

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
NAGY ÁRPÁD KÁROLYNÉ

(születési neve _____, anyja neve: _____
születési helye és ideje: _____ adóazonosító jele: _____
személyi azonosítója: _____, személyi igazolvány száma: _____
lakcíme: 2461 Tárnok, Vadvirág utca 1.; állampolgársága: magyar)
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről pedig

SCHMIDT ZSUZSANNA ILDIKÓ


(születési neve: Schmidt Zsuzsanna Ildikó; anyja neve: _____
születési helye és ideje: _____; adóazonosító jele: _____
személyi azonosítója: _____, személyi igazolvány száma: _____
lakcíme: 2461 Tárnok, Zalagyöngye utca 004370/0001; állampolgársága: magyar)
mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)


(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**)
között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződés tárgya

- 1.1 Felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos ingatlan-nyilvántartási tulajdonát képezi az Érdi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által **Tárnok zártkert 4373/2 hrsz.** alatt felvett, természetben a **Tárnok zártkert 4373/2 hrsz.** alatti 'kert' minősítésű összesen 1290 m² alapterületű, 1,70 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (a továbbiakban **Ingatlan**).
- 1.2 A Felek és ügyintéző ügyvéd rendelkezésére áll az Ingatlannak a TakarNET-rendszer segítségével beszerzett tulajdoni lapjának másolata. A rendelkezésre álló tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések, feljegyzések találhatóak:
- Tárnok 4373/1 hrsz. alatt felvett ingatlant illető víz és villamosáram vezetési szolgalmi jog;
 - III/1. sorszám alatt bejegyzett vezetékJog az ELMŰ Hálózati Kft. javára.
- 1.3 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan – az 1.2. pontban foglaltaktól eltekintve – per-, teher-, igény- és széljegymentes, továbbá arra harmadik személynek – jelen szerződésben foglaltakon kívül – olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná, nem áll fenn. Ezzel ellentétes helyzet esetén a Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozatával elállni.
- 1.4 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (**Földforgalmi tv.**) hatálya alá tartozó föld, erre tekintettel a Földforgalmi tv. 18. §-ában meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg.

Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 (nyolc) napon belül az elővásárlási és előhasznábérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a hasznábérleti szerződés hirdeteményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet alapján eljár a jelen szerződés hirdeteményi úton történő közlése iránt.


NAGY ÁRPÁD KÁROLYNÉ
ELADÓ


SCHMIDT ZSUZSANNA ILDIKÓ
VEVŐ

AZ OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYZEM BUDAPESTEN, 2015. JÚLIUS 9. NAPJÁN:

DR. VÖRÖS VERONIKA ÜGYVÉD
1953 Budapest, Herpes Pálné utca 9./1/2.
TEL: +36-1-354-07-58 FAX: +36-1-354-07-32

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen pontban foglaltakon túl – a Földforgalmi tv.-ben rögzítettek mellett – más törvényen vagy szerződésen alapuló elővásárlásra jogosult személy nincs az Ingatlan vonatkozásában. Ezzel ellentétes helyzet esetén a Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozatával elállni.

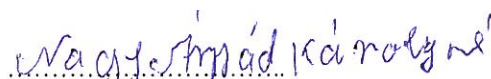
- 1.5 Eladó a jelen okirat aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy változtatásokat nem kezdeményezett, módosításra jogot és okot csak Vevőnek ad, fenti nyilatkozatai helytállóak. Ezzel ellentétes helyzet esetén a Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozatával elállni.
- 1.6 Eladó akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződésben foglaltakon kívül nincsen olyan – általa ismert – jelentős tény vagy körülmény, mely az Ingattal kapcsolatban a Vevő érdekeit sértené vagy veszélyeztetné. Ezzel ellentétes helyzet esetén a Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozatával elállni.

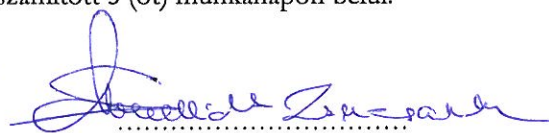
2. Az üzleti akarat

- 2.1. A fentiek rögzítését követően Eladó tehermentesen eladja, Vevő pedig megveszi az 1.1. pont alatt részletesen körülírt Ingatlant, annak általa megtekintett állapotában, a 3.) pontban meghatározott vételárért és fizetési feltételek mellett.
- 2.2. Az adásvételi ügylet, illetve a kölcsönösen kialakított vételár részét képezi az 1.1. pont alatti Ingatlan minden alkotórésze és törvényes tartozéka.

3. Vételár és fizetési feltételek

- 3.1. Felek az Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított 2.500.000,- Ft (Kétmillió-ötszáz ezer forint) összegben állapították meg.
- 3.2. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti az Eladó részére a teljes vételárát, azaz 2.500.000,- Ft (Kétmillió-ötszáz ezer forint) összeget a következők szerint:
- 3.2.1. Vevő az 2.500.000,- Ft összegű vételárát a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, a **BOLEVÁ CZ ÉS VÖRÖS ÜGYVÉDI IRODA** (1053 Budapest, Veres Pálné utca 9., I/2.; eljáró ügyvéd: dr. Bolevác z Éva; a továbbiakban: **Letéteményes**) részére készpénzben fizeti meg, a külön íven szövegezett letéti szerződés rendelkezései szerint. Eladó kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy a fentiek szerint történő kifizetést a teljes vételár teljesítéseként elfogadja.
- 3.2.2. Letéteményes az azt követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult, illetve köteles a nála letétbe helyezett 2.500.000,- Ft vételárát készpénzben megfizetni az Eladónak, hogy kézhez kapta a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását tartalmazó okiratot.
- 3.2.3. Felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyás megadását megtagadja, vagy valamely elővásárlásra jogosult – mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyottan – él elővásárlási jogával, úgy az erről szóló határozat, okirat kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult, illetve köteles Letéteményes a nála letétbe helyezett vételárát a Vevő részére készpénzben visszafizetni.
- 3.2.4. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés bármely okból megghiúsul, úgy a letétbe helyezett 2.500.000,- Ft összegű vételár a Vevőt illeti meg, amelyet a Letéteményes a Vevő részére készpénzben köteles visszafizetni a jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnésétől számított 5 (öt) munkanapon belül.


 NAGY ÁRPÁD KÁROLYNÉ
 ELADÓ


 SCHMIDT ZSUZSANNA ILDIKÓ
 VEVŐ

4. Birtokbaadás, birtokátruházás

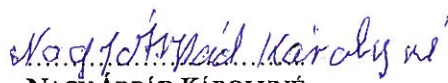
- 4.1 Eladó az Ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetését követő 2 (kettő) munkanapon belül – birtokátruházási jegyzőkönyv egyidejű felvétele mellett – ruházza át a vevőre.
- 4.2 Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdve viseli az Ingatlan terheit, a kárveszélyt, ugyanakkor húzza annak hasznait is.
- 4.3 Eladó a jelen okirat aláírásával kifejezetten meghatalmazza a Vevőt, hogy a birtokbaadást és birtokátruházást követően az Ingatlan területén esetlegesen található közüzemi mérőórák nevére történő átírása érdekében eljárjon az illetékes közüzemi szolgáltatóknál.
- 4.4 Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan nem szolgál székhelyül, telephelyül, fióktelepül semmilyen gazdasági társaságnak, továbbá szavatolja, hogy az Ingatlanba más személy nincs bejelentve.

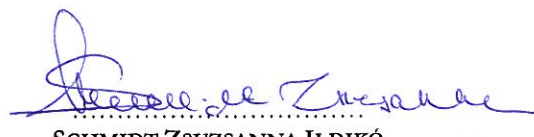
5. Jogszatosság, a szerződés megszűnése

- 5.1. Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlan mindennemű pertől, tehertől és igénytől mentesen kerül Vevő részére eladásra, valamint, hogy az Ingatlant a birtokátruházáskor sem adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások, sem pedig rezsi- vagy egyéb tartozások nem terhelik.

6. Tulajdonjog-bejegyzési engedély, tulajdonszerzés feltételi

- 6.1. Felek rögzítik, hogy Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése az Ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez és így a jelen szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek kölcsönösen rögzítik azt is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen pont szerinti **jóváhagyást tartalmazó jogerős határozata a felfüggesztő feltétele** annak, hogy Vevő az Ingatlanok tulajdonjogát megszerezze. Felek kölcsönösen tisztában vannak azzal, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást nem adja meg, úgy Vevő az Ingatlanok tulajdonjogát nem szerzi meg.
- 6.2. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azt a külön, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okiratot (**Bejegyzési engedély**), amelyben feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga törlésre, illetve **Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga** az Ingatlan vonatkozásában **'vétel' jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban. A letétkezelő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, és elismeri, hogy a bejegyzési engedélyeket letétbe vette. A letétkezelő ügyvéd a letétbe helyezett nyilatkozatokat azt követően jogosult, illetve köteles haladéktalanul 1-1 (egy-egy) példányban az Eladó és a Vevő, illetve 2 (kettő) eredeti és 1 (egy) szárazbélyegzővel ellátott másolati példányban az illetékes földhivatal részére benyújtani, hogy a letétkezelő ügyvéd a 3.1. pontban meghatározott, ügyvédi letétbe helyezett teljes vételárat a 3.2.2. pontban meghatározott módon kifizette az Eladó részére. Amennyiben a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, vagy a jelen adásvételi szerződés bármely más okból meghiúsul, úgy az eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedély valamennyi példányát az Eladónak kiadni.
- 6.3. Felek rögzítik, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelem földhivatali benyújtására a 6.1. pont szerinti jóváhagyás felek általi kézhezvételét követően, törvényi határidőben kerül sor.


NAGY ÁRPÁD KÁROLYNÉ
ELADÓ


SCHMIDT ZSUZSANNA ILDIKÓ
VEVŐ

7. Tulajdonszerző nyilatkozatai

- 7.1. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 6. és 7. pontja alapján nem minősül sem földművesnek, sem fiatal földművesnek. Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak. Vevő kijelenti, hogy az Eladó nem közeli hozzátartozója. Vevő kijelenti, hogy nem minősül állattartó telep üzemeltetőjének, illetve szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítójának.
- 7.2. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.
- 7.3. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja.
- 7.4. Vevő már jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

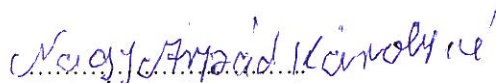
8. Egyéb kérdések

- 8.1. Felek kijelentik, hogy mindannyian teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, így az elidegenítést és a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem is korlátozzák.
- 8.2. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen, futár útján, illetve ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:

- a.) Az Eladónak:
Név: Nagy Árpád Károlyné
Levelezési cím: 2461 Tárnok, vadvirág utca 1.
- b.) A Vevőknek:
Név: Schmidt Zsuzsanna Ildikó
Levelezési cím: 2461 Tárnok, Zalagyöngye utca 004370/0001.

A Felek megállapodása alapján a fenti címre elküldött értesítés, levél a postára adástól számított 5. (ötödik) napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a térítvevény „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen” vagy „nem vette át”, illetve egyéb hasonló jelzéssel érkezik vissza.

- 8.3. A szerződés elkészítésének költségeit, díjait, valamint a későbbiekben kiszabásra kerülő visszterhes vagyonátruházási illetéket Vevő viseli. Vevő kijelenti, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték mértékével és megállapításának módjával tisztában van, és azt tudomásul veszi. Eladó kijelenti, hogy tisztában van az Ingatlan elidegenítéséből származó jövedelem adózására vonatkozó hatályos rendelkezésekkel.


NAGY ÁRPÁD KÁROLYNÉ
ELADÓ


SCHMIDT ZSUZSANNA ILDIKÓ
VEVŐ

- 8.4. Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a **BOLEVÁ CZ É S VÖRÖS ÜGYVÉDI IRODA** (1053 Budapest, Veres Pálné utca 9., I/2.; eljáró ügyvéd: dr. Vörös Veronika) meghatalmazottat, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatban – ide értve az adásvételi szerződés hatóság általi jóváhagyásával kapcsolatos eljárást, illetve a kifüggesztési eljárást – és a földhivatali eljárásban az ügyvédi törvényben foglalt jogkörrel képviselje. Megbízott nevében dr. Bolevác Éva eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
- 8.5. Eladó és Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy az adásvételi szerződés 1-1 (egy-egy) eredeti példányát átvette.

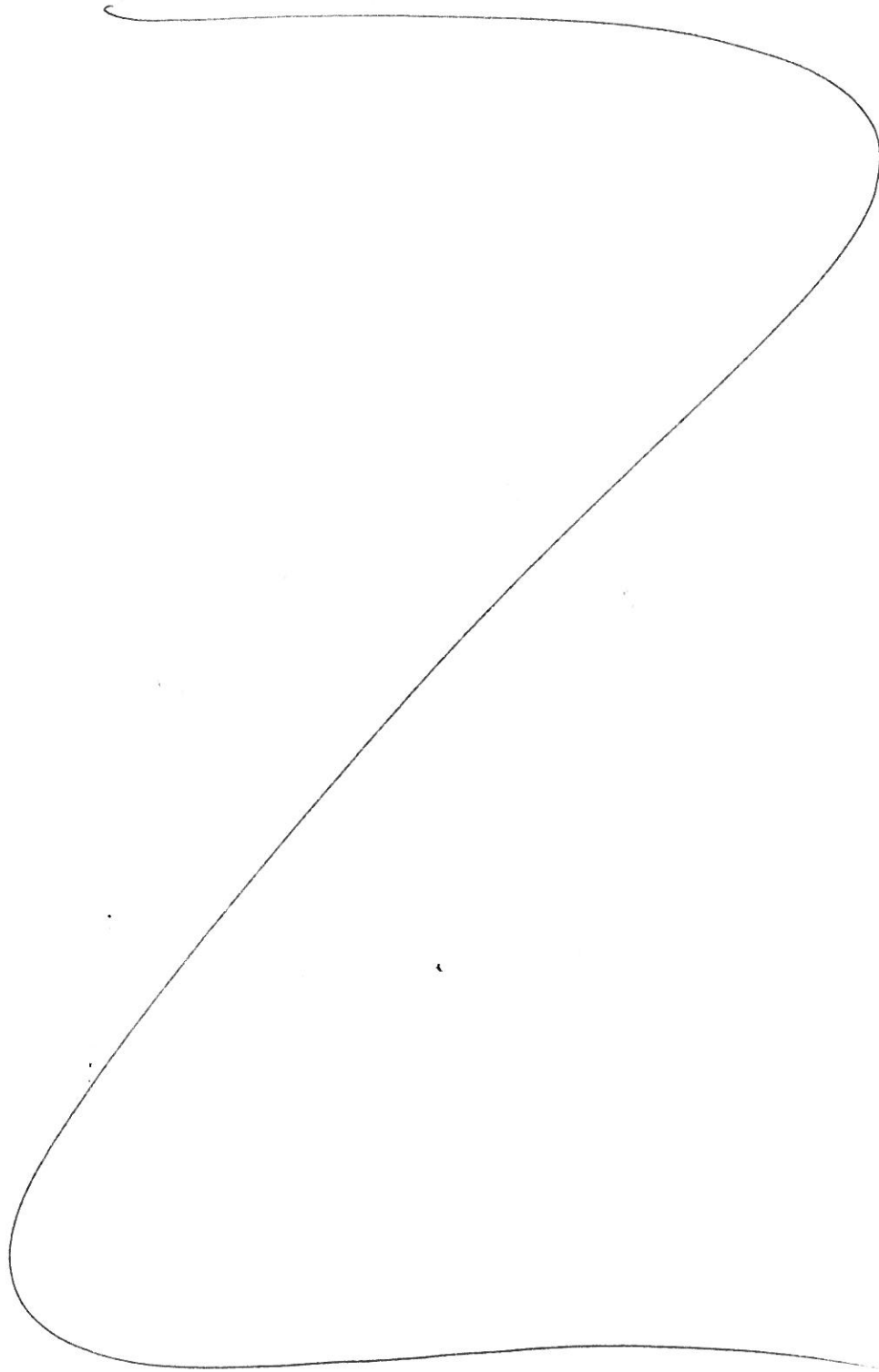
Felek a fenti adásvételi szerződést annak közös átolvasása és értelmezése után, mint szerződési akaratuknak mindenben megfelelőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a Földforgalmi tv., valamint végrehajtási rendeleteinek vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.

Budapest, 2015. július 9.

Nagy Árpád Karolyné
NAGY ÁRPÁD KÁROLYNÉ
 ELADÓ

Schmidt Zsuzsanna Ildikó
SCHMIDT ZSUZSANNA ILDIKÓ
 VEVŐ

AZ OKIRATOT KÉSZÍTETTEM ÉS ELLENJEGYZEM BUDAPESTEN, 2015. JÚLIUS 9. NAPJÁN: **BOLEVÁ CZ É S VÖRÖS ÜGYVÉDI IRODA**
 DR. VÖRÖS VERONIKA ÜGYVÉD
 1053 Budapest, Veres Pálné utca 9. I/2.
 Tel.: +36-1-354-07-33, Fax: +36-1-354-07-32



Kifüggesztési záradék

Kifüggesztés napja: 2015. 07.16.

Közlés kezdő napja: 2015. 07.17.

Közlés utolsó napja: 2015. 09.14. ezen határnap jogvesztő

Levétel napja: 2015. 09.15.