

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kifüggesztés időpontja: 2024. 09. 12.
 Közlés kezdő napja: 2024. 09. 13.
 A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
 utolsó napja: 2024. 10. 15.
 Ez a határidő jogvesztő!
 Levétel napja: 2024. 10. 15.

amely létrejött egyrészről

Sütő Lászlóné (születési név: , születési hely, idő: ,
 anyja neve: , személyazonosító igazolvány száma: , lakóhely: 1188
 Budapest, Napló utca 105/A., lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: ,
 személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: , állampolgársága:
 magyar), mint **Eladó1**, és

Fetés Zoltán (születési név: , születési hely, idő: ,
 anyja neve: , személyazonosító igazolvány száma: ,
 lakóhely: 2347 Bugyi, Alkotmány utca 9., lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:
 személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: ,
 állampolgársága: román), mint **Eladó2**,

másrészről

Tüzekker-Révész Annamária (születési név: , születési helye és ideje:
 anyja neve: , személyazonosító igazolvány száma:
 , lakóhely: külföldi lakcím, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:
 személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , állampolgársága:
 magyar, külföldi cím: 64823 Groß-Umstadt, Bahnhofstraße 75., földművesnek nem minősülő
 Vevő1), mint **1/2 tulajdoni arányú Vevő1** és

Tüzekker Zoltán Attila (születési név: , születési helye és ideje:
 anyja neve: , személyazonosító igazolvány száma:
 lakóhely: külföldi lakcím, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: ,
 személyi azonosító jele: 1-860208-0011, adóazonosító jele: 8435021866, állampolgársága:
 magyar, külföldi cím: 64823 Groß-Umstadt, Bahnhofstraße 75., földművesnek nem minősülő
 Vevő2), mint **1/2 tulajdoni arányú Vevő2**, (továbbiakban: **Eladó1 és Eladó2 együttesen:
 Eladók; Vevő1 és Vevő2 együttesen: Vevők; Eladók és Vevők együttesen Felek**) között az
 alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1. AZ INGATLAN

1.1.A szerződő Felek rögzítik, hogy a **2713 Csemő külterület 0516/7 helyrajzi szám** alatt
 nyilvántartott, természetbeni címmel nem rendelkező 3957 m2 alapterületű, - kivett tanya 646
 m2 területű (kat. t. jöv: 0.00, 0. min. o.) és szántó 3311 m2 területű művelési ágú (kat. t. jöv:
 1.16, 7. min. o.) megjelölésű ingatlan (továbbiakban **Ingatlan1**) **Sütő Lászlóné Eladó1 1/2**
tulajdoni hányadában áll és Fetés Zoltán Eladó2 1/2 tulajdoni hányadában áll.

A szerződő Felek rögzítik, hogy a **2713 Csemő külterület 0516/20 helyrajzi szám** alatt
 nyilvántartott, természetbeni címmel nem rendelkező 7457 m2 alapterületű, - gyümölcsös (kat.
 t. jöv: 23.34, 5. min. o.) megjelölésű ingatlan (továbbiakban **Ingatlan2, továbbiakban
 Ingatlan1 és Ingatlan2 együttesen: Ingatlanok**) **Sütő Lászlóné Eladó1 1/2 tulajdoni
 hányadában áll és Fetés Zoltán Eladó2 1/2 tulajdoni hányadában áll.**

Sütő Lászlóné
 Eladó1

Fetés Zoltán
 Eladó2

Tüzekker-Révész Annamária
 Vevő1

Tüzekker Zoltán Attila
 Vevő2

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám:18120172-2-41

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
 1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
 KASZ: 36060247 tel. +36 1 2420660
 adószám: 18120172-2-41
 e-mail: iroda@frischfeld.hu

Eladók nyilatkoznak, hogy az Ingatlant maguk használják, arra haszonbérleti/ bérleti szerződést harmadik féllel nem kötöttek.

Eladók nyilatkoznak, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti; a földrészletekre nincs bejelentett földhasználó.

1.2. Eladók nyilatkoznak és szavatolják, hogy **Ingatlanok** per-, teher- és igénymentesek. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem található.

1.3. Az Eladók a tulajdonjogukat a szerződéskötés napján a Földhivatal Online rendszeréből 1223768/4/2024 és 1223738/4/2024 számú lekért tulajdoni lapokkal igazolják és kijelentik, hogy ezen tulajdoni lapok tartalma teljes körű és valódi.

A **Csemő külterület 0516/7 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában Eladó1 tulajdonjoga tulajdoni lap II.4. rovatban az illetékes földhivatal 39005/2019.08.22 számú határozatával került bejegyzésre adásvétel jogcímén; Eladó2 tulajdonjoga tulajdoni lap II.3. rovatban az illetékes földhivatal 39005/2019.08.22 számú határozatával került bejegyzésre adásvétel jogcímén. A tulajdoni lap III.2. rovatban 77 m²-re az ingatlan területére vezetékgjog került bejegyzésre, melynek jogosultja NKM Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.).

A **Csemő külterület 0516/20 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában Eladó1 tulajdonjoga tulajdoni lap II.4. rovatban az illetékes földhivatal 39005/2019.08.22 számú határozatával került bejegyzésre adásvétel jogcímén; Eladó2 tulajdonjoga tulajdoni lap II.3. rovatban az illetékes földhivatal 39005/2019.08.22 számú határozatával került bejegyzésre adásvétel jogcímén. A tulajdoni lap III.2. rovatban 14 m²-re az ingatlan területére vezetékgjog került bejegyzésre, melynek jogosultja NKM Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.).

Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapokat átvették, azok tartalmáról az okiratszerkesztő ügyvéd által adott tájékoztatást és kioktatást megértették.

1.4. Vevők kijelentik, hogy a Csemő külterület 0516/7 helyrajzi számú Ingatlant a szerződés megkötését megelőzően megtekintették, annak állapotát alaposan felmérték, azt a megtekintett, szerződéskötéskori állapotban szerzik meg. Felek kijelentik, hogy az ingatlanon egy földalatti gyümölcstároló is megtalálható, amit Vevők nem tekintettek meg. Felek rögzítik, hogy a Csemő külterület 0516/7 helyrajzi számon nyilvántartott Ingatlanon a 48 m² területű téglalappal rendelkező és vegyesfalazatú (tégla és vályog), jelenlegi állapotában lakhatásra nem alkalmas felépítmény került elhelyezésre. Energetikai tanúsítvány a 176/2008 (VI.30.) Kormányrendelet 1.§. (2) a bekezdés alapján tekintettel az ingatlan területére nem szükséges. Az Ingatlan közművek közül áramellátással rendelkezik, vízellátása fűtő kúttal biztosított, a fűtő kút működőképes állapotú, azonban gépeszeti berendezésekkel nincs felszerelve, egyéb közművel nem rendelkezik.

Vevők kijelentik, hogy a Csemő külterület 0516/20 helyrajzi számú ingatlant a szerződés megkötését megelőzően megtekintették, annak állapotát alaposan felmérték, azt a megtekintett, szerződéskötéskori állapotban szerzik meg.

Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanok elhelyezkedését és határait megismerték.

Sutó Lászlóné
Eladó1

Fetész Zoltán
Eladó2

Tüzekker-Révész Annamária
Vevő1

Tüzekker Zoltán Attila
Vevő2

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám: 18120172-2-41

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
1023 Budapest, Frankel Leó út 49
KASZ: 36060247, tel. +36 1 2420350
adószám: 18120172-2-41
e-mail: ireda@frischfeld.ro

Sem a Csemő külterület 0516/7 helyrajzi számú ingatlanon, sem a Csemő külterület 0516/20 helyrajzi számú ingatlanon ültetvény nem található.

Eladók nyilatkoznak, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlanok esetleges rejtett hibájáról, továbbá annak értékét befolyásoló lényeges körülményről nincs tudomásuk.

Vevők nyilatkoznak, hogy a helyi építési szabályzatot megismerték.

2. ADÁSVÉTEL

2.1. Eladók eladják, Vevők ingatlanonként, fejenként 1/2-1/2 tulajdoni arányban megvásárolják - az általuk ismert és megtekintett állapotban úgy, ahogy az a mai napon természetben megtalálható - annak valamennyi jog és természetbeni tartozékával együttesen - vétel/adásvétel jogcímén az **Csemő külterület 0516/7 helyrajzi szám és Csemő külterület 0516/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanokat.**

Szerződő Felek kijelentik, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlanok egymással szomszédosak, így a 2013. évi CXXII. Törvény 19. § (5) bekezdés alapján egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre, és csak együttesen eladók. Az egybefoglalt vételáron belül a Csemő külterület 0516/7 helyrajzi számú ingatlan vételára: 7.000.000 forint, azaz hétmillió forint, míg a Csemő külterület 0516/20 helyrajzi számú ingatlan vételára: 2.000.000 forint, azaz kettőmillió forint.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Csemő külterület 0516/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott tanya művelési ágú alrészlet forgalmi értéke a fenti vételáron belül 6.400.000 forint, azaz hatmillió-négyszázezer forint, míg a szántó művelési ágú alrészlet forgalmi értéke a fenti vételáron felül 600.000 forint, azaz hatszázezer forint; Csemő külterület 0516/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vételára 2.000.000 forint, azaz kettőmillió forint.**

2.2. Felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során az Ingatlanok és az azon található felépítmény állapotát, továbbá minden egyéb, a Felek által lényegesnek tartott körülményt megvizsgálták. A vételárat az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők tudatában és ismeretében közösen határozták meg, a helyi forgalmi és értékviszonyoknak megfelelően.

Felek rögzítik, hogy a vételárat értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

3. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

3.1. Felek az **Ingatlanok** alkufolyamat eredményeképpen meghatározott, értékarányos egybefoglalt **vételárát 9.000.000.-Ft, azaz kilencmillió forint** összegben állapítják meg, mely megfelel a Felek nyilatkozata alapján az Ingatlanok piaci értékének.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Csemő külterület 0516/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott tanya művelési ágú alrészlet forgalmi értéke a fenti vételáron belül 6.400.000 forint, azaz hatmillió-négyszázezer forint, míg a szántó művelési ágú alrészlet forgalmi értéke a fenti vételáron felül 600.000 forint, azaz hatszázezer forint; Csemő külterület 0516/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vételára 2.000.000 forint, azaz kettőmillió forint.**

3.2. A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik meg:

Ütő Lászlóné
Eladó1

Fetés Zoltán
Eladó2

Tüzekker-Révész Annamária
Vevő1

Tüzekker Zoltán Anitla
Vevő2

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám:18120172-2-41

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
1023 Budapest, Frankel Leó út 49
KASZ: 36060247, tel: +36 1 2426660
adószám: 18120172-2-41
e-mail: iroda@frischfeld.hu

Felek megállapodása alapján a Vevők 2024. június 20. napján Fetés Zoltán Eladó2 nevén az Erste Banknál vezetett számú számlaszámra 900.000 forintot, azaz kilencszázezer forintot, mint vételárreszletet (előleget) banki átutalással megfizettek, mely vételárreszlet Eladókat fele-fele arányban tulajdonjoguk szerint illeti. Eladó1 a vételárreszletnek az Eladó2 nevén a fent megjelölt számlaszámára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként elfogadja.

Eladók nyilatkoznak, hogy a szerződéskötéssel egyidőben a 900.000 forint, azaz kilencszázezer forint, mint vételárreszlet részükre átutalásra került, annak megfizetését elismerik.

Eladók egyetemlegesen vállalják, hogy amennyiben az eljárás során az ingatlan Vevője a törvényi elővásárlási jog szerint jelen szerződésben megjelölt Vevőktől eltérő személy lesz, a már megfizetett vételárreszlet (előleg) összegét vagyis 900.000 forintot, azaz kilencszázezer forintot Eladók egyetemlegesen kötelesek átutalás útján visszafizetni a Vevők azon számlájára, ahonnan az utalás érkezett a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő végleges jóváhagyó határozatának kézbesítését követő 3 banki napon belül.

A vételárból fennmaradó 8.100.000 forintot, azaz nyolcmillió-egyszázezer forint vételárreszletet Vevők a Felek által kötött adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő végleges jóváhagyó határozatának kézbesítését követő 3 banki napon belül banki átutalással megfizeti oly módon, hogy Fetés Zoltán Eladó2 nevén az Erste Banknál vezetett számú számlaszámra átutalni, mely vételárreszlet Eladókat fele-fele arányban tulajdonjoguk szerint illeti. Eladó1 a vételárreszletnek az Eladó2 nevén a fent megjelölt számlaszámára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként elfogadja.

3.3. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár megfizetését az azt követő 2 munkanapon belül írásban, Eladók a mr.zfetes@gmail.com és sutokatabudapest@gmail.com címről érkező e-mailben visszaigazolják eljáró ügyvéd részére az iroda@frischfeld.hu email címre.

3.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladók vételár megfizetési igazolási kötelezettségüknek nem tesznek eleget, úgy a vételár megfizetését Vevők is jogosultak igazolni az eljáró ügyvéd részére oly módon, hogy a banki vételár megfizetését igazoló banki kivonatot bemutatják eljáró ügyvédnek.

Eljáró ügyvéd nem köteles vizsgálni vagy ellenőrizni az átutalási igazoláson szereplő aláírásokat, az aláíró személy aláírási jogosultságát, az átutalási igazolás formai megfelelőségét, vagy egyébként az átutalási igazolás tartalmát sem azon túl, hogy az átutalási igazolás tartalmazza-e a fent megjelölt tartalmi elemeket (Eladók utalási adatai, vételár, Vevők megnevezése, vételár összege).

4.TÁJÉKOZTATÁS

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket és Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlan adásvétele a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról-továbbiakban : **Földforgalmi törvény**- valamint ezen törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2018. évi CXXXVI. Törvénnyel (is)

Sütő Lászlóné
Eladó1

Fetés Zoltán
Eladó2

Tüzekker-Revesz Annamária
Vevő1

Tüzekker Zoltán Attila
Vevő2

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám:18120172-2-41

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
KASZ: 36060247, tel.: +36 1 2420660
adószám: 18120172-2-41
e-mail: iroda@frischfeld.hu

módosított 2013. évi CCXII. törvény alapján az elővásárlásra jogosultak köréről, és az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. Sz. rend alapján az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásról.

Szerződő Felek nyilatkoznak, miszerint tudomással rendelkeznek arról, 2013. évi CCXII. törvény 18. § szerint föld eladása esetén a hivatkozott jogszabályban megjelölteket Vevőket megelőzően elővásárlási jog illeti meg.

Szerződő Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó adásvételi szerződést a tulajdonosnak a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy a Földforgalmi törvény 23.§ (1) bekezdés szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A megtagadási okokat a Földforgalmi törvény 23.§ (2) bekezdés a)-d) pontjai tartalmazzák.

A Földforgalmi törvény 21.§. (1)- (1b) bekezdése szerint:

(1) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

(1a) Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

(1b) A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az Eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti Vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az Eladók

Sütő Lászlóné
Eladó1

Fetés Zoltán
Eladó2

Tüzekker-Révész Annamária
Vevő1

Tüzekker Zoltan Anna
Vevő2

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám: 18120172-2-41

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
KASZ: 36060247, tel: +36 1 2420060
adószám: 18120172-2-41
e-mail: info@frischfeld.hu

és a Vevők nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. A kifüggesztés 30 napos határideje a kormányzati portálon történő kötelező elektronikus közzétételt jelenti, a határidő ettől számítható.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a szerződés földhivatali benyújtására csak a kifüggesztési illetve közzétételi eljárás határidejének letelte, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékolása, illetve ezt megelőzően – a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Pest Vármegyei Szervezetének állásfoglalását követően. Fentiekre figyelemmel a jelen szerződés területileg illetékes földhivatalhoz **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Cegléd) történő benyújtásának érvényességi feltétele a benyújtást megelőző- több lépcsős- hatósági eljárás kifogásmentes lefolytatása, és a jelen jogügylet hatósági jóváhagyása (záradékolása).**

Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi V. törvény 6:118. §. (1) bekezdése szerint, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőlegesen válik hatályossá.

Jelen szerződés hatályosulása a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntésétől függ.

A határidőben megtett elfogadó nyilatkozat köti az Eladókat, ily módon a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntése esetén a szerződés az elővásárlásra jogosult és Eladók között jön létre, az adásvételi szerződést felbontani, a szerződés megkötése előtti állapotot helyreállítani nem lehet arra hivatkozással sem, hogy a hatósági jóváhagyás nem a szerződés szerinti Vevők vonatkozásában történt.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az elfogadó nyilatkozatot tevő az adásvételi szerződés jóváhagyásával a Vevők helyére lép, a jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés, és az Eladóktól kapott bejegyzési engedély birtokában jogosult tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzését kérni.

Abban az esetben, amennyiben valamelyik elővásárlásra jogosult -e jogával él és azt a hatóság jóváhagyja, illetve a hatóság a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja úgy Eladók kötelesek e ténnyről Vevőket 5 napon belül írásban értesíteni.

5.BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

5.1. Az Ingatlan birtokának átruházása Ptk. 6:215 §-ban foglaltaknak megfelelően a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg fog megtörténni. Vevők a birtok átruházása napjától kezdve fogják viselni az Ingatlan terheit és ettől fogva illeti meg őket annak hasznai. A kárveszély a birtokbaadással fog átszállni Vevőkre. Eladók vállalják, hogy a tanya épületet tiszta, kiürített állapotban adják át Vevőknek.

5.2. Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet készítenek és Vevők a birtokbaadást követő 15 munkanapon belül vállalják, hogy a közműelőfizetőnél szerződést kötnek saját nevükre.

6. SZAVATOSSÁG

Sütő Lászlóné
Eladó1

Fetés Zoltán
Eladó2

Tüzekker-Révész Annamária

Tüzekker Zoltán Attila
Vevő2

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám:18120172-2-41

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
KASZ: 36060247, tel: +36 1 2420660
adószám: 18120172-2-41
e-mail: iroda@frischfeld.hu

6.1. Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan a jelen szerződés aláírásakor és a Vevők részére történő birtokbaadásakor is per-, teher- és igénymentes, valamint az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a Vevők megszerzését vagy jogainak gyakorlását bármilyen formában gátolná vagy megghiúsítaná.

Az Eladók szavatolják, hogy sem a jelen szerződés aláírásának napján, sem a Vevők által történő birtokbavétel napján az Ingatlant semmilyen adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás, lejárt esedékességű közüzemi díjtartozás nem terheli, illetve nem fogja terhelni. Abban az esetben, ha a Vevőknek történő birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan a fenti jogcímen tartozás válik ismertté, azért Eladók egyetemlegesen kötelesek helytállni.

Eladók kijelentik, hogy velük szemben nincs olyan követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választott bírósági eljárás, nyomozás vagy bármely egyéb eljárás, amely folyamatban vagy függőben lenne, illetve bekövetkezése fenyegetne, és amely jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolná az ügyleti Ingatlant, illetve a jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét.

Az Eladók kijelentik, hogy az itt rögzített jog- és kellékszavatossági nyilatkozatuk valóságos tartalmáért jelen szerződés aláírásakor, mind pedig Vevők tulajdonszerzésekor helyt állnak.

6.2. Eladók feltétlen jogszatosságot vállalnak azért, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlan per-, teher-, igény- és szolgalmmentes, harmadik személy javára szóló- ingatlan-nyilvántartásba illetve földhasználati nyilvántartásba be nem jegyzett jog, Vevők tulajdonszerzését nem korlátozza vagy akadályozza. Jelen adásvételi szerződés a Fétv. 13/A.§. (1) bekezdésben írtakra figyelemmel az elővásárlásra jogosultakra nézve külön rendelkezést nem tartalmaz.

6.3. Eladók szavatolnak, hogy adó- vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás a szerződés tárgyát nem terheli, és a jelen jogügylet sem hitelezői igényt, sem pedig családjogi érdeket nem sért, az illetőség házastársi közös vagyonnak nem része, nem áll végrehajtás alatt, és társasági vagyonnak sem képezi részét.

7. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY, LETÉT

7.1. Eladók a jelen szerződésben hivatkozott érvényességi feltételek (közzétételi alkalmasság, elővásárlási jog nem gyakorlása, szerződés jóváhagyó záradékolása, bejegyzési engedély jogszerű benyújtása) teljesülése esetén a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg végleges, feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a **Csemő külterület 0516/7 és Csemő külterület 0516/20 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott Ingatlanok vonatkozásában Eladók nevében ingatlanonként nyilvántartott $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ (ingatlanonként mindösszesen: $\frac{1}{1}$) tulajdoni hányadukról Eladók tulajdonjoga lejegyzésre, majd közvetlenül ezt követő sorrendben és ugyanezen tulajdoni illetőségre Vevők tulajdonjoga ingatlanonként $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ (ingatlanonként mindösszesen: $\frac{1}{1}$) tulajdoni hányad vétel/adásvétel jogcímen az ingatlan nyilvántartásba minden további megkérdeztetésük nélkül bejegyzést nyerjen.

7.2. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 23.§ (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi

Sütő Lászlóné
Eladó1

Fetős Zoltán
Eladó2

Tüzekker-Révész Annamária
Vevő1

Tüzekker Zoltán Attila
Vevő2

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám: 18120172-2-41

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
1023 Budapest, Frankel Leó út 49
KASZ: 36060247, tel. +36 1 2423660
adószám: 18120172-2-41
e-mail: irado@frischfeld.hu

hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében, ezért kéri az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a jelen pontban hivatkozott jogszabályhely és az 1997. évi CXLI. Törvény az ingatlannyilvántartásról 17. § (1) 29. pontja alapján a szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó feljegyzés megtételére.

7.3. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevők – vétel/adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló bejegyzési engedélyt 4 (négy) eredeti példányban okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik, mely letétbe helyezés tényét okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri.

8. NYILATKOZATOK

8.1. Vevők kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján földművesnek nem minősülnek.

8.2. Vevők nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 10. § (2) és (4) bekezdése alapján jogi felelősségük tudatában, hogy a birtokukban álló föld területnagysága fejenként – a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt- nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.

Fentiekre figyelemmel Vevők nem tartoznak a Földforgalmi törvény- elővásárlásra jogosultak sorrendjét szabályozó – 18.§ (1) és (2) bekezdésében részletezve felsorolt jogosultak közé.

8.3. Vevők nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 13-15. §-ban írtak szerint az érvényességi és hatályosulási feltételek teljesülését követően – a jelen jogügylet alapján megszerzett termőföld- illetőség használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során földhasznosítási kötelezettségének eleget tesznek, továbbá vállalják, hogy a termőföld-résztulajdont a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) év ig más célra nem hasznosítják (Földforgalmi törvény 13.§. (1. bek.).

8.4. Vevők nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díj tartozásuk (Földforgalmi törvény 14.§. (1) bek.).

8.5. Vevők nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek (Földforgalmi törvény 14.§. (2) bek.).

8.6. Vevők nyilatkoznak, hogy nem minősülnek pályakezdő gazdálkodónak (Földforgalmi törvény 15.§.).

8.7. Vevők az adásvételi szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy- a 2015. december 24. napjától hatályos 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § foglaltaknak megfelelően - **nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal**.

8.8. A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 27. § (2) bekezdése bb.) pontjának megfelelően Vevők nyilatkozzák, hogy velük szemben a birtokukban álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az

Suto László
Eladó

Fetés Zoltán
Eladó

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Tüzekker-Révész Annamária
Vevő
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd

Tüzekker Zoltán Attila
Vevő

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám: 18120172-2-41

1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
KASZ: 36060247, tel. +36 1 2420660
adószám: 18120172-2-41
e-mail: iroda@frischfeld.hu

ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 (öt) éven belül – jogerősen **földvédelmi bírságot** nem szabott ki.

8.9. Eladól és Vevők akként nyilatkoznak, hogy, cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok; Eladó2 nyilatkozik, hogy, cselekvőképes, nagykorú román állampolgár és Felek nyilatkoznak, hogy Eladók tulajdonjogának átruházásának – Vevők tulajdonszerzésének jogi akadályai nincsen.

9. MEGHATALMAZÁSOK

9.1. Felek meghatalmazzák Dr. Frischfeld Ügyvédi Irodát (lajstromszáma: 1944, székhelye: 1023 Budapest, Frankel Leó út 49., képv.: Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd, lajstromszáma: 16908, nyilvántartási száma: 01-020243, KASZ: 3606047, adószám: 18120172-2-41, email: iroda@frischfeld.hu, hogy jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és azzal, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatban képviselőtüket az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság előtt, az illetékes önkormányzat jegyzője, illetve az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a kifüggesztés és hatósági jóváhagyás ügyében a 2017. évi LXXVIII. Törvény a az ügyvédi tevékenységről által meghatározott jogkörben, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárás során ellássa. A meghatalmazott a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

9.2. Tüzekker-Révész Annamária Vevő1 és Tüzekker Zoltán Attila Vevő2, mint magyarországi lakóhellyel nem rendelkező magánszemély az 1997. évi CXLI. tv. 26. § (10) bek. alapján jelen szerződés aláírásával kézbesítési meghatalmazottként meghatalmazzák Dr. Frischfeld Henrik Péter (1023 Budapest, Frankel Leó út 49.) ügyvédet, aki a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.

Vevők külföldi lakcímüket a 2024.06.18. napján Magistrat der Stadt-Groß-Umstadt Umstadt Büro által kiállított irattal igazolták.

10. VEGYES RENDELKEZÉSEK

10.1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés foglaltakon túl a Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Jelen szerződés a Felek személyi igazolványának, lakcímkártyájának, Vevők német nyelvű lakcímgazolásának, adókátyája, a magyarorszag.hu rendszerből letöltött tulajdoni lap, térkép másolat, mint okiratok alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére bemutatásra nem került. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették, és tudomásul vették.

10.2. A jelen szerződés földhivatali és adóhivatali bemutatásával kapcsolatos teendőket okiratszerkesztő ügyvéden keresztül a Vevők kötelesek ellátni. Felek rögzítik továbbá, hogy az illeték és adófizetési kötelezettségek tekintetében a szükséges tájékoztatást megkapták az okiratot szerkesztő ügyvédtől.

10.3. Felek hozzájárulnak, hogy a szerződéskötéshez szükséges személyes adataikat ügyfél-azonosítás céljából, illetve a megbízás teljesítése érdekében az ügyvédi iroda kezelje. Felek a személyes adataikat és bankszámlaszámukat külön is ellenőrizték.

Sütő Lászlóné
Eladól

Fetés Zoltán
Eladó2

Tüzekker-Révész Annamária
Vevő1

Tüzekker Zoltán Attila
Vevő2

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám: 18120172-2-41

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
KASZ: 36060247, tel.: +36 1 2420000
adószám: 18120172-2-41

Felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy ügyintéző ügyvéd jelen jogügylettel kapcsolatosan a vonatkozó a vonatkozó hatályos jogszabályokról, (különösképpen Polgári törvénykönyv, Földforgalmi törvény, Illetéktörvény, Adótörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény) valamint az ügymenetről tájékoztatást adott.

10.4. Jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat a Vevők viselik, az ezen felül felmerülő költségeiket a Felek önállóan viselik. A Vevők tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos költségek, díjak, illetékek a Vevőket terhelik. Vevők viselik továbbá annak a szerződés-módosításnak a költségét, amelyre a Vevők miatt kerül sor.

10.5. A szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük, és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján, a Magyar Ügyvédi Kamara mintaszabályzata szerint elkészített és a Budapesti Ügyvédi Kamara által jóváhagyott Belső Szabályzat (Pénzmosási Szabályzat- Pmt.) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította.

Felek tudomásul veszik, hogy eljáró jogi képviselő az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. paragrafus (3) bekezdése alapján a JÜB rendszeren keresztül adatigénylésre köteles.

Felek és teljesítési segéd adatai a Pmt. rendelkezései, valamint az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) – a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló rendelet (általános adatvédelmi rendelet-GDPR), a 2011. évi CXII. törvény - az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról (Info.tv) alapján, valamint a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti az eljáró ügyvédi iroda.

Felek a szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

10.6. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelmében és helyesen tartalmazza, ezért ezen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Okiratszerkesztő ügyvéd a Felek szerződésszegő magatartásáért, vagy az eljáró ügyvéd előtt nem ismert rejtett szándékáért, téves vagy tudatosan hamis adatközléséért semmilyen felelősséget nem vállal és kizárja saját felelősségét.

Eljáró ügyvéd Feleket tájékoztatta az adásvételi szerződésről, az ehhez kapcsolódó jogszabályi rendelkezésekről, akik a tájékoztatást és kioktatást megértették.

Felek a szerződéskötés tekintetében más tény, információt nem hoztak eljáró ügyvéd tudomására, a köztük korábban akár szóban, akár írásban létrejött valamennyi megállapodást semmisnek tekintik.

Sütő Lászlóné
Eladó1

Fetés Zoltán
Eladó2

Tüzekker-Révész Annamária
Vevő1

Tüzekker Zoltán Attila
Vevő2

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám: 18120172-2-41

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
KASZ: 36060247, tel. +36 1 2420860
adószám: 18120172-2-41
e-mail: iroda@frischfeld.hu

A jelen szerződést Felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták.

Kijelentik a Felek, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét, nem tér el a Felek megállapodására irányadó rendelkezésektől, és minden tekintetben összeegyeztethető az Ingatlan adásvételi szerződés tárgyával és rendeltetésével.

10.7. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a magyar hatályos jogszabályok az irányadók, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó előírásai és Földforgalmi törvény vonatkozó előírásai.

10.8. A szerződés elkészítésének költségét, az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat a Vevők viselik, míg az értékesítés miatti esetleges személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség az Eladókat terheli.

10.9. Felek a szerződést elolvasták, megértették, és 9 példányban mint akaratukkal egyezőt aláírták. Jelen szerződésből minden szerződő felet 1-1 eredeti példány illet meg.

Budapest, 2024. augusztus 5.

Sutó Lászlóné
Eladó1

Fetés Zoltán
Eladó2

Tüzekker-Révész Annamária
Vevő1

Tüzekker Zoltán Áttila
Vevő2

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám: 18120172-2-41

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
KASZ: 36060247 (tel: +36 1 2420000)
adószám: 18120172-2-41
e-mail: iroda@frischfeld.hu

Budapest, 2024. augusztus 5.

Sutó Lászlóné
Eladó1

Fetés Zoltán
Eladó2

Tüzekker-Révész Annamária
Vevő1

Tüzekker Zoltán Áttila
Vevő2

Dr. Frischfeld Ügyvédi Iroda
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
KASZ: 36060247
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
Adószám: 18120172-2-41

DR. FRISCHFELD ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Frischfeld Henrik Péter ügyvéd
1023 Budapest, Frankel Leó út 49.
KASZ: 36060247 (tel: +36 1 2420000)
adószám: 18120172-2-41
e-mail: iroda@frischfeld.hu

