

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet egyrészről **TATAI ANDRÁS**

536

Nyergesújfalu, Rákóczi Ferenc utca 6. szám alatti lakos, **mint eladó**
és **TATAI TAMÁS SZÜLETESI**

2899 Naszály, Zrínyi

Miklós utca 34. szám alatti lakos, **mint eladó**
(továbbiakban együtt: **Eladók**)

másrészről **NÉMETH ZSANETT**

) 2360 Gyál, Brassói

utca 39. szám alatti lakos, **mint vevő**
(továbbiakban: **Vevő**)

- Eladók és Vevő továbbiakban együtt: **Szerződő felek/Felek** - kötöttek,

alulírt helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

I. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA, A VÉTELÁR

- I.1. Felek rögzítik, hogy Eladók **közös (1/2-1/2)** tulajdonát képezi a **nyergesújfalui** ingatlan-nyilvántartásban **4110 hrsz.** alatt felvett, „*kert*” megnevezésű, 1460 m² területű, 2.54 kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- I.2. **Eladók** eladják az Ingatlant Vevő részére, a kölcsönösen kialkudott **6.500.000.- Ft, azaz: Hatmillió-ötszázezer forint vételárért** (továbbiakban: **Vételár**). Felek rögzítik, hogy a Vételár fejenként egyenlő arányban illeti meg Eladókat.
- I.3. **Vevő kijelenti:** a II.1. pontban körülírt Ingatlant megtekintette és **megvásárolja** az Ingatlant Eladóktól a kölcsönösen kialkudott **6.500.000.-Ft, azaz: Hatmillió-ötszázezer forint Vételárért**. Felek az Ingatlan vételárának meghatározásakor **értéknövelő körülményként vették figyelembe**, hogy az Ingatlanon egy kb. 25 m² alapterületű, 2 szintes gazdasági célú felépítmény (a továbbiakban: **Felépítmény**) található, továbbá, hogy a villany közmű telekhatáron található, és hogy az Ingatlan murvás útról könnyen megközelíthető. Felek rögzítik, hogy a Felépítmény nincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartási térképen, Vevő ennek tudatában vásárolja meg az Ingatlant. **Felek rögzítik, hogy a teljes Vételárból a Felépítmény értéke 5.500.000.- Ft, a földrészlet értéke pedig 1.000.000.- Ft.**
- I.4. Szerződő felek kijelentik, tudomásuk van azon tényről, hogy jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) **5. § 17. pontjában** megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (továbbiakban: **Föld**) minősül.
- I.5. Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékgjog (továbbiakban: **Vezetékgjog**) terheli.

II. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- II.1. Felek rögzítik, hogy Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **megfizetett Eladók részére 650.000.- Ft, azaz Hatszázötvenezer forint összeget, foglalo jogcímén** Tatai András eladónak a K&H Banknál vezetett, itt megjelölt: sz. bankszámlájára történő

banki átutalás útján. Eladók a jelen pontban rögzített bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. **Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy részükre Vevő a jelen pont szerinti foglaló összegét hiánytalanul megfizette.**

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Amennyiben Szerződő felek a szerződést teljesítik, a foglaló a Vételárba beleszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős Fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

- II.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes **Vételárból még fennmaradó 5.850.000.- Ft, azaz: Ötmillió-nyolcszázötvenezer forint utolsó vételárrészletet** az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását követően, a jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés és jóváhagyást tartalmazó hatósági határozat kézhezvételétől számított **8 (nyolc) napon belül megfizeti Eladók részére,** az Eladók II.1. pont szerinti bankszámláira történő **banki átutalások útján,** akként, hogy Eladók a jelen pont szerinti utolsó vételárrészletre fejenként egyenlő arányban jogosultak.
- Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes Vételár megfizetéséről – a teljesítést követő 5 (öt) munkanapon belül - okiratszerkesztő ügyvédet írásban / e-mail útján (meszarosistvan@drbartalos.hu) tájékoztatják.

III. A BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- III.1. **A birtokátruházásra a teljes Vételár maradéktalan kiegyenlítésével egyidejűleg kerül sor.** A birtokátruházás időpontjáig Eladók, az ezt követő időben pedig Vevő húzza az Ingatlan hasznait, illetőleg viselik az Ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket, kiadásokat, továbbá kárveszélyt.

IV. SZAVATOSSÁG

- IV.1. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan, a VezetékJogon túlmenően, **per-, igény- és tehermentesnek minősül,** semmilyen olyan körülményről nincs tudomásuk, mely a rendeltetésszerű használatot akadályozná vagy hátrányosan befolyásolná, ezért felelősséget vállalnak.
- IV.2. Eladók a fentieken túl szavatosságot vállalnak azért is, hogy **harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése,** vagy bármely más joga az Ingatlan tekintetében. Eladók kijelentik, hogy mindezek értelmében a Vevővel szemben harmadik személy tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igényvel nem léphetnek fel, de amennyiben jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését magukra vállalják.

V. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG, ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KIFÜGGESZTÉSE

- V.1. Szerződő felek tudomással bírnak azon tényről, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában, a **Földforgalmi tv. 18.§-a** alapján, az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog áll fenn.
- Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadja, jelen szerződés hatályát veszti, az adásvétel az Eladók és az elővásárlásra jogosult között hatályosul. Ebben az esetben Felek haladéktalanul, de legkésőbb a jelen szerződés, elővásárlásra jogosult javára történt jóváhagyásáról való tudomásszerzéstől számított **8 (nyolc) napon belül** kötelesek elszámolni egymással.
- Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződést – az adásvételi szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** – a **Földforgalmi tv. 21. §-ában** foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére – jóváhagyás céljából – eljuttatják.

- V.2. Eladók érvényes **haszonbérleti szerződéssel nem rendelkeznek**, Vevőnek az Ingatlan vonatkozásában **elővásárlási joga nem áll fenn**.

VI. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

- VI.1. **Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy Vevő az Ingatlan tulajdonjogát 1/1 arányban, saját javára, adásvétel jogcímen, az illetékes nyergesújfalui ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.**

Eljáró ügyvéd a jelen szerződést azt követően jogosult az illetékes földhivatalhoz tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani, hogy i) a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta, ii) valamint a teljes Vételár maradéktalan kiegyenlítését a Felek hitelt érdemlő módon igazolták irányába.

VII. NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS

- VII.1. **Eladók kijelentik, hogy magyar állampolgárok**, akiknek a rendelkezési képességük korlátozás alá nem esik.
- VII.2. **Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár**, tulajdonszerzési képessége korlátozás alá nem esik, nem minősül földművesnek.
- VII.3. Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján megszerzett földterülettel a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával a tulajdonában álló föld nem haladja meg az **1 hektárt**. Vevő kijelenti, tudomása van arról, hogy a jelen pontban megjelölt földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a Földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.
Vevő nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.
- VII.4. Vevő vállalja, hogy a Föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ (2) bekezdésében foglalt kivétellel - más célra nem hasznosítja.
- VII.5. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuk teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint jelen Föld megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
- VII.6. Vevő kötelezettséget vállal, hogy – amennyiben a Föld harmadik személy használatában van – a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a VII.4. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

VIII. ILLETÉK, KÖLTSÉGEK

- VIII.1. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségek viselése, a visszerthes vagyonátruházási illeték megfizetése, valamint az adásvételi szerződés földhivatali bemutatása, a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díj megfizetése **Vevőt terheli**.
Eladóknak tudomásuk van arról, hogy a jelen adásvétellel megszerzett jövedelmük tekintetében **SZJA bevallási kötelezettségük áll fenn**.

IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- IX.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta Feleket arról, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény (Pmt.)** alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerültek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek közszereplőnek, illetve kiemelt közszereplőnek, valamint ezen személyek közeli hozzátartozójának. **Felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.**
- IX.2. Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyv**, a **Földforgalmi törvény**, és az egyéb vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- IX.3. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, a jelen szerződés jóváhagyásával kapcsolatos eljárás, az Ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző előtti eljárás, a tulajdonszerzéssel összefüggő földhivatali eljárás lefolytatásával, továbbá a B400 adatlap aláírásával **dr. Mészáros István Tamás ügyvédet bízták/hatalmazták meg**, egyidejűleg az adásvételi szerződést tényvázlatként elfogadták. Eljáró ügyvéd a megbízást/meghatalmazást elfogadja.

Az adásvételi szerződést Szerződő felek elolvasták, a benne foglaltakat megértették, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Jelen adásvételi szerződés **9 (Kilenc)** egyező, eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmányon került nyomtatásra.

Dorog, 2024. május 16.

.....
Tatai András
eladó

.....
Tatai Tamás
eladó

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:	
2024	06. hó. 18. nap
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30. napos határidő utolsó napja:	
2024	07. hó. 18. nap
A közlés kezdő dátuma:	
2024	06. hó. 19. nap
A levétel napja:	
2024	 hó. nap
A jognyilatkozat megtételére szolgáló 30. napos kifüggesztési határidő jogvesztő határidő.	

.....
Németh Zsanett
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Dorog, 2024. május 16.

Dr. Mészáros István Tamás
ügyvéd
2510 Dorog, István kir. u. 9. fsz.1.
Adószám: 52966970-2-31
KASZ: 36065291

Dr. Mészáros István Tamás
ügyvéd