

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Talpas Kristóf** sz. Talpas Kristóf (született: F... ; anyja neve: ... ; adóazonosító jele: ... ; személyi azonosító jele: ... ; lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Körte utca 24. szám), mint **1/1 arányban tulajdonos Eladó, valamint:**

Izrael Szabina sz. Izrael Szabina (születési helye és ideje: ... anyja születési neve: ... ; lakcíme: 2800 Tatahánya, Gál István lakótelep 702. 7 em. 31 a.; személyi azonosító jele: ... ; adóazonosító jele: ...) mint **1/1 arányban Vevő**, a szerződés további részében: Vevő között az alábbi helyen és időben az alábbi feltételekkel:

Szerződő Felek között Érdén, 2024. február 2-án a **Budakeszi zártkert 5046 helyrajzi számon** nyilvántartott **644 m2 alapterületű kert** megjelölésű ingatlan, amely természetben **2092 Budakeszi, Galamb utca 12. szám** alatt található, adásvétele tárgyában szerződés jött létre. A Pest Vármegyei Kormányhivatal ezen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadta az **571.322/2024** számú határozatával **2024. február 19-én**. Az elutasításra tekintettel a Felek az adásvételi szerződést a mai napon újra kötik.

1. Eljáró ügyvéd által a Földhivatali Információs Rendszeren keresztül lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi – adásvétel jogcímén (bejegyző határozat, érkezési idő: 44391/2021.06.22) – a **Budakeszi zártkert 5046** helyrajzi számon nyilvántartott **644 m2 alapterületű kert** megjelölésű ingatlan, amely természetben 2092 Budakeszi, Galamb utca 12. szám alatt található. A szerződés további részében: **ingatlan. Felek rögzítik azt, hogy az ingatlanra bejelentett földhasználó nincsen.**

2. Az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapja széljegyet nem tartalmaz.

3. Eladó kijelenti, hogy a **Budakeszi zártkert 5046** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan per-, teher- és igénymentes, mely tény a mai napon lekért tulajdoni lap is igazol, s mely tényért Eladó szavatosságot vállal. Eladó szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek nincsen olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely Vevő jelen szerződéssel szerzett tulajdonjogának szerzését, bejegyzését, gyakorlását korlátozná, akadályozná vagy veszélyeztetné.

4. Eladó feltétlen garanciát vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt ingatlant adó, közüzemi és köztartozás nem terheli, valamint oda más személy, valamint gazdasági társaság, vagy más szervezet székhelye, illetve telephelye, fióktelepe bejelentve nincsen.

Eladó kötelezi magát arra, hogy az ingatlant a Vevő tulajdonjogának a megszerzéséig semmilyen jogcímen nem terheli meg. Vevő az ingatlant megismerte, s azt jelenlegi megtekintett állapotában vásárolja meg Eladó-tól.

5. Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét, általa megtekintett és nem kifogásolt állapotban, per-, teher- és igénymentesen.

Felek megállapodnak abban, hogy a **Budakeszi zártkert 5046** hrsz. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének a vételára **20.000.000,- Ft**, azaz **Húszmillió Forint**. Felek a vételár meghatározásakor figyelembe vették azon tényt, hogy a telek közútról könnyen megközelíthető. Az ingatlanon áll egy kb. 16 m2 alapterületű, fából készült felépítmény, amely jelenleg szerszámok tárolására szolgál. A telekre a víz és a villany be van vezetve, a vízóra és a villanyóra telken belül található. A kert gyümölcsfákkal van beültetve. A telek kerítéssel körbe van kerítve. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant kert gazdálkodás céljából kívánja megvásárolni. Vevő a **Budakeszi zártkert 5045** hrsz. alatti ingatlanok 1/2 arányban a tulajdonosa már több, mint 3 éve (másik részének a Férje a tulajdonosa), így nagyobb területen tudná a kert gazdálkodást folytatni.

Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan teljes vételárát a Vevő az Eladónak az alábbiakban részletezettek szerint fizeti meg.

Talpas Kristóf, Eladó

Izrael Szabina, Vevő

dr. Kacsarovszky Csilla Andrea ügyvéd

5.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételárból 4.000.000,- azaz Négymillió forintot – előleg jogcímén - a jelen szerződés aláírását megelőzően banki átutalással teljesített, valamint a fennmaradó vételárat, azaz mindösszesen 16.000.000,- Ft-ot, azaz Tizenhatmillió Forintot banki átutalással fizet meg az Eladónak azt követő 5, azaz öt banki napon belül, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal a jelen adásvételi szerződést jóváhagyta és ezen jóváhagyó határozatot a Vevő kézhez vette. Eladó jelen okirat aláírásával elismeri azt, hogy részére a Vevő az ingatlan vételárból 4.000.000,- azaz Négymillió forintot – előleg jogcímén - a jelen szerződés aláírását megelőzően banki átutalással teljesített.

5.2. Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan teljes vételára a K&H Banknál számon vezetett számlájára történő utalással kerüljön megfizetésre. Eladó a nevezett bankszámlára utalást saját kezeihez történő fizetésnek ismeri el.

5.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény útján igazolni fogja a teljes vételár megfizetését a teljes vételár a K&H Banknál számon vezetett számláján való jóváírását követő 2 munkanapon belül eljáró ügyvéd felé.

6. Eladó az ingatlan birtokát - a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló végzés kézhezvételét követő 5 naptári napon belül - ruhazza a Vevőre. Eladó a birtokbaadás napjáig, Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit, beleértve a kárveszély viselését is. Felek az ingatlan birtokának az átruházásakor jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását, majd az ingatlan kulcsait az Eladó a Vevőnek átadja.

7. Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Vevő csak a teljes vételár megfizetésének a napján szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát 1/1 arányban **adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze az illetékes Földhivatal a teljes vételár megfizetését követően. Eladó ezen nyilatkozatát hat eredeti példányban a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél külön letéti szerződéssel. Eljáró ügyvéd a letéti szerződés alapján akkor jogosult és köteles ezen tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatból három eredeti példányt a vonatkozó földhivatali kérelemmel együtt a PVKH Földhivatali Osztályára benyújtani azt követő kettő munkanapon belül, hogy az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal, avagy a Vevő hivatalos eredeti banki irattal eljáró ügyvéd részére igazolta azt, hogy a teljes vételár megfizetése visszavonhatatlanul megtörtént az Eladó részére és a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozatot eljáró ügyvéd kézhez vette.

8. A tulajdon átruházási illeték, a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, valamint a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj a Vevőt terheli. Vevő és az okiratot szerkesztő ügyvéd megállapodik abban, hogy a jelen szerződés elkészítésének, és ellenjegyzésének ügyvédi munkadíja bruttó 127.000,- Ft, valamint a tulajdonjog bejegyzés földhivatali költsége szintén 6600,- Ft és a tulajdoni lap díja 3.000,- Ft. Vevő tudomásul veszi eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, amely szerint az ügyvédi munkadíj abban az esetben is megilleti eljáró ügyvédet, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Vevő tulajdonszerzését bármely okból nem támogatja, így a jelen szerződést nem hagyja jóvá. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdése p) pontja alapján illetékmentességet kíván igénybe venni jelen ingatlan szerzése után. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

9. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-ban foglaltak az irányadók, jogvita esetére pedig kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság illetékességét.

Talpas Kristóf, Eladó

dr. Kacsarovszky Csilla Andrea ügyvéd

Izrael Szabina, Vevő

10. szer
álta
előv
azor
Vev
tulaj
szer
birt
fogl
Vev
kezd
és h
már
nek
Vev
mag
det a
évi C
továl
van,
fenti
Vev
lyen
vő ki
látoz
Vev
zetts
11. S
CXX
24.§
Felek
részé
tudor
igazg
szerz
alkal
veszi
szeri
önko
megá
tájéko
adásv
Eladó
jelen

10. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó és a Vevő cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, így jelen szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs. **Vevő kijelenti, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal által 515028/2023.12.13. ügyiratszámú határozattal nyilvántartásba vett földműves, de nem elővásárlásra jogosult.** A Vevő tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának a [szám] azonosítószámon.

Vevő kijelenti, hogy a Földtörvény 16. §(1) bekezdésében (a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg) foglalt földszerzési maximumot és a (2) bekezdésében (a földműves a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg) foglalt birtokmaximumot nem éri el.

Vevő továbbá kijelenti, hogy a (4) bekezdésben foglalt (A részarány-tulajdon megszerzése esetében az (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet) maximumot sem éri el.

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 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 a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja. Vevő továbbá vállalja, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a fenti kötelezettségeket vállalja.

Vevő továbbá kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, így a 2013. évi CXXII. Törvény 15. § kötelezettség reája nem vonatkozik.

11. Szerződő Felek tudomásul veszik azt, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 7.§ (1) bekezdése alapján jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá a 24.§ alapján a helyi földbizottság állásfoglalásának a beszerzését követően.

Felek tudomásul veszik azt, hogy a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából a jelen ingatlan adásvételi szerződést (előzetes vizsgálat). Felek tudomásul veszik továbbá azt, hogy amennyiben 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. Felek tudomásul veszik azt is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon jogi tájékoztatását, amely szerint az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

Eladó a fentiekre tekintettel jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy – eljáró ügyvéd útján - jelen szerződést megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek.

Talpas Kristóf, Eladó

dr. Kacsarovszky Csilla Andrea ügyvéd

Izrael Szabina, Vevő

Felek tudomásul veszik azt, hogy amennyiben a Magyar Állam, avagy más törvényen, illetve jogszabályon alapuló bármely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogánál fogva jelen szerződés vevőjének helyébe lép, azon esetben eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre jelen ingatlan adásvételi szerződés. Ezen esetben Eladó köteles a Vevő részére az előleg összegét visszafizetni azt követően haladéktalanul, hogy az Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv azon határozatát kézhez vette, amelyben az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését hagyja jóvá a hivatal.

A szerződő felek tudomásul veszik azt, hogy az ingatlan értékesítéséhez az illetékes igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges, valamint az, hogy a Földtörvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak ne gyakorolják elővásárlási jogukat, akik sorrendben megelőzik a Vevőt, mely feltételek együttesen szükségesek a jelen szerződés érvényességéhez.

Szerződő Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon jogi tájékoztatását, amely szerint a vételárat aránytalanak kell tekinteni, ha az érintett föld nem rendelkezik olyan előnyös tulajdonságokkal, amelyek a helyben szokásos vételár mértékétől való eltérést indokolják. Előnyös tulajdonságként lehet figyelembe venni a föld művelhetőség szempontjából kedvező alakját, fekvését, elhelyezkedését, megközelíthetőségét, kedvező domborzati és lejtésvizviszonyait, vízjárási rendezettségét, jó kultúrállapotát, öntözhetőségét, kerítettségét, azonban nem lehet figyelembe venni bizonytalan, jövőbeni eseményeket és legalább részben a vevő elhatározásától, kockázatvállalásától függő körülményeket.

Az átlagos vételártól való eltérés esetén annak okát a szerződésben igazolni kell. Az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívására az eladó vagy megbízása alapján a vevő köteles bizonyítani a vételár értékének arányosságát.

Szerződő Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon jogi tájékoztatását, amely szerint azt is figyelembe kell venni, hogy a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult milyen mértékben rendelkezik a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel, továbbá azt is vizsgálni kell, hogy a szerzése - a már használatában álló földterületek elhelyezkedésére figyelemmel - elsősorban nem a továbbiakban előnyös elővásárlási vagy előhaszonbérleti jogosultság megszerzésére irányul-e.

12. Szerződő felek megbízzák jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a földhivatali ügyintézésessel, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárással dr. Kacsarovszky Csilla Andrea ügyvédet (iroda: 2030 Érd, Budai út 20. szám, 4. emelet 16. ajtószám; Pest Megyei Ügyvédi Kamaránál vezetett nyilvántartási száma: 13-015296), aki a megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglaltakat a jogi képviselő megbízásának ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a szerződést valós ügyleti akaratuknak mindenben megfelelően foglalta okiratba, és a szerződéssel összefüggő adó-, illeték- és egyéb jogszabályokról teljeskörű tájékoztatást adott részükre.

Vevő tudomásul veszi jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd jogi tájékoztatását arra nézve, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 69. §-a alapján az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket a vagyonszerző köteles bejelenteni a jogügylet bejelentésekor. Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá azt a jogi tájékoztatást, hogy ha a forgalmi értéket a felek nem tüntették fel, nem jelentették be, vagy a feltüntetett, illetőleg bejelentett érték az állami adóhatóság megítélése szerint a forgalmi értéktől eltér, a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg.

13. Szerződő Felek tudomásul veszik azt, hogy a jelen szerződés hatályosságának feltétele az, hogy az a Vevőket rangsorban megelőző elővásárlásra jogosultak nem élnek elővásárlási jogukkal és a szerződést az illetékes hivatalok, hatóságok, bizottságok jóváhagyják.

Szerződő Felek tudomásul veszik azt, hogy eljáró ügyvéd akkor nyújtja be az adásvételi szerződést az illetékes Földhivatalba, ha az elővásárlásra jogosultak nem éltek elővásárlási jogukkal és a szerződést az illetékes hivatalok, hatóságok, bizottságok jóváhagyták, a jóváhagyó határozatnak az eljáró ügyvéd által történt kézhezvételét, és értesítését, valamint a teljes vételár megfizetésének Eladó általi igazolását követő 5 munkanapon belül.

Talpas Kristóf, Eladó

Izrael Szabina, Vevő

dr. Kacsarovszky Csilla Andrea ügyvéd

14. A sz törvény személye

Ennek al jelen oki járnak e valóságn kezelje, hozzá ne

A személ az adóazo

Jelen szer ingatlan-r példányba mint akar

Kelt: Érd,

gszabályon
e lép, azon
en esetben
az Eladó a
a jogosult

v hatósági
osultak ne
ükségesek

vételárat
amelyek a
mbe venni
t, kedvező
rítettségét,
n a vevő

szerződés
sa alapján

embe kell
zik a föld
a szerzése
kban elő-

ézéssel, a
2030 Érd,
záma: 13-
gy a jelen

iratuknak
bályokról

hogya az
értéket a
bbá azt a
tüntetett,
ii értéket

ogy az a
ödést az

ödést az
ödést az
éd által
övető 5

14. A szerződő felek azonosítását a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött.

Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezessen, és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizze.

A személyazonosító jel megadásának kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLVI tv. az adóazonosító jel megadásának kötelezettségét az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. Tv. írja elő.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. Törvény és az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek jelen – nyolc példányban, öt oldalon (három lapon) készült – szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Érd, 2024. év március hónap 5. napján.

Talpas Kristóf, Eladó

Izrael Szabina, Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Érden, 2024. március 5.

dr. Kacsarovszky Csilla Andrea ügyvéd

KASZ-azonosító: 36062402

Kormányzati portálon való közzététel

Dátum:	2024. 04. 08
Közlés kezdőnapja:	2024. 04. 09
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:	2024. 05. 08
Felhívom a figyelmet, hogy e határidő jogvesztő!	
Levéve:	
A kifüggesztés időtartama alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.	
Budakeszi,	



Elektronikus közzététel megtörtént.