

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Paksy Melinda Zita**

Eladó – másrészről

**Szabóné Albert Edina**

t elővásárlásra jogosult, mint vevő – a továbbiakban:

**Vevő** – úgy is mint **Szerződő Felek** - között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1.) 1.1. Szerződő Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartásból adataiban a Takar-Net rendszerből lekért 30005/21711/2018 számú tulajdoni lap adatai szerint az Eladó 1/1-ed tulajdoni arányú tulajdonát képezi a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálynál felvett **Vác külterület 0357/87 hrsz.** alatti szülő megnevezésű, mindösszesen 1.8319 ha m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdonjoga (a továbbiakban: Ingatlan).

1.2. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát semmilyen jogcímen nem terhelte meg, azon senkinek, semmilyen jogcímen olyan jogot nem engedett, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, és a Vevő birtokláshoz, használathoz, valamint a hasznok szedéséhez való jogát korlátozná. Az Ingatlan adataiban az esetleges eltérések az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják.

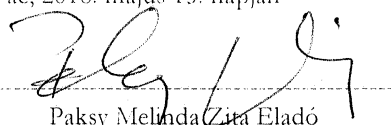
1.3 Felek rögzítik, hogy az ingatlanra 47337/1999. 11.02. számú határozattal elővásárlási jog bejegyzett Vác Város Önkormányzata javára. A szerződő Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását arról, hogy az elővásárlási jogra tekintettel a jelen jogügylet érvényességéhez szükséges a jogosult elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozata, ennek szabályait a Felek tudomásulvételével nyugtázzák. Az elővásárlási jogról lemondó Nyilatkozat beszerzése az Eladó feladata. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó az elővásárlási nyilatkozatot a jelen szerződés aláírását követő 30 ( harminc ) napon belül nem szerzi be, úgy a Vevő jogosult e jelen szerződéstől az Eladóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal elállni. Az elállást indokolnia nem kell. Az elállást a Vevőnek az Eladóhoz tértivevényes küldemény formájában kell megküldenie az Eladó által megjelölt lakcímre. A címváltozásból származó minden kárért az Eladó felel. A tértivevényes küldemény Eladó általi átvételét követő öt napon belül a Felek az eredeti állapotot állítják helyre.

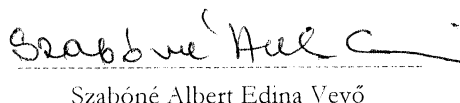
2.) Az adásvétel tárgyát az Eladónak a fent megjelölt **Vác külterület 0357/87 hrsz.** alatti ingatlanban meglévő 1/1-ed arányú tulajdoni illetősége képezi.

3.) 3.1. Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. ( földforgalmi törvény ) hatálya alá tartozik.

3.2. A jelen szerződéssel kapcsolatosan a földforgalmi tv. 18. § alapján, a 474/2013. ( XII. 12. ) Korm. rendeletben meghatározottak szerinti módon szükséges az elővásárlásra jogosultak felhívásának hirdetményi úton történő közzététele, valamint a 19. § alapján a földalapkezelő szervezet mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlójának értesítése. Az Eladónak a jelen szerződés aláírását követően - a jogszabályban megjelöltek szerinti ( földforgalmi tv. 21. § ) határidőben és módon kell a hirdetmény közzétételét kezdeményeznie az elővásárlásra jogosultak fentiek szerinti felhívása érdekében. Az elővásárlási jog jogosultja a közlést követő 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a határidőn belül nem nyilatkozik.

Vác, 2018. május 15. napján

  
Paksy Melinda Zita Eladó

  
Szabóné Albert Edina Vevő

Ellenjegyzem: Vác, 2018. május hó 15. napján (dr. Házy Dorottya ügyvéd, 2600 Vác, Naszály út 18., kamarai azonosító szám: 36061351.)

Dr. Házy Dorottya  
Ügyvédi Iroda  
2600 Vác, Naszály út 18.  
Aláírás: 36061351-1-13

3.3. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti és nyilatkozza, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának szempontjából a földforgalmi törvény **18 § ( 1 ) bek. d)** pontja szerint **helyben lakó földművesnek** minősül és ezúton nyilatkozza, hogy a 2013. évi CCXII. Tv. (FÉT) 13 § (2) bek. szerint elővásárlásra jogosult az előzőekben megjelölt földforgalmi törvény megjelölt jogszabályhelye alapján, a fent megjelölt ranghelyen.

3.4. A 38/2014. ( II. 24. ) Korm. rend. alapján megállapított, földművesként történő nyilvántartásba vételhez szükséges bejelentést a Vevő igazoltan megtette, a nyilvántartásba vétele megtörtént.

3.5. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a földforgalmi tv. 21. § ( 1 ) bek. –ben szabályozott módon a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján a kifüggesztett adásvételi szerződés, iratjegyzék és a kapcsolódó iratok megküldésre kerülnek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23 § szerint lefolytatott előzetes vizsgálat és vizsgálat alapján megkeresi a helyi földbizottságot a jogszabály szerinti állásfoglalása beszerzése céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a törvényben meghatározottak szerint dönt a jelen adásvételi szerződés jóváhagyásáról vagy megtagadásáról.

4.) 4.1. A Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő ingatlannal együtt nincs a tulajdonában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. tv. ( földforgalmi törvény ) 16 § (1) bekezdésében megjelölt 300 hektárt meghaladó termőföld tulajdonjoga illetve haszonélvezeti joga (**főldszerzési maximum**), valamint kijelenti, hogy a 16 § (2) bek. szerint nincs a birtokában - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértéket meghaladó földterület (**birtokmaximum**).

4.2. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti és nyilatkozza, hogy a Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510061/2016.09.12. szám alatt a **földműves** nyilvántartásba vette.

4.3. A Vevő a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013 évi CCXII. tv. 13-14 § -ban** megjelölt **tulajdonszerzési jogosultság** feltételeként mint szerző fél kijelenti, hogy vállalja, hogy a 13 § (1) bek. szerint 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 tv. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.

Vevő a 13 § (4) bek. alapján mint szerző fél kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, akkor a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

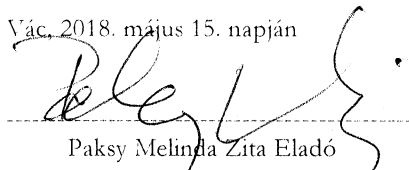
A Vevő a 14. § (1) bek. alapján mint szerző fél ezúton nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A Vevő a 14 § (2) bek. alapján mint a tulajdonszerzési jogosultság további feltételeként kijelenti, hogy mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

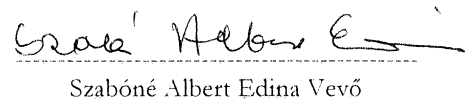
A Vevő a tulajdonszerzési jogosultság feltételeként ezúton a 109/1999. FVM rendelet 68/C §-ban foglaltaknak eleget téve ezúton kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5.) Eladó feltétlen szavatosságot vállalnak az adásvétel tárgyát képező Ingatlan - 1.3 pontban foglaltakon kívüli - per-, teher-, igény-, és szolgálatmentességéért. Az Eladó garanciát vállal azért is, hogy az ingatlant az ingatlan-nyilvántartáson kívül semmilyen egyéb teher sem terheli.-----

Vác, 2018. május 15. napján



Paksy Melinda Zita Eladó



Szabóné Albert Edina Vevő

Ellenjegyzem: Vác, 2018. május hó 15. napján (dr. Házy Dorottya ügyvéd, 2600 Vác, Naszály út 18. kamara) azonosító szám: 36061351.)

Ügyvédi Iroda  
Dr. Házy Dorottya  
2600 Vác, Naszály út 18.  
Adószám: 18600014-1-13

Eladó a szavatossági kötelezettség körében kijelentik, hogy szavatol azért, hogy az Ingatlant adó, vagy adók módjára behajtható tartozás nem terheli, az nem képezi egyéb végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt, valamint, hogy ilyen nem is várható.

Eladó nyilatkozik továbbá, hogy harmadik személynek nincsen olyan joga az Ingatlanon, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását korlátozná, továbbá oda harmadik személy semmilyen címen bejelentve nincsen (sem lakcímként, sem székhelycímként nem használja az Ingatlan címét sem magánszemély, sem cég vagy egyéb társaság). Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlant érintő végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

6.) Az Eladó a fenti 1.) pont alatt megjelölt ingatlanban meglévő 1/1-ed arányú tulajdonjogát a jelen szerződéssel a Vevőnek eladja, aki azt ezennel azokat Eladótól megveszi 1/1-ed tulajdoni arányban. Vevő az adásvétel következtében a **Vác külterület 0357/87 hrsz.** alatti ingatlanban az Eladó tulajdonát képező 1/1 tulajdoni illetőség 1/1-ed arányú tulajdonosává válik.

7.) A Vevő az ingatlant megtekintette, megismerte, azt jelen állapotában meglévő összes tartozékaival együtt vásárolja meg. Eladó szavatol az ingatlanok térmértékéért.

8.) 8.1. Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező az Eladó kizárólagos tulajdonában álló Vác külterület 0357/87 hrsz. alatti ingatlan teljes vételárát kölcsönösen kialakított és elfogadott mértékben mindösszesen 1.500.000.- Ft. azaz egymillió-ötszázezer forint (teljes vételár) összegben állapítják meg.

8.2. A Vevő az Ingatlan teljes vételárából 50.000.- Ft. azaz ötvenezer forint összeget foglaló jogcímén a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az Eladónak készpénzben történő teljesítéssel, mely összeg hiánytalan átvételét az Eladó a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul elismer és nyugtáz.

A Felek a foglaló jogi természetét és rendeltetését tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján. A foglaló összege a teljes vételárba beszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghíúsulásáért felelős Fél az adott foglaltól elveszti, a kapott foglaltól kétszeresen köteles visszatéríteni.

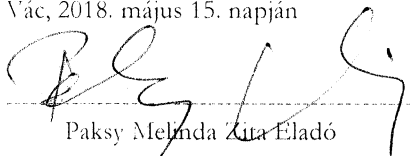
8.3. A Vevő az Ingatlan teljes vételárából hátralévő 1.450.000.- Ft-ot azaz egymillió-négyszázötvenezer forint összeget a jelen adásvételi szerződésnek a Földforgalmi törvény 30 § (2) bekezdésében megjelöltek szerinti jogerős, jóváhagyó záradékkal történő ellátását követően, a záradékolt szerződésnek a Vevő részére történő igazolt átadását követő nyolc napon belül köteles megfizetni készpénzben az Eladó kezéhez készpénzben történő teljesítéssel. Az Eladó a teljes vételár hiánytalan átvételekor külön alakszerű okiratban köteles nyilatkozni.


8.4. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben jogorvoslatként csak a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.

9.) Szerződő Felek a Ptk. 6:98 § (2) bek. alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanul alapuló esetleges megtámadási jogát.

10.) A Felek a birtokátruházás részletes szabályairól az alábbiak szerint rendelkeznek. Az Eladó a jelen szerződésben megjelölt teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg bocsátja az ingatlant a Vevő birtokába, az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésekor átruházza a Vevőre. A birtokbaadás időpontjától kezdődően az ingatlan birtoklásával együtt járó költségek és terhek a Vevőt terhelik, de őt illetik annak hasznai. Az Eladó a birtokbaadással egyidejűleg köteles igazolni a Vevő felé, hogy az ingatlanval kapcsolatban semmiféle tartozásuk nincs. Az Eladó legkésőbb a birtokbaadásig köteles az ingatlanokba esetlegesen bejegyzett székhelyű, telephelyű, fióktelepű gazdasági társaságokat, ill. egyéb személyeket onnan kijelenteni.

Vác, 2018. május 15. napján

  
Paksy Melinda Zsuzsanna Eladó



Szabóné Albert Edina Vevő

Dr. Házy Dorottya

Ügyvegi Iroda

Dr. Házy Dorottya

2600 Vác, Naszály út 18.

Adószám: 18503614-1-13

Ellenjegyzem: Vác, 2018. május hó 15. napján (dr. Házy Dorottya ügyvéd, 2600 Vác, Naszály út 18., kamarai

azonosító szám: 36061351.)

11.) 11.1. A Vevő jogosult a jelen adásvételi szerződést benyújtani az illetékes földhivatalhoz. A Felek ezúton kéri a 1997. évi CXLI. tv. 17. § (1) bekezdése 29. pontja alapján az ingatlan-nyilvántartásba „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” tényének feljegyzését az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában.

11.2. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a teljes vételár jelen szerződésben megjelölt szerinti igazolt megfizetésekor külön alakszerű okiratba foglalt módon feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adja ahhoz, hogy **Szabóné Albert Edina Vevő** az őt megillető tulajdonjogot a fenti 1.) pontban megjelölt, **Vác külterület 0357/87** alatti ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére vétel jogcímén a saját nevére, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse mindösszesen 1/1-ed arányban az Eladó minden további külön nyilatkozata nélkül.

11.3. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – az ingatlan nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog-átruházó nyilatkozatot 6 példányban (bejegyzési engedélyt) az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy közvetlenül a földhivatal részére – a jelen szerződésben megjelöltek szerint – 2 eredeti és 1 másolati példányban kiadja a tulajdonjog átruházását tartalmazó, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozatát a teljes vételár hiánytalan átvételével egyidejűleg a jelen szerződésben megjelöltek szerint.

A letéteményes ügyvéd jogosult a letétben lévő bejegyzési nyilatkozatokat a vételár Vevő általi megfizetésével és annak eladó igazolásakor kiadni az illetékes földhivatal részére a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd pedig a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadja.

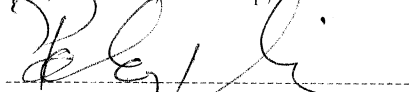
12.) 12.1. A Vevő tudomással bír arról, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően a vagyonszerzési illetékre és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjára az 1990. évi XCIII. törvény, illetve az 1996. évi LXXXV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Jelen szerződéssel kapcsolatos díjak a Vevőt terheli.

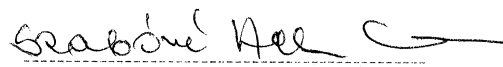
12.2. A Vevő ezúton kijelenti, hogy az ingatlant művelni kívánja és öt évig azt nem kívánja elidegeníteni. A fentiek miatt a jelen vagyónátruházás kapcsán vagyónátruházási illeték fizetési kötelezettség nem keletkezik mert mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól az illetéktörvény 26 § (1) bek. p) pontja alapján a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a birtokbaadástól számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

13.) Felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásai alapján a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd megvizsgálta a felek személyi okmányait (személyi igazolványok, lakcímkártyák, vezetői engedélyek) és azokról másolatot készített, amelyhez a felek hozzájárultak. Felek kijelentik, hogy mindegyikük a saját nevében és javára jár el a jelen szerződés kapcsán. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. tv. 4. §-ában foglaltak, illetőleg az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. szerint a felek személyazonosságának ellenőrzése érdekében megkeresse a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető, vagy a központi idegenrendészeti adatait feldolgozó hatóságot. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával is elismerik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az okirat elkészítése előtt őket tájékoztatta az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, az ügyvédekről szóló

4

Vác, 2018. május 15. napján

  
Paksy Melinda Zita Eladó

  
Szabóné Albert Edina Vevő

Ellenjegyztem: Vác, 2018. május hó 15. napján (dr. Házy Dorottya ügyvéd, 2600 Vác, Naszály út 18. kamarai  
azonosító szám: 36061351.)

Dr. Házy Dorottya  
Ügyvédi Iroda  
Dr. Házy Dorottya  
2600 Vác, Naszály út 18.  
Adószám: 15683514/1-13

2017. évi LXXVIII. törvény 32-33. §-ában megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

14.) Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint az illetékes földhivatalhoz történő benyújtással, és a földhivatal előtti teljes eljárásra meghatalmazzák dr. Házy Dorottya Ügyvédi Irodát (2600 Vác, Naszály út 18. sz.). A jelen szerződést készítő ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével és aláírásával ezúton elfogadja. Felek a jelen adásvétellel kapcsolatosan teljes körű tájékoztatást kaptak, az abban foglaltakat tudomásul vették.

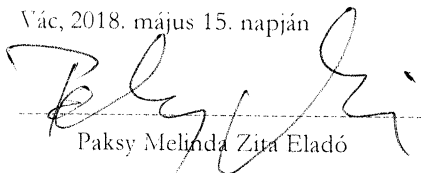
15.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény /Ptk./, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. ( földforgalmi törvény ), a 474/2013. ( XII. 12. ) Korm. rendelet, a 47/2014 ( II. 26. sz. ) Korm. rend. szabályai és a termőföldek adásvételére vonatkozó jogszabályok irányadóak.

16.) Felek kijelentik, hogy jogképes és cselekvőképes magyar állampolgárok, a jelen jogügyletet megkötni képesek.

17.) Szerződő Felek a jelen szerződést, mint ügyvédi megbízási szerződést is elismerik és aláírják, az adásvétellel kapcsolatosan teljes körű tájékoztatást kaptak, az abban foglaltakat tudomásul vették. Kijelentjük, hogy az ügyvéd az ügyben a szükséges tájékoztatást megadta mind az általunk megvalósítani kívánt jogügylet megoldása, fentiek szerinti írásba foglalása, mind az azzal kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségek összességének és azok teljesítése vonatkozásában.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a mai napon jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.-----

Vác, 2018. május 15. napján

  
Paksy Melinda Zita Eladó

  
Szabóné Albert Edina Vevő

Ellenjegyzem: Vác, 2018. május hó 15. napján (dr. Házy Dorottya ügyvéd, 2600 Vác, Naszály út 18., kamarai  
azonosító szám: 36061351.)

Dr. Házy Dorottya  
Ügyvédi Iroda  
Dr. Házy Dorottya  
2600 Vác, Naszály út 18.  
adószám: 19663514-1-13