

2023-2024

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt)

Az elvásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó

amely létrejött egyrészről

Gellért József Károly született **Gellért József Károly** (a

napja: 2024 OKT 07.

E-határidő jogvesztő!

, lakhely: 1039 Budapest, Gyűrű utca 7. V. em. 17.,

állampolgársága: magyar), mint eladó és
Gellért József Károlyné született **Horváth Éva**

, lakhely: 1039 Budapest, Gyűrű utca 7. V. em. 17.,

állampolgársága: magyar), mint eladó – a továbbiakban együttesen **Eladók** –, valamint

másrészről

Gyebnár József született **Gyebnár József** (

lakhely: 1191 Budapest, Jósika utca 7. 2., állampolgársága: magyar),

mint vevő – a továbbiakban **Vevő** –,

valamennyien együttesen **Felek** között az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ Jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képezi **Gellért József Károly** született **Gellért József Károly** eladó 1/2 arányú tulajdonában és **Gellért József Károlyné** született **Horváth Éva** eladó 1/2 arányú tulajdonában lévő, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11. (Szentendre) előtt Pomáz zártkert 9625 helyrajzi szám alatt rétként nyilvántartott, 975 m² alapterületű, természetben **Pomáz zártkert 9625 helyrajzi szám** alatt fellelhető ingatlan – a továbbiakban **Ingatlan**.

Eladók a tulajdonjogukat a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11. (Szentendre) által 2024. május hó 5. napján - a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által a TAKARNET rendszerből letöltött - elektronikus formában kiállított tulajdoni lap másolattal igazolják a Vevő részére. Vevő a bemutatott tulajdoni lapot teljes mértékben hitelesnek fogadja el és maradéktalanul alkalmasnak találja Eladók tulajdonjogának igazolására.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan kizárólag elektromos áram közművel rendelkezik.

Felek rögzítik, hogy tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, a tulajdon elintézetlen széljegy nem szerepel.

Az Ingatlan tulajdoni lapja a jelen ingatlan adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

2./ A jelen ingatlan adásvételi szerződéssel Eladók eladják, Vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban körülírt Ingatlant a 3./ pontban megjelölt vételár megfizetése ellenében, a jelen szerződésben részletezett feltételek szerint, a Vevő által megtekintett és ismert állapotban akként, hogy az Ingatlannak Gyebnár József született Gyebnár József vevő 1/1 arányban lesz a tulajdonosa.

Gellért József Károly

Eladó

Gellért József Károlyné

Eladó

Gyebnár József

Vevő

Jelen szerződést szerkeszttem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. augusztus hó 7. napján:



dr. Nagy Tamás ügyvéd

(Kamarai azonosító)

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024 SEPT 05.

A közzététel kezdő napja: 2024 SEPT 05.

A levétel napja: 2024 OKT 07.

Az elektronikus közzététel megtörtént

Pomáz,

Felek rögzítik, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18.§-a** alapján elővásárlási jog áll fenn az alábbi sorrendben:

- a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
- b) a földet használó olyan földművest,
 - ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
 - bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
 - bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve 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;
- c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
- d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
- e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve 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.

Felek rögzítik, hogy az elővásárlásra jogosultakat a **jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírását követően fel kell hívni az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségére**. Ennek érdekében a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen ingatlan adásvételi szerződést az aláírást követő **8 napon belül megküldi az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal földhivatala** részére. Az **illetékes megyei kormányhivatal földhivatala** az ingatlan adásvételi szerződést annak tartalmi és alaki kellékei alapján vizsgálja meg (pl. semmisnek minősül-e a szerződés, tartalmazza-e a szerződés az előírt nyilatkozatokat stb.) és 15 napon belül dönt a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy annak közzétételéről. Abban az esetben, ha az **illetékes megyei kormányhivatal földhivatala** az előzetes vizsgálat során nem találja jogszabályellenesnek az ingatlan adásvételi szerződést, akkor hivatalból elrendeli a közzétételt (azaz kifüggesztést, azonban a közzététel nem minősül az szerződés jóváhagyásának), továbbá a döntéséről tájékoztatja feleket, továbbá hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. **Az elővásárlásra jogosultaknak 30 napjuk van az elővásárlási jog gyakorlására.**

Felek rögzítik, hogy az illetékes szakizgatási szerv az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott határidő eredménytelen elteltét követően határoz Vevő tulajdonszerzésének engedélyezéséről.

3./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlan kölcsönös alku során meghatározott vételára **12.000.000 Ft, azaz Tizenkettőmillió forint** összeg, amely Eladókat tulajdoni hányaduk alapján, vagyis egyenlő arányban illet meg.

Az Ingatlan vételára a felek nyilatkozata szerint tükrözi azok forgalmi értékét és megfelel a helyben kialakult piaci viszonyoknak, továbbá a szerződő felek a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdés** alapján kizárják mind Eladók, mind Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Gellért József Károly
Eladó

Gellért József Károlyné
Eladó

Gyebnár József
Vevő

Jelen szerződést szerkeszttem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. augusztus hó 7. napján:


Dr. Nagy Tamás ügyvéd
(Kamarai azon)

A Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés ha) pontjára tekintettel Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára nem haladja meg a földnek – indexálással meghatározott – 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.

4./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

4.1. Vevő jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírását megelőzően **780.000 Ft, azaz Hétszáznyolcvanezer forint** összeget **első vételárrészletként** akként fizetett meg Eladók részére, hogy a teljes vételárrészletet egy összegben **Gellért József Károly született Gellért József Károly** eladónak a
-nél vezetett számú pénzforgalmi bankszámlájára utalta át, amely összeg hiánytalan megfizetésének tényét Eladók a jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

Felek rögzítik, hogy az első vételárrészlet teljes egészében **foglalónak minősül. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak**, azaz a szerződés teljesítésének meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszafizetni. A foglaló a vételárba beszámít.

4.2. Vevő vételár fennmaradó részét, **11.220.000 Ft, azaz Tizenegymillió-kettőszázhuszezer forint** összeget **utolsó vételárrészletet a tulajdonszerzést jóváhagyó határozat megküldését követő 5 napon belül** akként fizet meg Eladók részére, hogy a teljes vételárrészletet egy összegben **Gellért József Károly született Gellért József Károly** eladónak a
-nél vezetett számú pénzforgalmi bankszámlájára utalja át.

Eladók a jelen okirat aláírásával kötelezik magukat, hogy a vételárrészlet hiánytalan megfizetésének tényét a vételárrészlet bankszámlaszámon való **jóváírását követő 3 napon belül** teljes bizonyító erejű – szükség esetén ügyvéd által ellenjegyzett – okiratban ismerik el az okiratszerkesztő ügyvéd, továbbá Vevő felé.

Eladók a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával az első vételárrészlet fentebb megjelölt bankszámlaszámra történő utalásához hozzájárulnak, azt a saját kezeikhez való megfizetésnek ismerik el, vagyis az utalást szerződésszerű teljesítéseként fogadják el.

Gellért József Károlyné született Horváth Éva eladó a jelen okirat aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az egyes vételárrészletek **Gellért József Károly született Gellért József Károly** eladónak a
nél vezetett számú pénzforgalmi bankszámlájára kerüljön átutalásra.

5./

5.1. Eladók kötelesek az 1. pontban megjelölt Ingatlant az utolsó vételárrészlet megfizetésének napján a megtekintéskori állapotnak mindenben megfelelő állagban, teljesen kiürítve Vevő **birtokába bocsátani**, továbbá az ingatlan kulcsait Vevő számára hiánytalanul átadni.

Amennyiben Eladók az Ingatlan birtokbaadásával késedelembe esnek, úgy minden késedelmes nap után **5.000 Ft, azaz Ötezer forint használati díj** megfizetésére kötelesek Vevő részére. Felek rögzítik, hogy amennyiben Eladók a birtokbaadási határnapot követő **60. napig** az Ingatlant nem bocsátják Vevő birtokába, úgy Vevő a 61. naptól jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett elállni. Vevő az elállást írásban köteles Eladók részére bejelenteni. Eladók az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő **5 napon belül** kötelesek a már átvett vételárrészleteket a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett Vevő részére visszafizetni.

Gellért József Károly
Eladó

Gellért József Károlyné
Eladó

Gyebnár József
Vevő

Jelen szerződést szerkeszttem és ellenjegyzem Budapest, 2024. augusztus hó 7. napján:

DR. NAGY TAMÁS ÜGYVÉTI IRODA
dr. Nagy Tamás
Nagy Tamás ügyvéd
(Kamarai azonosító)

Felek rögzítik, hogy Eladók valamennyi, a jelen szerződésből fakadó fizetési kötelezettségükért egyetemlegesen felelnek.

5.2. Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő bármely vételárresztlet megfizetésével késedelembe esik, úgy a késedelem időtartamára köteles minden késedelmes nap tekintetében **5.000 Ft, azaz Ötezer forint késedelmi kamatot** fizetni Eladók részére. Eladók a Vevő késedelmének 61. napjától jogosultak a szerződéstől a foglaló jogkövetkezményei alkalmazása mellett egyoldalú nyilatkozattal elállni. Eladók az elállást írásban kötelesek Vevő részére bejelenteni. Vevő már most visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladók jelen pont szerinti elállása esetén az elállást tartalmazó egyoldalú nyilatkozat benyújtásával és annak kézbesítése igazolásával egyidejűleg Eladók maguk kériék az illetékes földhivataltól a függőben tartás megszüntetését, az azt megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását. Eladók az elállási nyilatkozat Vevő általi kézhezvételét követő **5 napon belül** kötelesek a már átvett vételárresztleteket a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett Vevő részére visszafizetni.

5.3. Eladók a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával szavatolnak azért, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanba a birtokbaadáskor sem ők, sem rajtuk kívülálló harmadik személy nem lesz akár állandó, akár ideiglenes jelleggel hatóságilag bejelentve. Eladók jelen szerződés aláírásával ugyancsak szavatolnak azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan gazdasági társaságnak, egyéni vállalkozásnak, társadalmi szervezetnek nem képezik bejelentett székhelyét vagy telephelyét. Vevő a birtokba lépés napjától kezdve lesz jogosult az Ingatlan hasznainak szedésére, ugyanezen naptól viszont viseli majd az ingatlan terheit és a kárveszélyt.

5.4. Eladók kijelentik, hogy tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs.

5.5. Felek rögzítik, hogy az **épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet** alapján **energetikai tanúsítványt** az ingatlan jellege miatt nem szükséges készíteni.

6./ Felek a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezései alapján az alábbi nyilatkozatokat teszik meg.

6.1. Vevő a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a tulajdonszerzés nem ütközik a Földforgalmi tv. **10. § (2) bekezdésébe**.

6.2. Vevő a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával 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 - Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.**

6.3. Felek a Földforgalmi tv. **13.§ (4) bekezdése** alapján akként nyilatkoznak, hogy **a termőföld nem áll másnak, így harmadik személynek a használatában.**

Vevő a jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, amennyiben Eladók fenti nyilatkozatától eltérően az Ingatlan mégis harmadik személy használatában állna, úgy a földhasználati jog időtartamát nem hosszabbítja meg, továbbá vállalja, hogy a földhasználati jog megszűnését követően az Ingatlan 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Gellért József Károly
Eladó

Gellért József Károlyné
Eladó

Gyebnár József
Vevő

Jelen szerződést szerkeszttem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. augusztus hó 7. napján:

dr. Gy. Tamás ügyvéd
(Kamarai azonosító)

6.4. Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (1) bekezdésben foglaltak alapján a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

6.5. Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (2) bekezdésben foglaltak alapján a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy vele, mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.6. Vevő a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM Sz. rendelet 68/C. §-a alapján akként nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

6.7. Felek kijelentik, hogy Eladók nem közeli hozzátartozói Vevőnek.

6.8. A jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért Eladók kifejezetten teljes körű és feltétlen szavatosságot vállalnak.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanon másnak olyan joga, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozná vagy korlátozná nincs.

Eladók kijelentik továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlannal kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartáson belüli és azon kívüli jogi-, műszaki jellegű vagy területrendezésre vonatkozó tényeket tartalmazó, az ingatlanok értékét, illetőleg az afelett fennálló rendelkezési jogot befolyásoló dokumentumok létezéséről nincs tudomásuk.

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanhoz kapcsolódóan köztartozás, valamint energia és egyéb számlatartozás (villany, stb.) nem áll fenn. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokbaadásakor közösen rögzítik a közüzemi fogyasztásmérő óra állását. A rögzítendő mérőállásokig bezáróan kiszámlázásra kerülő díjakat kizárólagosan Eladók viseli, míg a rögzítendő mérőállásokat meghaladó mindennemű további fogyasztás ellenértéke már kizárólagosan Vevőt terheli majd. Eladók a vételár maradéktalan kiegyenlítését közvetlenül megelőzően kötelesek majd a közüzemi számlákkal, vagy a díjak befizetését igazoló csekkek bemutatásával igazolni, hogy a már kiszámlázott közüzemi díj tekintetében díjtartozásuk nem áll fenn.

7./

7.1. Felek rögzítik, hogy Vevő jogosult jelen ingatlan adásvételi szerződést tulajdonjog-bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy a felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A § (1) bekezdés b, pontja alapján **kéri az eljárás függőben tartását** Eladók által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **6 hónapos határidő elteltéig.**

7.2. Eladók jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy külön letéti szerződésben meghatározott letéti felhatalmazással a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik azt az ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett nyilatkozatot, amelyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az **Ingatlanra** vonatkozóan **Gyebnár József született Gyebnár József** vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Gellért József Károly

Eladó

Gellért József Károlyné

Eladó

Gyebnár József

Vevő

Jelen szerződést szerkeszttem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. augusztus hó 7. napján:

dr. Nagy

dr. Nagy Tamás ügyvéd

(Kamarai azonosító)

8./

8.1. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

Felek kijelentik, hogy a személyazonosító okmányok képrögzítő eszköz (fénymásoló, scanner stb.) útján történő rögzítéséhez/másolásához jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak.

8.2. Felek kijelentik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd felhívta figyelmüket arra, hogy az okiratot az aláírás előtt figyelmesen olvassák el.

Felek kijelentik továbbá, hogy ügyvédtől a jogügylet lényegéről, a szerződés és a kapcsolódó okiratok valamennyi rendelkezéséről és azok jogi következményeiről teljes körű tájékoztatást kaptak.

9./ Felek megbízzák jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, a jelen okirat és az ahhoz kapcsolódó iratok illetékes földhivatal részére történő benyújtásával és a földhivatal előtti eljárással, a függőben tartás tényének feljegyzése iránti kérelem, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem és minden egyéb kérelem aláírásával, az esetleges elővásárlási joggal kapcsolatban **illetékes jegyző**, továbbá a **Nemzeti Földalapkezelő Szervezet** és az illetékes kormányhivatal előtti eljárással a **Dr. Nagy Tamás Ügyvédi Iroda részéről dr. Nagy Tamás ügyvédet** (székhely: 1098 Budapest, Lobogó utca 18., tel: + , e-mail:), amely megbízást és meghatalmazást a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző **dr. Nagy Tamás ügyvéd**, mint a **Dr. Nagy Tamás Ügyvédi Iroda irodavezető ügyvédje** a jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogad.

10./ Vevőnek tudomása van arról, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő díjak, költségek és illetékek kizárólag őt terheli.

11./ Felek tudomásul veszik az adó- és illetékszabályokra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan közöttük esetleg felmerülő vitákat békés úton a jogi képviselőik bevonásával peren kívül igyekeznek rendezni. Szerződő felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó előírásaira hagyatkoznak.

Szerződő felek a fenti szerződést elolvasták, értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2024. augusztus hó 7. napján

Gellért József Károly
Eladó

Gellért József Károlyné
Eladó

Gyebnár József
Vevő

Jelen szerződést szerkeszttem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. augusztus hó 7. napján:

dr. Nagy Tamás ügyvéd
(Kamarai azonosító)