszerzési maximum és birtokmaximum/

e) A vevő a **2013. évi CCXII tv. 13.§ (2)** bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara **tagja, azonosító száma: S260000388756**

f) A vevő kijelenti továbbá, hogy **nem minősül pályakezdő gazdálkodónak**.

g) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról rendelkező **109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §** alapján büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.

6.

Az Eladó jelen adásvételi szerződéssel nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező földrészlet **harmadik személy használatában van**, jelesül 2009. március 10. napjától kezdődően 2029. február 20. napjáig haszonbérlet jogcímmel az Ipolyvíggye Mezőgazdasági Szövetkezet földhasználatára van bejegyezve, amelynek ellenértéke 3000 Ft.

Balázs Lászlóné Eladó
képviseletében Balázs Bernadett meghatalmazott

Dr. Huszák Katalin Ügyv.

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Irada: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.
Tel.: +36 70/335-4391

Turczér Imre Vevő

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésében foglaltakra hivatkozva **kötelezettséget vállal arra**, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát **nem hosszabbítja meg** és annak megszűnését követő időre vonatkozóan **vállalja** a 2013. évi CXXII. törvény 13 § (1) bekezdésében foglaltakat, azaz vállalja, hogy a megszerzett föld használatát - /2/ bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **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**.

Egyéb nyilatkozatok

7.1.

A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a már hivatkozott törvény 21. §. /1/ bekezdésében írtak szerint, a jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül kötelesek** a jelen szerződést, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes jóváhagyásra **megküldeni**. Szerződő felek jelen szerződést a földforgalmi eljárás lefolytatása érdekében megküldik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya (1135 Budapest, Lehel utca 43-47.) részére.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a törvény 21. § /1a/ és a 23. § /1/ bekezdései szerint, amennyiben az igazgatási szerv nem tagadja meg a szerződés előzetes jóváhagyását, úgy végzésében megállapítja annak közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, majd a szerződést az ingatlan fekvése szerinti illetékes jegyző részére küldi meg, aki a 474/2013. (XII.12) Korm. rendelet előírásainak megfelelően intézkedik a szerződésnek az elővásárlási jog jogosultakkal való közléséről.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja és a megtagadás oka orvosolható, úgy felek kötelezettséget vállálnak arra, hogy az adásvételi szerződést haladéktalanul újrakötik, jelen szerződésben foglalt tartalommal.

7.2.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 23/A. § /1a/ bekezdése alapján amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, úgy végzésével megállapítja a közzétételre alkalmasságát és **elrendeli a szerződés közzétételét és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.**

8.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet csak azt követően válik hatályossá és nyújtható be az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzési kérelem, ha jegyzőnél a 30 napos kifüggesztés időtartama alatt az elővételi jogosultak vételi ajánlattal nem élnek, és azt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen okiratot jóváhagyta. Felek tudomásul veszik, hogy ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében (halál, cselekvőképesség elvesztése) mind az ingatlan terheiben, még kellő gondosság tanúsítása esetén is, előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát szerződő felek maguk viselik. Felek megállapodnak abban, amennyiben esetlegesen a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant elővásárlásra jogosult más személy vásárolja meg, vagy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv nem engedélyezné a Vevő tulajdonszerzését, ugyanis a megtagadás oka nem orvosolható, úgy a jelen szerződés közöttük nem válik joghatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik, jelen szerződés 4.3. pontjában megjelölt vételárral számolnak el.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkező személy jogszerűen és határidőben gyakorolja elővásárlási jogát, a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. Az elővásárlási jog esetleges gyakorlása esetére egyik fél sem jogosult a másikkal szemben igényt érvényesíteni, az elővásárlási jog fennállását a felek ismert üzleti kockázatnak tekintik.

9.

Felek megállapodtak abban, hogy Vevő jogosult a szerződéstől való elállásra, ha jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot vagy tényrt jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb.) avagy bírósági végrehajtás keretében, vagy azon kívül végrehajtást indítanak az ingatlanra.

Nyilatkozat az ingatlan-nyilvántartás részére

10.

A szerződő felek tudomásul veszik jelen szerződés 7.2 pontjában rögzítetteket, miszerint a 2013. évi CXXII. törvény 23/A. § /1a/ bekezdése alapján, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a **23./A § /1a/ bekezdései szerint**, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján **nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását**, a 20. §-ban foglalt esetben **haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot** állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése a **megyei igazgatási szerv részéről hivatalból történik, melyhez szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.**

Balázs Lászlóné Eladó
képviselőtében Balázs Bernadett meghatalmazott

Dr. Huszák Katalin ügyvéd
Iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.
Telefon: 06/335-4391

Turczér Imre Vevő

11.2.

Az Eladó a teljes vételár megfizetése okán jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az **1.1. pontban** megjelölt **Letkés, külterület 068/13 hrsz.-ú, 709 m2 alapterületű, „szőlő”** megjelölésű, természetben a 2632 Letkés, 068/13 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadának tulajdonjoga**

Turczer Imre szül: Turczer Imre (szül: Zebegény, 1973. november 22., an: Gyatyel Katalin, szig.szám: 460904DE, szem.azonosító jele: 1731122 2018, lakcímkártya száma: 815364LR, adóazonosító jele: 8390410699, regisztrált **földműves nyilvántartásba vételi száma:** 565474/2021/2014.12.12, **Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában** fennálló tagságának nyilvántartási száma: S260000388756, **őstermelői igazolvány sorszáma:** 3003013-0420445/0193080, **családi gazdaság nyilvántartási száma:**13/01742, **állattartási hely azonosító:** 6809993, **ökológiai gazdálkodó tanúsítvány** (Biokontroll Hungária) **száma:** 105521723) 2634 Nagybörzsöny, Rákóczi utca 132. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **vevő** javára,

adásvétel jogcímén, tehermentesen, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Birtokátruházás

12.1.

Szerződő felek megállapodása alapján figyelemmel a teljes vételár maradéktalan megfizetésére az ingatlant az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő által megtekintett állapotban a Vevő birtokába adja. A Vevő **a mai naptól** kezdve viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait és viseli mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eljáró jogi képviselő a B400 adatlapon jogosult a tényleges birtokbaadás időpontját megjelölni.

12.2.

Az Eladó jelen okiratban foglaltan kijelenti, és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanba jelenleg sem jogi személy, sem egyéni vállalkozás, sem bármely más egyéb szervezet bejelentve (székhely, telephely, stb.) nincsen.

Kellék- és jogszatosság

13.

Az Eladó a 6. pontban részletesen körülírt földhasználati jogviszonyon túl az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, kijelenti, hogy semmiféle közadó, közadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozása nincs, amelyért az ingatlan az arra történő jelzálogos bejegyzés nélkül is felelősséggel tartozna.

Eladó kifejezetten kijelenti továbbá, miszerint feltétlen szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlan tulajdoni lapja az ingatlan jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, valamint, hogy az ingatlanon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapon nincsen feltüntetve. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a földforgalmi törvényben rögzített elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek nincsen olyan joga az ingatlanon, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy birtoklását korlátozná, kizárná. Az Eladó tekintettel a Ptk. 6:120 § /1/ bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy az ingatlan értékesítésével összefüggésben harmadik személy kielégítési alapját sem részben, sem pedig egészben nem vonja el. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a Házassági és Élettársi Vagyoni Szerződések Országos Nyilvántartásában jelen jogügylet tárgyát képező ingatlant érintően okirat nem szerepel. Eladó szavatol azért, hogy az átruházásra kerülő ingatlant használati jogosultság nem terheli.

14.

Az Eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs, az rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná.

A Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező az ingatlant ismeri, azt teljes egészében megtekintette, az általa ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg, annak állagával, vagy állapotával kapcsolatosan az Eladóval szemben semmiféle igénye nincs, és elfogadja a szerződés teljesítéséeként.

Hatályba lépés

15.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szerv jogerős jóváhagyásának kézhezvételét követő napon lép hatályba.

Vegyes rendelkezések

16.

Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, akik ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatuk érvényességéhez jelen szerződésben írtakon túlmenően sem hatósági engedélyre, sem harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség.

Szerződő felek rögzítik, hogy Balázs Lászlóné képviselőjében, külön íven szövegezett ügyvéd által ellenjegyzett, ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas okiratba foglalt meghatalmazás alapján Balázs Bernadett, mint meghatalmazott jár el.

Balázs Lászlóné Eladó
képviseletében Balázs Bernadett meghatalmazott


Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda
Dr. Huszák Katalin ügyvéd
Iroda: 2000 Vác, Köztársaság út 11-13.
Tel.: +36 70/335-4391

Turczer Imre Vevő

Szerződő felek megbízást adnak dr. Huszák Katalin ügyvédnek (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) jelen adásvételi szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, a jelen jogügylettel összefüggő hatósági (előzetes jóváhagyás iránti, esetleges önkormányzati kifüggesztési eljárás, mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyási eljárás és a felmerülő egyéb) eljárásban képviselőjükkel, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. előtti eljárásban jogi képviselőjük ellátására. Dr. Huszák Katalin ügyvéd a megbízást és meghatalmazást az okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek kifejezetten kéri az eljáró hatóságokat, hogy valamennyi iratot részükre közvetlenül kézbesítse a jelen szerződést készítő ügyvéd részére történő megküldés mellett.

Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatásokat, kijavításokat eszközölje, azokat a szerződés minden példányán átvezesse, annak lényegi tartalma érintése nélkül.

Felek kijelentik, hogy minden a jelen szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, jelen szerződés megkötése során jóhiszeműen jártak el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, azt kéri egyben ügyvédi tényvázlathoz is tekinteni. Kijelentik továbbá, hogy jelen okiratban foglaltak az ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, továbbá, hogy az ügyletkötés során nem voltak tévedésben, és nem álltak kényszer vagy fenyegetés hatása alatt, sem alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket az ügyvédekről szóló törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés kötelezettségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda – a hivatkozott törvény alapján – a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján, valamint a lekérdezett adatokat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti. Felek e szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, és nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, annak nem közeli hozzátartozói és nem állnak közszereplővel közeli kapcsolatban. Eljáró felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses jogviszony fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek írásban értesíteni az eljáró ügyvédet. Fentiek tekintetében eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságnak adhat.

18.

Megállapodnak abban, hogy amennyiben bármilyen probléma felmerül, a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor az Eladó köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot a Vevő felszólítására határidőben megtenni és a Vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen. A felek megállapodnak, hogy a vevő megszerzése érdekében messzemenően együttműködnek egymással minden olyan módon, amit a jogszabályi rendelkezéseken felül a kölcsönös jóhiszeműség és a tisztesség elve megkövetel.

19.

Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség - beleértve a visszerhes vagyonátruházási illetéket is - Vevőt terheli. A Vevő a visszerhes vagyonátruházási illeték kiszabásának körében kijelenti, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12. - 565474/2021/2014.12.12. számon regisztrált földműves, így vonatkozásában kéri figyelembe venni az **Itv. 26. §(1) bekezdés p) pontját**, egyben kijelenti, hogy jelen okirattal megvásárolt ingatlant *(a mai napon történt birtokba lépésére figyelemmel)* **5 éven belül nem kívánja elidegeníteni**, illetve arra nem kíván vagyoni jogot alapítani. Kijelenti továbbá, hogy azt mezőgazdasági földként kívánja művelni és mezőgazdasági célra kívánja hasznosítani, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen nyilatkozatával ellentétes magatartást tanúsít, úgy vállalja az egyébként kiszabandó illeték kétszeresének megfizetését.

Eladó kijelenti, hogy tájékozott a tekintetben, hogy őt az Szja. törvény 59. §- 64.§-ban foglaltak szerint az ingatlan elidegenítése kapcsán - a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - bevállalási, és jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illetékjogszabályokban foglalt kötelezettségeikről tájékoztatást kaptak, azokat megértették, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal, felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügyletre további felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálat ad.

Balázs Lászlóné Eladó
képviselőtében Balázs Bernadett meghatalmazott

Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda
Dr. Huszák Katalin ügyvéd
2600 Vác, Köztársaság út 11-13.
Tel.: +36 70/335-4391

Turczér Imre Vevő

20.

Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek jelen jogügyletből netán származó vitás kérdéseik eldöntésére az ingatlan fekvése szerinti bíróság illetékes.

21.

Az adásvételi szerződés 8 (nyolc) eredeti - 1 példány biztonsági okmányon szerkesztett - példányban készült, egyenként 6-6 (hat-hat) oldal, amelyből 1-1 - nem biztonsági okmányon szerkesztett - példányt kézhez kapott valamennyi szerződő fél, 2 eredeti példányt eljáró ügyvéd megőriz, a fennmaradó szerződéses példányok (3 eredeti és 1 biztonsági okmányon szerkesztett) pedig megküldésre kerülnek az illetékes megyei igazgatási szervhez.

Szerződő felek aláírásukkal igazolják, hogy jelen szerződést korábban teljes terjedelemben elektronikus formában megkapták és ahhoz fűződő minden kikötésüket és észrevételüket aláírás előtt megtették, melynek okán jelen szerződés tartalmazza a kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat.

Felek jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, egyéb tény, adat rögzítését jelen szerződésben nem kérték, és a jelen szerződésben szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték.

Jelen szerződést fent nevezett felek elolvasták, megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik, azt sajátkezűleg, jóváhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Kelt: Vác, 2024. március 28.

Balázs Lászlóné Eladó

képviselőtében Balázs Bernadett meghatalmazott

Turczér Imre Vevő

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott Dr. Huszák Katalin ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek ügyleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartamára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel láttam el.

Ügyvédi ellenjegyzés

Jelen adásvételi szerződést Dr. Huszák Katalin ügyvéd (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., KASZ: 36061905) szerkesztettem és az 1997. évi CXLI tv. 32.§ (3) és (4) bek., valamint a 2017. évi LXXVIII. tv. 43.§-a alapján 2023. március 28. napján, Vácott ellenjegyzem:

Dr. Huszák Katalin Ügyvédi Iroda

Dr. Huszák Katalin ügyvéd

Iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13.

Tel.: +36 70/335-4391