

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Timku Imréné születési név: Horváth Mária, mint Eladó

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakóhely:

2100 Gödöllő, Dózsa György út 5-7. 2. em. 15.

Személyazonosító jel:

Adóazonosító jel:

(továbbiakban, mint **Eladó**)

másrészről

Gelei-Szabó Zsuzsanna születési név: Szabó Zsuzsanna, mint Vevő

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcím:

2142 Nagytarcsa, Kökény utca 89.1.a.

Személyi azonosító:

Adóazonosító:

(továbbiakban, mint **Vevő**)

Kis János születési név: Kis János, mint Vevő

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcím:

2142 Nagytarcsa, Kökény utca 89. 3.a.

Személyi azonosító:

Adóazonosító:

(továbbiakban, mint **Vevő**)

Göndöcs-Mészáros Krisztina születési név: Mészáros Krisztina, mint Vevő

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcím:

2142 Nagytarcsa, Kökény utca 89. 2.a.

Személyi azonosító:

Adóazonosító:

(továbbiakban, mint **Vevő**)

Göndöcs Viktor születési név: Göndöcs Viktor, mint Vevő

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcím:

2142 Nagytarcsa, Kökény utca 89. 2.a.

Személyi azonosító:

Adóazonosító:

(továbbiakban, mint **Vevő**, együttesen **Vevők**, együttesen: **Felek**)

között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

I. Jelen szerződés tárgya

- 1.1. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában **Eladó** 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nagytarcsa külterület 0119/112 hrsz-ú, 1066 m² területű, 4 minőségű, 2,96 Ak kataszteri tiszta jövedelmű „rét” művelési ágú ingatlan**, mely természetben nevezett hrsz. alatt található.

A 2023. szeptember 18. napján kelt tulajdoni lap – szemle másolat - szerint a tulajdoni lapon széljegy, mint elintézetlen ügyirat nem szerepel, az ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

Timku Imréné
Eladó

Gelei-Szabó Zsuzsanna
Vevők

Göndöcs-Mészáros Krisztina

Göndöcs Viktor
Vevők

Küzététel napja: 2023.10.12.
 Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
 első napja: 2023.10.13.
 Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
 utolsó napja, mely jogvesztő: 2023.11.13.
 Levétel napja: 2023.11.14.



31846/3/2012.01.16. számú bejegyző határozat:

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0119/15 hrsz. alatt álló ingatlan megosztásából.

- 1.2 Eladó eladja, Vevők megvásárolják az 1.1. pontban körülírt ingatlant az általuk megtekintett és ismert állapotban, úgy ahogy az ma áll, annak természetes és törvényes tartozékaival együtt akként, hogy Gelei-Szabó Zsuzsanna 284/1066, Kis János 374/1066, Göndöcs-Mészáros Krisztina 204/1066, Göndöcs Viktor 204/1066 arányú tehermentes tulajdonába kerüljön.

II. A vételár és a fizetési feltételek

- 2.1. Szerződő felek az 1.1. pontban körülírt ingatlan vételárát egybehangzó akaratnyilatkozattal a kölcsönösen kialakított és elfogadott **21.000.000.- Ft**-ban, azaz Huszonegymillió forintban állapítják meg. *Felek a vételár kialakításánál figyelembe vették, hogy a tárgyi ingatlan közvetlen szomszédságában laknak. Saját maguk kívánják az ingatlant használni, saját részre kívánnak gazdálkodni, a már meglévő ingatlanuk igénybevételével is.*

Vevők az alábbi felosztásban fizetik meg a teljes vételárat:

- Gelei-Szabó Zsuzsanna 5.587.074.- Ft, azaz Ötmillió-ötszáznyolcvanhétezer-hetvennégy forint, melyből Felek 666.668.- Ft-ot „foglalónak”, míg 4.920.406.- Ft-ot „vetelárhátraléknak” tekintenek,
- Kis János 7.384.810.- Ft, azaz Hétmillió-háromszáznyolcvannégyezer-nyolcszáz tíz forint, melyből Felek 666.666.- Ft-ot „foglalónak”, míg 6.718.144.- Ft-ot „vetelárhátraléknak” tekintenek
- Göndöcs-Mészáros Krisztina 4.014.058.- Ft, azaz Négymillió-tizennégyezer-ötvennyolc forint, melyből Felek 333.333.- Ft-ot „foglalónak”, míg 3.680.725.- Ft-ot „vetelárhátraléknak” tekintenek,
- Göndöcs Viktor 4.014.058.- Ft, azaz Négymillió-tizennégyezer-ötvennyolc forint, melyből Felek 333.333.- Ft-ot „foglalónak”, míg 3.680.725.- Ft-ot „vetelárhátraléknak” tekintenek.

Felek a vételárat kifejezetten arányosnak találják, erre vonatkozóan a jelen szerződés aláírásával kizárják a feltűnő értékaránytalanság kapcsán a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján őket megillető megtámadási jogot.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

- 2.1.1. Vevők –a fentiekben rögzítettek szerint, jelen szerződés aláírását megelőzően - megfizettek Eladó részére **2.000.000.- Ft-ot**, azaz Kettőmillió forintot, „foglaló” jogcímén ügyvédi letétbe oly módon, hogy azt eljáró ügyvéd részére készpénzben átadják, aki az összeget köteles az ERSTE Banknál vezetett **11600006-00000000-45385722** számú letéti számláján kezelni, annak kiadásáig. Eladó a foglaló összegének ezen pontban rögzített megfizetését saját részére történő teljesítésnek ismeri el. A letét kezeléséről Felek külön „Letéti szerződésben” rendelkeznek.

- 2.1.2. Szerződő Felek a foglaló jogi jellegét ismerik, arról a részletes tájékoztatást eljáró ügyvédtől megkapták, azok jogkövetkezményeit tudomásul vették. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:185§ (2) bekezdése alapján, amennyiben a szerződést teljesítik, a foglalót a vételárba be kell számítani, amennyiben pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Ptk. 6:185§ (3) bekezdése szerint a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Timku Imréné
Eladó

Gelei-Szabó Zsuzsanna
Vevők

Göndöcs-Mészáros Krisztina

Göndöcs Viktor
Vevők



Felek kifejezetten rögzíteni kívánják, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának megtagadása valamint azon körülmény, ha az elővásárlási jogosult él vételi jogával egyik félnek sem felróható körülmény, ezen esetben Vevők részére a foglaló összege visszajár.

- 2.1.3. Vevők a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 munkanapon belül – a foglaló összegének Kedvezményezett részére történő eljáró ügyvéd általi egyidejű átadásával – **Eladó részére** - a 2.1. pontban részletezettek szerint - készpénzben megfizetik a teljes 21.000.000.- Ft-ot, azaz Huszonegymillió forintot „vételár” jogcímén.

Eladó a teljes vételár megfizetését átvételi elismervény aláírásával ismeri el. Eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően jogosult, valamint köteles a szerződés és kapcsolódó dokumentumok Földhivatalba történő benyújtására.

III. Szavatosság

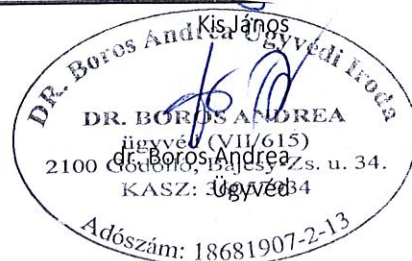
- 3.1. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** („Földforgalmi törvény”) hatálya alá tartozik és így a szerződés hatályba lépéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek tudomásul vették, hogy a jelen szerződést az 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 a szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a fentiek szerinti döntését közli az Eladóval, a szerződés szerinti Vevőkkel, valamint a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a vonatkozó rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli a szerződést.
- 3.2. Szerződő felek tudomásul veszik, az adásvételi szerződés a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szervnek – a Földforgalmi törvény szerinti – jóváhagyásához kötött. A jóváhagyási eljáráshoz szükséges állásfoglalás kiadására a helyi földbizottság jogosult.
- 3.3. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy Vevők tulajdonszerzésének feltétele a törvényben előírt jóváhagyás megszerzése.
- 3.4. Felek együttesen kijelentik, hogy tudomásul vették eljáró ügyvéd kioktatását, és amennyiben valamely elővásárlási jogosult – a tárgyi ingatlan tekintetében - vételi szándékát határidőben bejelenti, úgy a szerződés – jelen okirati feltételekkel - az elővásárlási jog jogosultja és Eladó között jön létre.
- 3.5. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala, mint mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletet nem hagyja jóvá, azon ok egyik Félnek sem felróható.
- 3.6. Eladó feltétlen garanciát vállal, hogy a jelen szerződésben lekött ingatlan a jogszabályi korlátokon felül per-, teher- és igénymentes, az ingatlant adó, és adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Eladó kijelenti, hogy a fenti állapotot Vevők tulajdonjogának bejegyzéséig fenntartja.
- 3.7. **Vevők kijelentik**

Timku Imréné
Eladó

Gelei-Szabó Zsuzsanna
Vevők

Göndöcs-Mészáros Krisztina

Göndöcs Viktor
Vevők



- a) vállalják, hogy a megvásárolt föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek,
- b) vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 (öt) évig** – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítják**,
- c) **velük szemben nem állnak fenn a Földforgalmi törvény 14. § (1) – (2) bekezdéseiben meghatározott tulajdonszerzési jogosultságot kizáró körülmények:**
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk,
 - a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerződési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek,
 - továbbá, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt**, azaz a jelen tulajdonszerzéssel nem haladja meg a jogszabály által előírt személyenkénti földszerzési maximumot.
- Vevők a 109/1999. FVM rendelet 68/C.§-ban foglaltaknak megfelelően kijelentik, hogy **nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.**

IV. Tulajdonjog átruházás

- 4.1. Eladó a teljes vételár megfizetéséig **tulajdonjogát fenntartja**. Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja, hogy Vevők az adásvételi szerződést az illetékes földhivatalhoz benyújtásuk, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. CXLI. Tv 17.§(1) 21. pontja** szerinti **„tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét”** kérjék – *Gelei-Szabó Zsuzsanna 284/1066 arányban, Kis János 374/1066 arányban, Göndöcs-Mészáros Krisztina 204/1066 arányban, Göndöcs Viktor 204/1066 arányban* Vevők javára - az ingatlan tulajdoni lapjának III. részébe feljegyeztetni.
- 4.2. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél letétbe helyezi a tulajdonjog átruházási nyilatkozata 10 eredeti példányát aláírásával ellátva, melyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az 1.1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga –Gelei-Szabó Zsuzsanna Vevő javára 284/1066 arányban, Kis János Vevő javára 374/1066 arányban, Göndöcs-Mészáros Krisztina Vevő javára 204/1066 arányban, Göndöcs Viktor Vevő javára 204/1066 arányban - „vétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön**, saját 1/1 arányú tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
- 4.3. Eljáró ügyvéd a **jóváhagyó határozat birtokában, a teljes vételár megfizetését követően a záradékolt szerződéseket és a hozzátartozó földhivatali kérelmet, valamint a B400 adatlapot köteles közvetlenül az illetékes Földhivatal részére haladéktalanul (3 napon belül) benyújtani.**
A kifizetést követően Eljáró ügyvéd az adásvételi szerződésben részt vevő Felek részére a letett okirat 1-1 példányát átadja.

V. Birtokátruházás

- 5.1. Eladó a jóváhagyó határozat kézhezvételének feltételével, a vételár átvételének napján adja birtokba az ingatlant. Vevőket a birtokbavételtől kezdődően illeti meg a birtoklás, birtokvédelem, használat joga, ugyanakkor e naptól viselik a kárveszélyt, viselik az ingatlan költségeit és élvezik annak hasznát. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában.

VI. Egyéb rendelkezések

- 6.1. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, nem állnak cselekvőképességet korlátozó vagy kizáró gondnokság hatálya alatt, ingatlan értékesítési és szerzési joguk – a jogszabályi korlátokon túl - nem esik korlátozás alá. Felek rögzítik, hogy Vevők nem jogosultak elővásárlásra az Ingatlan tekintetében.

Timku Imréné
Eladó

Gelei-Szabó Zsuzsanna
Vevők

Göndöcs-Mészáros Krisztina

Göndöcs Viktor
Vevők



- 6.2. A jelen adásvétellel összefüggésben felmerülő ügyvédi munkadíjat és illetéket a Vevők közösen fizetik. Felek rögzíteni kívánják, hogy a Vevők által számlával igazolt ügyvédi munkadíj összegét köteles az elővásárlási jogával esetlegesen élni kívánó elővásárlási jogosult megfizetni.
- 6.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a hatályos Ptk., SZJA, Itv., és az Inyvtv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 6.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről, és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- 6.5. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Boros Andrea ügyvédet (2100 Gödöllő, Bajcsy-Zs. u. 34.) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárás során és a földhivatali eljárásban való képviseletükkel. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Gödöllő, 2023. szeptember 18.

Timku Imréné
Eladó

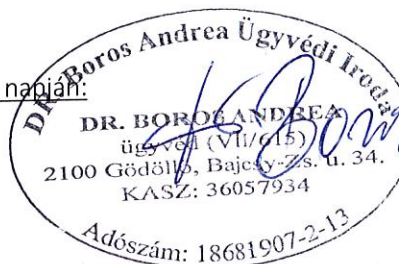
Gelei-Szabó Zsuzsanna
Vevő

Kis János
Vevő

Göndöcs-Mészáros Krisztina
Vevő

Göndöcs Viktor
Vevő

Ellenjegyzem Gödöllőn, 2023. szeptember 18. napján:



Timku Imréné
Eladó

Gelei-Szabó Zsuzsanna
Vevők

Kis János

Göndöcs-Mészáros Krisztina

Göndöcs Viktor
Vevők

dr. Boros Andrea
Ügyvéd

