



Adásvételi szerződés

1 A szerződés tárgya:

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál Budapesten nyilvántartott **Budaörs zártkert 7326 hrsz.** megnevezésű ingatlan, -mely a természetben 1006 m² kert, 23/60 tulajdoni hányada visszterhes tulajdonjog átruházásának tárgyában alulírott helyen és időben.

2 A szerződő felek:

2.1 Tüef János, született _____, a továbbiakban, mint eladó.

Lakóhely: 2030 Érd Munkácsy Mihály utca 20
Születési hely, idő: _____
Anyja neve: _____
Személyi szám: _____
Személyi igazolvány szám: _____
Adóazonosító jel: _____
E-mail: _____

2.2 Kiss Renáta, született _____, továbbiakban, mint vevő.

Lakóhely: 2040 Budaörs, Malom dűlő 5/A
Születési hely, idő: _____
Anyja neve: _____
Személyi szám: _____
Személyi igazolvány szám: _____
Adóazonosító jel: _____

2023.02.03.
Közlés kezdő napja: 2023.02.03.
A jognyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő: 60 nap
A jognyilatkozat megtételére nyitva
álló határidő utolsó napja: 2023.04.04.
Határidő jogvesztői: 2023.04.05.
Budaörs, 2023.02.23. dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

3 Nyilatkozatok:

3.1 Az Eladó kijelenti:

A jelen szerződésben foglaltakon túl a fenti ingatlanra harmadik személy vonatkozásában nem kötött előszerződést, nem írt alá szándéknyilatkozatot, nem tett joglemondást és nem vállalt egyéb olyan kötelezettséget, nem biztosított olyan jogot, amely a vevő megszerzését akadályozza, vagy korlátozza. Az ingatlanban nincs ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Az értékesítendő ingatlan a jelen szerződésben foglaltakon túl per, teher és igénymentes, és ezen állapotát a tulajdonjog átszállásáig folyamatosan szavatolja.

3.2 Szerződő Felek kijelentik:

Valamennyien nagykorú magyar állampolgárok. Ingatlan elidegenítési és szerzési képességüket jogszabály, bírósági, hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki. Ügyletkötési képességük teljes és csorbitatlan, továbbá nem bírnak tudomással olyan jogi okról, mely ezen szerződés megkötését akadályozná. Kijelentik továbbá, hogy a vevők és az eladók egymásnak a földforgalmi törvény szerint nem közeli hozzátartozói, azonban a Vevő az Eladó lánya.

4 Ingatlannyilvántartás:

Az ingatlannyilvántartásban a 2023. január 18. napján lekért 30005/4199/2023. számú szemle tanúsága szerint a Budaörs zártkert 7326 hrsz. kert megnevezésű ingatlan vonatkozásában az alábbi adatok szerepelnek:

Az ingatlan természetben 1006 m² kert, természetbeni címe: 2040 Budaörs Malom dűlő 5/A.

Fenti ingatlan 23/60 tulajdoni hányada Eladó (2.1) tulajdona. (II/7 és II/9)

Fenti ingatlan másik 30/60 tulajdoni hányada Pataki Gyula tulajdona. (II/5)

Az ingatlan fennmaradó 7/60 tulajdoni hányada Nagy Istvánné tulajdonában áll. (II/10).

Pataki Gyula tulajdoni hányadát végrehajtási jog terheli 63.110,- Ft és járuléka erejéig a Pest Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala javára. (III/1).

Pataki Gyula tulajdoni hányadát végrehajtási jog terheli 90.143,- Ft és járuléka erejéig a Komárom Esztergom Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala javára. (III/2)

III/3 alatt a tulajdoni lapon szerepel az elutasítás ténye Bocsi István Horváth Terézia javára.

Tüef János
Vevő

Kiss Renáta
Vevő

Dr. Horgas Csaba Pál
Ügyvéd

Pataki Gyula tulajdoni hányada tekintetében perfeljegyzés szerepel III/4 sorszámon a BKKB megkeresése alapján.

Eladó tulajdoni hányadát végrehajtási jog terheli az EOS Faktor Zrt. javára 684.684,- Ft és járulécai erejéig. (III/6)

Pataki Gyula tulajdoni hányada tekintetében szerepel Bocsányiné Horváth Terézia végrehajtási jog iránti megkeresésének elutasítása (III/7) sorszámon.

Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint földhasználó az ingatlan-nyilvántartásba nincs feljegyezve.

A tulajdoni lap elintézetlen széljegyet, további bejegyzett terhet nem tartalmaz.

5 Ingtatlannyilvántartással kapcsolatos nyilatkozat

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített ingatlan kizárólagos használatát a tulajdonosok a korábbiakban egymással megosztották oly módon, hogy az ingatlan Malom dülő felőli része az Eladó kizárólagos használatába került, az ingatlan autópálya felőli oldalát pedig a többi tulajdonos használja kizárólagosan. E megállapodásról a Felek között írásos szerződés nem jött létre, de jelen helyzet már hosszú ideje (több, mint 10 éve) fennáll. Az Eladót terhelő végrehajtási jogról eljáró ügyvéd a Vevőt tájékoztatta, aki ezt tudomásul vette, jelen szerződést változatlanul ezen feltételekkel meg kívánja kötni.

6 Szerződéses szándék:

Felek rögzítik, hogy Eladó az 1. pontban rögzített ingatlan 23/60 tulajdoni hányadát el kívánja adni. Vevő az 1. pontban rögzített 23/60 tulajdoni hányadát meg kívánja vásárolni. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az az ingatlanrészt kizárólag egységként kívánják értékesíteni és megvenni. Erre tekintettel a Felek jelen szerződés vonatkozásában a részteljesítés lehetőségét kifejezetten kizárják.

7 Adásvétel

jogcímén a Tuef János eladja az 1. pontban megjelölt ingatlanban meglévő 23/60 tulajdoni hányadát. Kiss Renáta adásvétel jogcímén megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan 23/60 tulajdoni hányadát.

8 Szerződéses feltételek:

8.1 Vételár:

Az 1. pontban meghatározott ingatlanrész per, igény és tehermentes vételára **9.000.000,- azaz kilencmillió forint.**

8.2 Értékaránytalanság:

Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát kölcsönösen kialakulva, a jelenlegi piaci árak, az ingatlan műszaki állapotának megismerése után a fenti összegben határozták meg. E vételarat a szerződő felek értékarányosnak fogadják el. Erre tekintettel a Ptk. 6:98. § szerinti megtámadási jogukról (feltűnő értékaránytalanság) kifejezetten lemondanak.

8.3 Vételár kiegyenlítése:

Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy a Vevő a vételarat a részére maradéktalanul megfizette.

8.4 Ingatlan állapota:

Felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlant megtekintette, állapotát megismerte, azt a szerződés teljesítéseként elfogadja. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon egy gazdasági épület található, melyre eredetileg 1984-ben adott engedélyt a Budaörsi Tanács 5649/1984 számon. Ezt az épületet, az Eladó felújította, hőszigeteléssel látta el. A gazdasági épületen kívül az ingatlan ténylegesen kert művelési állapotú, azon gyümölcsfák és virágoskert találhatóak.

Az ingatlant már hosszabb ideje a Vevő használja szíveségi lakáshasználóként, oda be is van jelentkezve. Így jelen szerződés hatályosulását követően a birtokos személye nem, csak a birtoklás jogcíme változik.

8.5 Közművek:

Eladó az ingatlant villany közművel ellátva adja el. Kijelenti, hogy a közmű mérőóra rendeltetésszerűen és szabályosan működik, a közműfejlesztési hozzájárulás megfizetésre került, az ingatlant helyi adótervezés nem terheli. Ezen túl víz közmű az utcán található. Gáz és csatorna közmű nincs.

8.6 Birtokátruházás:

Felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokának átruházására a tulajdonjog átszállásával egy időben kerül sor. A kárveszély azonban jelen szerződés aláírásával száll át. Amennyiben a Vevő tulajdonjoga bármilyen okból nem kerül bejegyzésre, úgy a kárveszély visszaszáll az Eladóra azon a napon, amikor Eladó az ügylet lehetetlenüléséről tudomást szerzett. Eladó hozzájárul, hogy a Vevő az ingatlanon a szerződés aláírása és tulajdonjog bejegyzése között saját kockázatára munkálatokat végezzen. Az ügylet esetleges lehetetlenülése esetén a Vevő nem jogosult az Eladóval szemben az ingatlanon időközben elvégzett munkálatokra hivatkozva bármilyen jogcímen követelést támasztani. Felek rögzítik, hogy fizetőként a közműszolgáltatónál jelenleg is a Vevő van bejelentve, így a közműdíjakat is ő fizeti. Felek birtokba adáskor a közműóra gyári számát és állását, továbbá esetleges további lényeges észrevételeiket rögzítik. A birtokba adást követően 10 munkanapon belül a Felek közösen eljárnak a közművek átírása érdekében. A birtokba adástól a közműdíjak a Vevőt terhelik. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a 2010. évi CXXVI. tv. 20/P § szakaszáról, miszerint a közművek az Adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételével is átírhatóak, amelynek online elérhetősége: <https://e-bejelento.gov.hu>

8.7 Birtokhatár:

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan jelenlegi használati határai egybe esnek az ingatlan tényleges határaival. Nincs tudomásuk róla, hogy az ingatlan jelenlegi határain belül bárki birtokigénnyel lépett volna fel a korábbiakban, vagy ilyet tervezne a jövőben.

8.8 Elővásárlás:

Felek megállapodnak, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult lép fel, úgy a jogosult a vételárat a 11. pont szerinti 172.600,- Ft költséggel együtt az eljáró ügyvéd letéti számlájára (Horgas Ügyvédi Iroda LETÉT, 11749008 – 21196779) teljesítse. Eljáró ügyvéd az összeget a 30.000,- Ft letétkezelési díj levonását követően a Vevőnek fizesse ki.

8.9 Függő hatály

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. (Földforgalmi tv. 7. § (1))

9 Bejegyzési engedély:

Eladó az 1. pontban meghatározott ingatlan 23/60 tulajdoni hányada tulajdonjogának a Vevő részére adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, és kéri a Tisztelt Ingatlan-nyilvántartási Hatóságot, hogy Kiss Renáta részére a fent meghatározott ingatlan 23/60 tulajdoni hányadára jelen szerződés alapján a tulajdonjogot bejegyezni szíveskedjen.

10 Földforgalmi törvény előírásaival kapcsolatos feltételek:

10.1 Földművesi minőség:

Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, a Földhivatali Osztály nem vette nyilvántartásba. A földforgalmi törvény 15 §-a alapján nyilatkozik továbbá, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak sem.

10.2 Birtokmaximum

Vevő kijelenti, hogy az ingatlan, mint föld tulajdonjogának általa való megszerzése a Földforgalmi törvény 10.§ (2) alapján jogi akadályba nem ütközik. Ennek értelmében nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld nagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt. Ennek megfelelően a Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése a Földforgalmi törvény 16. §-ban foglalt jogi akadályokba sem ütközik. A 109/1999. FVM rendelet 68/C. § alapján kijelenti továbbá, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal sem.

10.3 Elővásárlási jogosultság:

Felek megállapítják, hogy a vevőnek a Földforgalmi törvény 18. § alapján elővásárlási joga az adásvétel tárgyát képező ingatlanra nem áll fenn. Felek eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a törvényes elővásárlásra jogosultak köréről, és az ezzel kapcsolatos eljárásról, melyet tudomásul vettek. Vevő kijelenti, hogy a megvásárolni kívánt terület vonatkozásában elővásárlási joga nem áll fenn (2013. évi CCXII. tv. (Fé tv.) 13.§ (3)), a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja.

10.4 Művelési kötelezettség:

A Földforgalmi törvény 13. § (1) alapján a Vevő kötelezi magát, hogy az ingatlan, mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének,

továbbá vállalja, hogy az ingatlant, mint földet a tulajdonszerzéstől számítva öt (5) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.

10.5 Korábbi hátrány:

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.

Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11 Költségek:

A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a tulajdon átruházással kapcsolatos illeték és jogi munkadíj azt terhelik, aki vevőként az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerül. (Jelen szerződés szerinti vevő, vagy az elővásárlási jogával élő jogosult.) A szerződés elkészítésének alap munkadíja 160.000,- Ft, az ingatlannyilvántartási eljárási díj 6.600,- Ft, 2 db tulajdoni lap ára 6.000,- Ft.

12 Kommunikáció:

Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel összefüggésben tett írásbeli nyilatkozataikat postai úton (vagy személyesen, amennyiben az átvevő az átvételt elismeri) kézbesítik egymás részére a 2. pontban megadott címre. A cím esetleges megváltozását a Fél köteles 14 napon belül igazolható módon a másik szerződő fél tudomására hozni. Felek megállapodnak, hogy minden olyan tértivevényes iratot kézbesítettnek tekintenek, melyről a posta a tértivevényt bármilyen jelzéssel visszaküldött arról a címről, mely jelen szerződés szerinti címének minősül. A kézbesítés napja ebben az esetben a kézbesítés megküldésének napja.

13 Megbízás

Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárással kapcsolatos képviseletre a Horgas Ügyvédi Irodát (2030 Érd Szovátai u. 43/B., +36 209 242 121, iroda@horgasugyved.hu, nyilvántartja a Pest Megyei Ügyvédi Kamara 1132 Budapest Visegrádi u. 3. II./1. a IV/306 számon, közösségi adószám: HU18754474) hatalmazzák meg. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy jelen szerződés ellenjegyzése nem keletkeztet köztük megbízási jogviszonyt, megbízza az Eladó. Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy jelen szerződés – lévén a Felek nem kérték annak külön okiratban történő felvételét – egyben tényvázlatként is szolgál. Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője tájékoztatta a Feleket az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, a földforgalmi törvény előírásairól az osztatlan közös tulajdonról és az elővásárlásra jogosultakról, az ingatlan adásvétellel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről, az illeték- és adójogszabályokról, a NAV adatlap tartalmáról és kitöltéséről, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az 2017. évi LXXXVIII. tv. (Ütev.) 32.§(7) alapján azonosítási, míg a 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) 73.§(1) alapján átvilágítási kötelezettség terheli valamennyi szerződő fél -tehát nem csak a megbízói- vonatkozásában. A Pmt. 8.§(1) és 9.§(1) alapján a Feleknek nyilatkozniuk kell a tényleges tulajdonos személyéről is. Amennyiben az ügylet lebonyolítása során a Pmt. által rögzített adataikban változás áll be kötelesek azt eljáró ügyvédnek 5 munkanapon belül bejelenteni. Felek a tájékoztatást tudomásul vették.

14 Záró rendelkezések:

Felek kérik a Földhivatalt, hogy az érdemi földhivatali határozatokat az Inyvtv. 52.§(1) alapján címükre közvetlenül is küldje meg. Szerződő felek jelen szerződést közösen el, és felolvasták, értelmezték, ezt követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírták Érden, 2023 január 18. napján

.....
Tuef János
Eladó

Szerkesztettem és ellenjegyzem Érden, 2023. január 18. napján

.....
Kiss Renáta
Eladó

dr. Horgas Csaba Pál

ügyvéd
Horgas Ügyvédi Iroda
2030 Érd Szovátai u. 43/B
KASZ: 36061621

