

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Németi Gyula István

Születési neve: Németi Gyula István

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím: 1133 Budapest, Gogol utca 27. 6. emelet 14.

Személyi azonosító:

Adóazonosító:

Állampolgárság: magyar

mint eladó, a továbbiakban **Eladó1**

és

Németi Gyula Istvánné

Születési neve: Sárkány Magdolna

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím: 1133 Budapest, Gogol utca 27. 6. emelet 14.

Személyi azonosító:

Adóazonosító:

Állampolgárság: magyar

mint eladó2., a továbbiakban **Eladó2.**

másrészről

Fekete Gyöngyvér

Születési neve: Regőci Gyöngyvér

Születési helye és ideje:

Anyja neve:

Lakcíme: 2013 Pomáz Dózsa György utca 31.

Személyazonosító jele:

Állampolgársága: magyar

Adóazonosító jele:

mint vevő, a továbbiakban **Vevő1.**

és

Fekete Csaba

Születési neve: Fekete Csaba

Születési helye és ideje:

Anyja neve:

Lakcím: 2013 Pomáz Dózsa György utca 31.

Személyazonosító jele:

Állampolgárság: magyar

Adóazonosító jele:

mint vevő, a továbbiakban **Vevő2.**

együttesen a továbbiakban: **Felek** között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1) Az Eladó1. összesen 6/8 és Eladó2. 2/8 (Eladók együtt 1/1) arányú kizárólagos tulajdonában van az **Pomáz zártkert 9103 hrsz.** alatt nyilvántartott, „gyümölcsös és gazdasági épület” művelési ágú, 2741 m² területű, összesen 5,73 AK értékű ingatlan, mely a természetben a 2013 Pomáz, Mélyút u. 16. szám alatt található. (A továbbiakban Ingatlan.)

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: **2022 JÜN 16.**
 A közzététel kezdő napja: **2022 JÜN 17.**
 A levétel napja: **2022 AUG 16.**
 Az elektronikus közzététel megtörténtét
 Pomáz,

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
 megtételére nyitva álló 80 napos határidő utolsó

napja: **2022 AUG 15.**
 F határidő jogvesztő!

Németi Gyula I.
 Eladó1.

Németi Gyula I.
 Istvánné
 Eladó2.

Fekete Gyöngyvér
 Vevő1.
 képv.: Fekete Csaba

Fekete Csaba
 Vevő2.

Dr. S. Csilla
 1036 Bp.
 Mélyút u. 3. 1/2.
 email:
 szám:
 -41 hu

Az eljáró ügyvéd által 2022. május 17. napján lekért (919301/4/2022 megrendelésszámú) nem hiteles tulajdoni lap értelmében az Ingatlant az ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ Kft. jogosult javára 543178/2011.11.28 számú határozattal 17 m² nagyságú területre bejegyzett vezetékgig terhel. (VMB 140/2011. engedély számú 20452 Pomáz 0,4 KV-os 4. sz. fennálló vezeték javára vázrajz szerinti 17m² nagyságra.) Az itt részletezett terhen kívül az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon elintézetlen széljegy nem szerepel.

Eladó1. 1/8 tulajdoni arányát öröklés, 3/8 arányú tulajdonjogát adásvétel és 2/8 tulajdonközösség megszüntetése jogcímén jegyezték be, Eladó2. 2/8 arányú tulajdonjogát adásvétel címén került bejegyzésre.

Eladók az ezen pontban rögzített Pomáz 9103 hrsz- ú Ingatlan az Eladók tulajdonában lévő 6/8-2/8 összesen 1/1 tulajdoni hányadukat eladják, Vevők pedig az e szerződésben részletezettek szerint, megtekintett és megismert állapotban 1/2 -1/2 tulajdoni hányadban megvásárolják.

2.) A felek megállapodása alapján Vevők az Ingatlant **9.000.000,- Ft** azaz **Kilenc-millió forint vételárért** megvásárolják Eladóktól, míg Eladók ugyanezen vételárért eladják Vevőknek az 1.) pontban megjelölt Ingatlant, jelenlegi, Vevők által megtekintett és ismert állapotában.

3.) A Vevők a 2. pont szerinti vételárat az alábbiak szerint egyenlíti ki:

a.) Vevők jelen szerződés aláírásának napján **1.000.000,- Ft**, azaz **Egymillió** forint összegget megfizetnek Eladók részére (azonnali) átutalással Eladó1-2 pénzügyintézetnél vezetett számú (közös) bankszámlaszámukra, előleg jogcímén. Eladók a teljesítés ezen formáját kifejezetten kéri és elfogadják. Eladók jelen szerződés aláírásával az előleg általuk meghatározott számlaszámon való jóváírását elismerik és vállalják, hogy a vételárat maguk között arányosan megosztják.

b.) Felek megállapodnak, hogy Vevők abban az esetben, hogyha tudomást szereznek arról, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő 60 napos közzétevése alatt, más személy nem tett az Ingatlan vonatkozásában elfogadó nyilatkozatot, úgy vállalják, hogy **4.000.000,- Ft összeget, azaz Négy-millió forint** összeget, mint második vételárreszt átutalással megfizetnek az Eladók pénzügyintézetnél vezetett számú bankszámlaszámukra.

Felek tudomására szolgál, hogy a jegyző az iratjegyzéket a szerződő feleknek nem minden esetben továbbítja, arról szükség esetén a feleknek kell a szerződés kifüggesztésének idejét követően az illetékes jegyzőnél, kormányhivatalnál érdeklődni, esetlegesen igazolást kérni. Eladók, ezen feltétel bekövetkezééhez kötött vételárreszt teljesítését és annak meghatározott módját elfogadják. Felek rögzítik, hogy ezen feltétel bekövetkezésének hiánya esetén Vevők legkésőbb a 3. c) pontban foglalt határidőig, **azaz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását tartalmazó határozat átvételétől számított öt (5) munkanapon belül kötelesek** ezen pontban feltüntetett vételárreszt is Eladók részére teljesíteni. A vételárreszt teljesítést követő két (2) munkanapon belül írásban (elektronikus levél útján) értesítik a vételárreszt teljesítésének tényéről a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet erzsebet@drsolymosi.hu elektronikus címen.

c.) Vevők a fennmaradó **4.000.000,- Ft**, azaz **Négy-millió forint** összeget, mint utolsó vételárreszt megfizetését legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását tartalmazó határozat átvételétől számított öt (5) munkanapon belül vállalják átutalással megfizetni, (így a teljes vételár megfizetésének határideje: mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását tartalmazó határozat átvételét követő 5. munkanap) az Eladók pénzügyintézetnél vezetett számú bankszámlaszámára.

Németi Gyula I.
Eladó1.

Néme
Istv.
Eladó:

Fekete Gyöngyvér
Vevő1.
képv.: Fekete Csaba

Fekete Csaba
Vevő2.

Dr. Solymosi Erzsébet Csilla
Dr. Solymosi Erzsébet Csilla
Családi
Értékesítési
Adóss
u. 3 1/2.

Az Eladók jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal(nak), hogy a vételár teljesítést követő két (2) munkanapon belül írásban (elektronikus levél útján) értesítik a teljesítés tényéről a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet elektronikus címen.

A Felek már most megállapodnak, hogy a 3.) pontban meghatározott vételárrészek teljesítése Eladók általi igazolásnak az elmaradása esetén Vevők is jogosultak az okiratszerkesztő ügyvéd részére a vételár teljesítését igazolni, a Vevők bankja által kiállított eredeti banki igazolással, amiből igazolják, hogy a teljes vételár a jelen szerződésben meghatározott bankszámlára, megfelelő fedezet mellett, visszavonhatatlanul elutalásra került.

4.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés csak akkor lép közöttük hatályba, ha a vevőket megelőző elővásárlási jogosult nem él elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyta és záradékolta. Abban az esetben, hogyha elfogadó nyilatkozatot tevővel kerül jóváhagyásra a szerződés, úgy felek a határozat kézhezvételétől számított tizenöt (15) napon belül elszámolni kötelesek egymással. Felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát gyakorolja, úgy jelen szerződés az Eladók és az elővásárlási jogosult között jön létre, azzal, hogy az elővásárlási jogosult a szerződéses Vevők helyébe lép és a jelen szerződésben foglaltak szerint köteles Eladóknak a vételárat teljesíteni, valamint Vevők igazolt költségeit (ügyvédi munkadíj, tulajdoni lapok költsége) Vevőknek kifizetni.

5.) Az adásvétel tárgyát képező Ingatlant Eladók a 3.b) pontban teljesített vételárrészt követő (öt) 5 napon belül adják – külön birtokba adási jegyzőkönyvvel igazoltan - Vevők birtokába, de legkésőbb a hatósági jóváhagyásról szóló határozat átvételét és a teljes vételár teljesítését követő tíz (10) munkanapon belül. Vevők a birtokbaadás napjától kezdődően viselik az adásvétel tárgyát képező Ingatlan terhére és szedik annak hasznát, s viselik mindazt a kárt, amelyért 3. személy felelőssé nem tehető. Eladók kötelesek az Ingatlant a Vevők által megtekintett, ismert állapotban fenntartani, állagát megővni. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlannak olyan rejtett hibája, amelyről tudomásuk van, s amelyet Vevők az Ingatlan szemrevételezésekor észre nem vehettek nincs. Eladók kijelentik, hogy a teljes vételár megfizetését követő 30 napon belül az Ingatlanból minden addig oda bejelentkezett természetes személy kijelentkezik. Az Ingatlanba bejelentett jogi személyiségű társaságot birtokba adástól számított 30 napon belül kijelentik.

6.) Vevők büntetőjogi felelősségének teljes tudatában tett nyilatkozatai:

- Vevők kijelentik, hogy az 1. pontban megnevezett termőföld-ingatlan tulajdonjogát jogosultak megszerezni, szerzésük nem ütközik szerzési korlátokba. Kijelentik ezért, hogy ezen adásvétel keretében történő ingatlan-szerzéssel a tulajdonában lévő termőföld nagysága – a megszerezni kívánt föld területnagyságával - nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: földforgalmi törvény) megjelölt tulajdonszerzési és birtokszerzési maximumot. (1 ha).
- Vevők kijelentik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek.
- Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény alapján nem rendelkeznek elővásárlási joggal.
- Vevők vállalják, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasználati kötelezettségüknek. Vállalják, hogy a jelen szerződéssel szerzett földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják, kivéve a földforgalmi törvényben kivételként nevesített esetköröket. Kijelentik, hogy nincs korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk. Kijelentik továbbá, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg velük szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- Vevők a 109/1999. (XII.29) FVM rendelet 68/C.§ szerint nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.
- Vevők vállalják, hogy amennyiben az adásvételi szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják

Németi Gyula I.
Eladó1.

Németi Gy.
Istvánné
Eladó2.

Fekete Gyöngyvér
Vevő1.
képv.: Fekete Csaba

Fekete Csaba
Vevő2.

Dr. Solymos
DÖSS

email:
Adoszám:

ebet Csilla

1/2.

meg, és a megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeiket teljesítik.

Felek rögzítik, hogy kifüggesztési kötelezettségüknek jelen adásvételi szerződés aláírását követően haladéktalanul eleget tesznek, mivel a szerződés földhivatali benyújtására kizárólag a kifüggesztést követően kerülhet sor.

7.) Eladók a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozattal történő jóváhagyása esetére - külön letéti szerződés szerint ügyvédi letétbe helyezve - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevők tulajdonjoga - vétel jogcímén – a Pomáz 9103 hrsz-ú Ingatlanra 1/2-1/2 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladók tulajdonjogainak egyidejű törlése mellett.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen, visszavonhatatlan és végleges hozzájárulásukat adják ahhoz, - és közösen kérik az illetékes Földhivatali Osztályt- hogy az Inyvtv. 17.§ (1) 29. pontjában foglaltak alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának a tényét az ingatlan nyilvántartásba az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részére Vevők javára (1/2-1/2 arányban) feljegyezze.

Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik a Vevők tulajdonjogainak adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatot („Bejegyzési engedélyt”), azzal a letéti rendelkezéssel, hogy amennyiben a 3. pont szerinti vételár kiegyenlítésre került, úgy eljáró ügyvéd jogosult a jelen pont szerinti nyilatkozatot a Vevők részére kiadni. (illetve a földhivatalba benyújtani)

8.) Eladók szavatolják, hogy az ingatlan – az első pontban feltüntetett terhen kívül - per-, teher-, és igénymentes, arra vonatkozóan harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, illetve az Eladók nem vállaltak semmilyen olyan szerződéses kötelezettséget, amely a Vevők tulajdonjog szerzését, az Ingatlan használatát és az azokkal történő bármilyen szabad rendelkezését korlátozná, vagy akadályozná. Az Eladók kijelentik, hogy nem hallgattak el semmilyen olyan tény vagy körülményt, amely az Ingatlan állagát, jogi helyzetét hátrányosan befolyásolná. Az Eladók vállalják, hogy a tulajdonjog bejegyzésig az Ingatlanra vonatkozóan semmilyen terhet, harmadik személy javára kikötött jogot vagy kötelezettséget nem vállalnak, az Ingatlant semmilyen jogcímén nem terhelik meg.

9.) A jelen adásvételi szerződéssel, illetve az Ingatlan megszerzésével kapcsolatban felmerülő vagyónátruházási illeték és a tulajdonjog bejegyzéssel, továbbá a jelen szerződés elkészítésének ügyvédi költsége a Vevőket terheli. Felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződést készítő ügyvéd a szerződő Feleket az ügylet kapcsán a hatályos adó – és illetékszabályokról tájékoztatta.

10.) Szerződő felek jelen okiraton tett aláírásukkal meghatalmazzák **Dr. Solymosi Erzsébet Csilla** egyéni ügyvédet (1036 Budapest, Tímár u. 3. 1. em. 2. ajtó) az okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a szerződéssel összefüggő ingatlan-nyilvántartási illetve a szerződés megkötéséhez szükséges bármely eljárásban (például: NAV előtti eljárás, NAV adatlap aláírása) való képviselőtükre.

A Felek jelen szerződést egyúttal az adásvételi szerződés elkészítésére irányuló ügyvédi megbízást tartalmazó tényvázlatnak tekintik, és nyilatkoznak, hogy az mindenben megfelel az általuk előadottnak, illetve az szerződési akaratukat tartalmazza, így külön tényvázlat felvételére nincs szükség. A Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmossás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A Felek és az ügyben eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés a Szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletében foglalt adatokat tartalmazza. A Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyekről az eljáró ügyvéd a Felek hozzájárulásával fénymásolatot készített. A Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy adataikat az eljáró ügyvéd a megbízás keretében kezelje és rögzítse.

Németi Gyula I.
Eladó1.

Németi Gy.
Istvánné
Eladó2.

Fekete Gyöngyvér
Vevő1.
képv.: Fekete Csaba

Fekete Csaba
Vevő2.

Dr. Solymosi Erzsébet Csilla

email: [redacted]
Adószám:

Dr. Solymosi Erzsébet Csilla
d
ár u. 3. 1/2.
[redacted]

u

10.) A felek a földforgalmi törvény 21.§ értelmében jelen szerződés tartalmát kifüggesztés útján ismertetik. Eladó2. jelen szerződés aláírásával meghatalmazza és megbízza Eladó-1.-et a kifüggesztési kérelem aláírásával.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, cselekvőképességük sem korlátozva, sem kizárva nincs.

12.) A Szerződő Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés megkötése és teljesítése során Fekete Gyöngyvér Vevő1. helyett és nevében férje Fekete Csaba jár el a 2022. április 01. napján adott érvényes meghatalmazás alapján.

13.) Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljesítése körében együttműködnek és haladéktalanul tájékoztatják egymást valamennyi olyan körülményről, amely a jelen szerződés teljesítését érinti, vagy érinthati, valamint az előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljeskörűen tájékoztatták.

Felek kijelentik, hogy a szerződésbe az itt írtakon kívül egyebeket nem kívántak befoglalni, az a tényleges szerződési akaratukat tartalmazza, ezért az elfogadják egyben tényvázlatként is, mely tény a szerződés aláírásával igazolnak az okiratszerkesztő ügyvéd részére.

Felek a szerződést, amely 8 eredeti (1 biztonsági okmány) példányban készült, s példányonként 5 számozott oldalt tartalmaz, elolvasták, értelmezték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, annak minden oldalát jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2022. május 17.

Németi Gyula I.
Eladó1.

Németi György
Eladó2.

Fekete Gyöngyvér
Vevő1.
képv.: Fekete Csaba

Fekete Csaba
Vevő2.

Készítettem, ellenjegyzem.

Budapest, 2022. május 17. napján

Dr. Solymosi Erzsébet Csilla, ügyvéd

székhely: 1036 Budapest, Tímár u. 3. 1. em. 2.ajtó

KASZ:

Dr. Solymosi Erzsébet Csilla

1036 B u. 3. 1/2.

K/

email

Adószám

Németi Gyula I.
Eladó1.

Németi György
Istvánné
Eladó2.

Fekete Gyöngyvér
Vevő1.
képv.: Fekete Csaba

Fekete Csaba
Vevő2.

Dr. Solymosi Erzsébet Csilla
1036 B u. 3. 1/2.
Csilla:
er Adószám

