

Teofil
2023 FEBR 15.

2. melléklet



HAJDAN

ÜGYVÉDI IRODA

1055 BUDAPEST, SZENT ISTVÁN KÖRÚT 9. 3. EM. 5.

VP4 - 2023/5442
VP4 - 2023/4808

Vác Város Önkormányzata
részére

Vác
Március 15. tér 11.
2600

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2023 FEBR 21. 9/114-1/2023	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: G-T.A.

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott **dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvéd** (Hajdan Ügyvédi Iroda, 1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.), mint **Szakálné Kuni Erzsébet** Eladó, valamint **Korbely Zsolt** Vevő között létrejött adásvételi szerződés során eljáró okiratszerkesztő ügyvéd Megbízóim nevében és képviselőként, meghatalmazásunk alapján az alábbiakat kívánom szíves tudomására hozni:

Tájékoztatni kívánom Önöket, hogy **Szakálné Kuni Erzsébet** (lakik: ...) eladó, valamint **Korbely Zsolt** (lakik: ...) vevő között 2023. február 10. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre Szakálné Kuni Erzsébet az ingatlan egészéhez viszonyított **2310/39267-ed arányú** tulajdonát képező, a Pest Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Vác belterület 379/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **2600 Vác, Kertvárosi sor 379/3 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen **1 ha 2026 m²** alapterületű, 8. minőségi osztályba tartozó, 16,72 kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező „kert rendezetlen funkciójú épület” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: az **Ingatlan**) vonatkozásában.

Az Ingatlan tulajdoni lapjának III./1. sorszámú bejegyzése alapján Önöknek, azaz a Vác Város Önkormányzatának elővásárlási joga áll fenn az Ingatlan vonatkozásában.

Mindezekre figyelemmel a vételi ajánlatról az alábbi tájékoztatást adom az Önök részére:

Az ingatlan adatai: **Vác belterület 379/3 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben a **2600 Vác, Kertvárosi sor 379/3 hrsz.** alatt található, mindösszesen **1 ha 2026 m²** alapterületű, 8. minőségi osztályba tartozó, 16,72 kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező „**kert rendezetlen funkciójú épület**” megjelölésű, mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő ingatlan **2310/39267-ed** tulajdoni hányada

A tulajdonos adatai: **Szakálné Kuni Erzsébet** (születési családi és utóneve: ..., született: ..., anyja neve: ..., lakik: ..., tartózkodási helye: ..., személyi azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., magyar állampolgár)

HAJDAN

ÜGYVÉDI IRODA

1055 BUDAPEST, SZENT ISTVÁN KÖRÚT 9. 3. EM. 5.

Az ajánlattevő adatai: **Korbely Zsolt** (születési családi és utóneve: , született: ,
anyja neve: , lakik: ,
személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: ,
magyar állampolgár)

Az ajánlati vételár: **6.150.000,- Ft** (azaz hatmillió-egyszázötvenezer forint)

A fizetés módja: A Vevő az Ingatlan vételárából 2023. február 10. napján kelt adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben és készpénzben megfizetett az Eladó részére **1.230.000,- Ft-ot** (azaz egymillió-kettőszázharmincezer forintot) **foglaló** jogcímén. A Ingatlan fennmaradó vételár részlete – **4.920.000,- Ft** (azaz négymillió-kilencszázhuszezer forint) – az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 3 napon belül kerül megfizetésre az Eladó részére készpénzben.

Az alábbiakban engedje meg, hogy tájékoztassam a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: a Földforgalmi tv.) vonatkozó rendelkezéseiről:

Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése: „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”

Földforgalmi tv. 23. § (1) bek.: „A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.”

Földforgalmi tv. 21. § (1) bek. (1a) pontja: „Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.”

Földforgalmi tv. 21. § (2) bekezdése: „Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell

HAJDAN

ÜGYVÉDI IRODA

1055 BUDAPEST, SZENT ISTVÁN KÖRÚT 9. 3. EM. 5.

tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.”

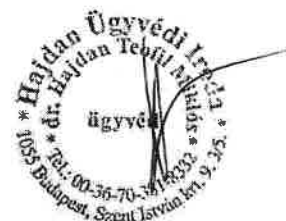
Mindezek után tájékoztatom, hogy **Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése** rögzíti az alábbiak szerint rögzíti az elővásárlási jog gyakorlásának módját: „Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.”

Mindezek alapján tájékoztatom, hogy amennyiben az Önkormányzat elővásárlási jogával élni kíván, azaz meg kívánja vásárolni az Eladó a Pest Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Vác belterület 379/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **2600 Vác, Kertvárosi sor 379/3 hrsz.** alatt található, mindösszesen 1 ha 2026 m² alapterületű, 8. minőségi osztályba tartozó, 16,72 kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező „kert rendezetlen funkciójú épület” megjelölésű ingatlanon fennálló mindösszesen **2310/39267-ed** tulajdoni hányadát (a továbbiakban: az **Ingatlan**) mindösszesen **6.500.000,- Ft** (azaz hatmillió-ötszázezer forint) összegű vételár ellenében – mely vételár megfizetése az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 3 napon belül válik esedékessé az adásvételi szerződésben rögzített módon – úgy az elővásárlási jogot az illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala – Váci Polgármesteri Hivatal – jegyzőjénél **az adásvételi szerződés 60 napos kifüggesztésének időtartama alatt személyesen gyakorolhatja.**

Tájékoztatni kívánom Önöket, hogy amennyiben a fenti ajánlattal kapcsolatosan az adásvételi szerződésnek kormányzati portálon történő közzétételét követő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül sem elfogadó, sem elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot nem tesz, úgy ezen körülményt akként értelmezem, hogy az Önkormányzat az elővásárlási jogával nem kíván élni.

Budapest, 2023. február 13.

Tisztelettel:



dr. Hajdan Teofil Miklós
ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Szakálné Kuni Erzsébet (születési családi és utóneve: _____, született: _____,
 „anyja neve: _____, lakik: _____, tartózkodási helye: _____,
 „személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,
 magyar állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: az **Eladó**)

másrészről:

Korbely Zsolt (születési családi és utóneve: _____, született: _____, anyja
 neve: _____, lakik: _____, személyi azonosító jele: _____,
 adóazonosító jele: _____ magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: a **Vevő**)

az Eladó és a Vevő együttes említése esetén a **Felek** között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

I. AZ INGATLAN JOGI HELYZETE

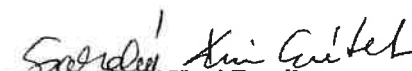
1. Az Eladó kijelenti és a Pest Vármegyei Kormányhivatal által 2023. február 10. napján kibocsátott tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy az ingatlan egészéhez viszonyított **2310/39267-ed arányú** tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Vác belterület 379/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **2600 Vác, Kertvárosi sor 379/3 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen **1 ha 2026 m²** alapterületű, 8. minőségi osztályba tartozó, **16,72 kataszteri tiszta jövedelemmel** rendelkező „kert rendezetlen funkciójú épület” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: az **Ingatlan**). Az Eladó tulajdonjoga a **II./28. sorszám** alatt adásvétel jogcímén a **30901/1990.01.27** számú határozattal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásakor nincs érvényes írásbeli használati megállapodás a tulajdonostársak között az osztatlan közös tulajdonban álló teljes ingatlan egymás között megosztott használatára vonatkozóan. Felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel átruházott, az Eladó tulajdonában álló **2310/39267-ed arányú** tulajdoni hányad természetben a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező térképmásolaton jelelt, mindösszesen **707 m²** alapterületű terület kizárólagos használati jogát testesíti meg.

2. A Felek megállapítják, hogy az Ingatlan 2023. február 10. napján kelt tulajdoni lapjának **III. része** az egész ingatlan, valamint az Eladó ingatlanon fennálló tulajdoni hányada vonatkozásában az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

2.1. **III./1. sorszám** alatt: Elővásárlási jog. Jogosult: **Vác Város Önkormányzat** (törzsszám: **15731302**, cím: **2600 Vác, Március 15. tér 11.**) Bejegyző határozat: **38586/2003.05.13**

2.2. **III./4. sorszám** alatt: Vezetékjog – **VMB-135/2009 engedély** számú (**22131 Vác – Vác(V)_EP 20 kV-os fennálló vezeték** javára a vázrajz szerinti **472 m²** terület nagyságra. Jogosult: **ELMŰ Hálózati Kft.** (törzsszám: **13804983**, cím: **1132 Budapest, Váci út 72-74.**) Bejegyző határozat: **39776/2010.05.05**


Szakálné Kuni Erzsébet
 Eladó


Korbely Zsolt
 Vevő


dr. Hajdan Teofil Miklós
 ügyvéd
 Hajdan Ügyvédi Iroda
 1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.
 KASZ: 36061100

2.3. III./7. sorszám alatt: Vezetékjog – VMB-37/2011 engedély számú (20189) Vác 0,4 kV-os 3.sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 67 m² területnagyságra. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (törzsszám: 13804983, cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74.) Bejegyző határozat: 38702/2011.06.10

3. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nincs nyilvántartva.
4. Az Eladó teljes körű szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Az Eladó külön szavatol azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozza. Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezhető, vagy be nem jegyzett teher nem terheli.
5. A szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a **2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: a **Földforgalmi törvény**) **21. § (1) bekezdése** alapján Eladó köteles a jelen szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a jelen szerződést a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött adásvételi szerződés először érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából megvizsgálja és ellenőrzi, és végzésében megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, amellyel elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a **Földforgalmi törvény 21. § (2) bekezdése** szerint az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: a kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. A **Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése** alapján az elővásárlási jog jogosultja 60 (hatvan) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére **személyesen** adja át. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés kormányzati portálon történő közzétételét követő napjától számított 60 napon belül nem nyilatkozik.
6. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan osztatlan közös tulajdoni jellegére tekintettel az Ingatlanra vonatkozóan valamennyi ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársat jogszabály erejénél fogva elővásárlási jog illeti meg. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan kapcsán elővásárlásra jogosult tulajdonostársakat jelen adásvételi szerződés megkötését követő 5 (öt) napon belül, a jelen adásvételi szerződés készítő és ellenjegyző ügyvéd útján megkeresi annak érdekében, hogy az elővásárlási jogukat gyakorolják. E körben Felek rögzítik, hogy a tulajdonostársak elővásárlási jogukat az illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatal jegyzőjénél gyakorolhatják a jelen adásvételi szerződésnek kormányzati portálon történő közzétételét követő napjától számított 60 (hatvan) napos jogvesztő határidőn belül. Felek rögzítik továbbá, hogy ha a felhívás „cím nem azonosítható”, „címzett ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott”, „nem kereste”, „elköltözött”, „átvételt megtagadta”, illetve „bejelentve: meghalt, megszűnt” jelzéssel került visszaküldésre eljáró ügyvédhez, vagy a postára adástól számított 30 (harminc) napon belül sem a kézbesítési igazolás


Székálné Kuni Erzsébet
Eladó


Korbely Zsolt
Vevő


dr. Hajdan Teofil Miklós
ügyvéd
Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100

(tértivevény), sem a kézbesítetlen levél nem kerül visszaküldésre az eljáró ügyvédhez, úgy ezen körülményt a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése második mondata szerint olyan rendkívüli nehézségnek tekintik, mely miatt az ajánlat az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése számottevő költséggel és késedelemmel járna, így Felek - figyelemmel az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Vhr.) 75. § (3) bekezdésének rendelkezéseire - kérik, hogy az együttes nyilatkozatuk alapján jegyezze be Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársak közül kettő tulajdonostárs esetében hiányosan került feltüntetésre lakcímük, melyre való tekintettel postai úton történő megkeresésük akadályba ütközik, amely körülményt a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése második mondata szerint olyan rendkívüli nehézségnek tekintik, mely miatt az ajánlat az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése számottevő költséggel és késedelemmel járna, így Felek - figyelemmel az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Vhr.) 75. § (3) bekezdésének rendelkezéseire - kérik, hogy az együttes nyilatkozatuk alapján jegyezze be Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Felek rögzítik, hogy amennyiben a tulajdonostársak az adásvételi szerződés kormányzati portálon történő közzétételét követő napjától számított 60 napon belül nem nyilatkoznak, úgy azt a Földtörvény 21. § (3) bekezdése alapján elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni.

7. Felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III./1. sorszámú bejegyzése alapján a Vác Város Önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn az Ingatlan vonatkozásában. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan kapcsán elővásárlásra jogosult önkormányzatot jelen adásvételi szerződés megkötését követő 5 (öt) napon belül a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd útján megkeresi annak érdekében, hogy az elővásárlási jogát gyakorolja. E körben Felek rögzítik, hogy az önkormányzat az elővásárlási jogát az illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatal jegyzőjénél gyakorolhatja a jelen adásvételi szerződésnek kormányzati portálon történő közzétételét követő napjától számított 60 (hatvan) napos jogvesztő határidőn belül. Felek rögzítik, hogy amennyiben az önkormányzat az adásvételi szerződés kormányzati portálon történő közzétételét követő napjától számított 60 napon belül nem nyilatkozik, úgy azt a Földtörvény 21. § (3) bekezdése alapján elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni.
8. Az Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a hiteles tulajdoni lap másolat adatai jelen szerződés megkötése napján megfelelnek a valóságnak és az Eladó tulajdonjogát érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú széljegy/feljegyzés tulajdoni lapra történő felvezetésére irányuló eljárást sem az Eladó, sem – az Eladó legjobb tudomása szerint – más nem kezdeményezett, illetve nem tett folyamatba. Az Eladó - büntetőjogi felelőssége tudatában - ugyancsak kijelenti, hogy tulajdonjoga bejegyzésére érvényes jogügylet és törvényes eljárás keretei között került sor, így nem tud semmilyen olyan körülményről, amely az általa kötött előzményi jogügyletek megtámadását eredményezhetné, és/vagy a lefolytatott eljárásokkal szemben bármely személy részéről jogorvoslatra adhatna alapot.
9. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapját megismerte, az azon lévő bejegyzések tartalmát tudomásul vette, ezen tények ismeretében kéri jelen adásvételi szerződés megszerkesztését és ellenjegyzését.

II. AZ ADÁSVÉTEL

10. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az ingatlan egészéhez viszonyított **2310/39267-ed arányú** per-, teher és igénymentes tulajdonjogát, műszakilag megtekintett és ismert állapotban a


Szakálné Kuni Erzsébet
Eladó


Korbely Zsolt
Vevő


dr. Hajdan Teofil Miklós
ügyvéd

Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100

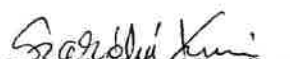
kölcsönösen kialakított **6.150.000,- Ft** (azaz hatmillió-egyszázötvenezer forint) vételárért. Az Ingatlan tulajdonjog átruházásának jogcíme: **adásvétel**.

III. A VÉTELÁR ÉS MEGFIZETÉSE

11. A Felek az Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított **6.150.000,- Ft-ban** (azaz hatmillió-egyszázötvenezer forintban) állapítják meg. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tényleges helyzetéről minden tekintetben tájékoztatta a Vevőt. A Felek a jelen pontban rögzített vételárát kölcsönösen értékarányosnak tekintik, így a jelen szerződés keretei között a Felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
12. A Felek az Ingatlan vételárának megfizetése vonatkozásában az alábbiak szerint állapodnak meg:
 - 12.1. A Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet a vételárba való betűdás szándékával egy összegben és készpénzben **1.230.000,- Ft-ot** (azaz egymillió-kettőszázötvenezer forintot) **foglaló** jogcímén az Eladó kezeihez. Az Eladó a foglaló összegének hiánytalan átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul elismeri és nyugtatja. A Felek egybehangzóan és kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, azaz tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az Eladó hibájából nem megy teljesedésbe a jelen adásvételi szerződés, akkor a foglaló kétszerese jár vissza, míg, ha a Vevő hibájából nem megy teljesedésbe a jelen adásvételi szerződés, akkor a foglalót elveszti.
 - 12.2. A Vevők a fennmaradó – egyben utolsó – vételár részletet – **4.920.000,- Ft-ot** (azaz négy-millió-kilencszázhuszezer forintot) – a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 3 napon belül fizeti meg az Eladó részére készpénzben. A Felek rögzítik, hogy az Eladó ezen összeg hiánytalan átvételéről, így a teljes vételár maradéktalan megfizetéséről teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik, melyet a Felek a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére egy eredeti példányban átadnak.
13. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja a törvényi határidőben, megfelelő nyilatkozattal él elővásárlási jogával, akkor a Vevő által foglaló jogcímén már megfizetett vételár részletet (1.230.000,- Ft-ot, azaz egymillió-kettőszázharmincezer forintot) az elővásárlásra jogosult a Vevőnek köteles teljesíteni, mely teljesítést Eladó a saját kezéhez történő teljesítésnek ismernek el, míg a fennmaradó vételár erejéig a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja az Eladónak teljesít.

IV. A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

14. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kérik az illetékes Földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az Eladó a Vác belterület 379/3 hrsz.-ú ingatlan egészéhez viszonyított 2310/39267-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan feltüntetni szíveskedjen.
15. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, az Eladó, valamint a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző Hajdan Ügyvédi Iroda képviselőjén eljáró dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvéd (1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.) között megkötésre kerülő Letéti szerződés alapján az Eladó 5 eredeti – melyből 1 biztonsági okmányra szerkesztett – pél-


Szakálné Kuni Erzsébet
Eladó


Korbely Zsolt
Vevő


dr. Hajdan Teofil Miklós
ügyvéd
Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100

dányban – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – ügyvédi letétbe helyezi azon jognyilatkozatát, melyben az Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul átruházza a Vevőre az Ingatlan tulajdonjogát, és egyben kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárulnak a Vevő az ingatlan egészéhez viszonyított 231 0/39267-ed arányú tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

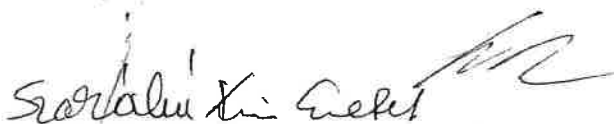
16. Letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a Letéti szerződésben is részletezettek szerint akkor jogosult a Vevőnek kiadni, illetve az illetékes Földhivatalba benyújtani, ha a Felek a 12.2. pontban meghatározott fennmaradó vételár részletnek, azaz az Ingatlan teljes vételárának Eladó részére történt maradéktalan megfizetését igazoló eredeti, teljes bizonyító erejű magánokirati formájú átvételi elismervény egy példányát a részére átadták.

V. BIRTOKBA ADÁS

17. A Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetését követő napon bocsátja a Vevő minden teheről mentes birtokába. Az Eladó ezzel egyidejűleg a részére átadja azon igazolásokat, miszerint a birtokbaadás napjáig az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi számla és költség (adó, stb.) az Eladó részéről kifizetésre került. A Vevő a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlan terheit és a kárveszélyt, illetve húzza az Ingatlan hasznait. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlannak minden, a birtokbaadás előtt keletkezett – és addig ismertté nem vált – terhe és költsége az Eladót terheli, még abban az esetben is, ha az később kerül kézbesítésre.

VI. TERMŐFÖLDRE VONATKOZÓ SPECIÁLIS RENDELKEZÉSEK

18. A Vevő a Földtörvény 10. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy belföldi természetes személy és magyar állampolgár.
19. Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek, törvényen vagy szerződésen alapuló elővásárlási joggal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy Eladóval nem áll közeli hozzátartozói viszonyban.
20. A Vevő a Földtörvény 10. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
21. A Földtörvény 13. § (1) bek.-nek való megfelelés érdekében a Vevő vállalja, hogy 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 Földtv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
22. A Vevő a Földtörvény 14. § (1) bekezdésében rögzített tulajdonszerződési jogosultság feltételének való megfelelés érdeként akként 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 díjtartozása).
23. Vevő akként nyilatkozik – hivatkozással a Földtörvény 14. § (2) bekezdésében rögzített tulajdonszerzési jogosultság feltételére –, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
24. A Vevő kijelenti továbbá, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.


Szakálné Kuni Erzsébet
Eladó

Korbely Zsolt
Vevő


dr. Hajdan Teofil Miklós
ügyvéd
Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100

25. Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § figyelembe vételével –, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

VII. A FELEK TOVÁBBI JOGNYILATKOZATAI

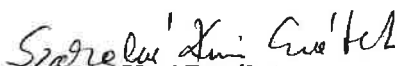
26. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés hatálya alatt az Ingatlant másnak nem idegeníti el és nem terheli meg, az Ingatlannal kapcsolatban semmilyen jognyilatkozatot nem tesz. A Felek rögzítik, hogy a fenti kötelezettség megszegése esetén az Eladó teljes kártérítési felelősséggel tartozik.
27. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő ügyvéd mind szóban, mind írásban tájékoztatta őket a személyi jövedelemadó törvény vonatkozó rendelkezéseiről, valamint a földhivatali és illetékhivatali eljárásról.

VIII. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

28. Jelen szerződés a vételár szerződésszerű megfizetésével, és az Ingatlan szerződésszerű birtokba bocsátásával teljesedésbe megy, ezt követően a Felek csak szavatossági igényt támaszthatnak egymással szemben.

IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

29. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképessé devizabelföldi magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet megkötésére vonatkozó képességüket jelen szerződés 5. pontjában rögzítetteken felül más jogszabály, hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki.
30. A Felek a jelen szerződés teljesítése során jóhiszeműen együttműködve kötelesek eljárni és ennek keretében haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni minden olyan körülményről, mely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges.
31. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan megszerzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat, vagyonszerzési illetéket, és ügyvédi munkadíjat a Vevő viseli.
32. A Felek jelen szerződés aláírásával is kijelentik, hogy az általuk e szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba.
33. A Felek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján megbízzák a Hajdan Ügyvédi Irodát, dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvédet (1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.), hogy jelen adásvételi szerződést szövegezze meg, valamint képviselőkiket az adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásban – beleértve a Földhivatal, a szerződés jóváhagyása során az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (megyei kormányhivatal földhivatala) előtt, de ide nem értve a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárásokat – lássa el. Az okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja. A Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a Felek között létrejött ügyvédi megbízás elemeit teljeskörűen tartalmazza, így a Felek külön ügyvédi tényvázlat felvételét a 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése alapján nem kérik. A Felek kifejezetten kérik, hogy a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal számukra közvetlenül kézbesítse.


Szakálné Kuni Erzsébet
Eladó

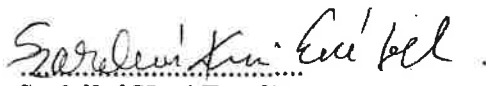

Korbely Zsolt
Vevő


dr. Hajdan Teofil Miklós
ügyvéd
Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.
KASZ: 36061100

34. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: a Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A Felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. A Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, illetve a meghatalmazás alapján eljáró fél büntetőjogi felelőssége kiterjed a meghatalmazás alapján fennálló jogviszonyra is. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzésről számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje és tájékoztatókat küldjön számukra. A Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése során kezelheti.
35. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyarország Polgári Törvénykönyvének (2013. évi V. törvény) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) rendelkezései az irányadók.

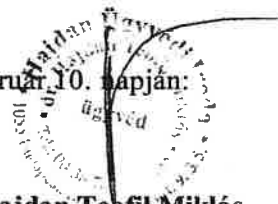
A Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Dunakeszi, 2023. február 10.


Szakálné Kuni Erzsébet
Eladó

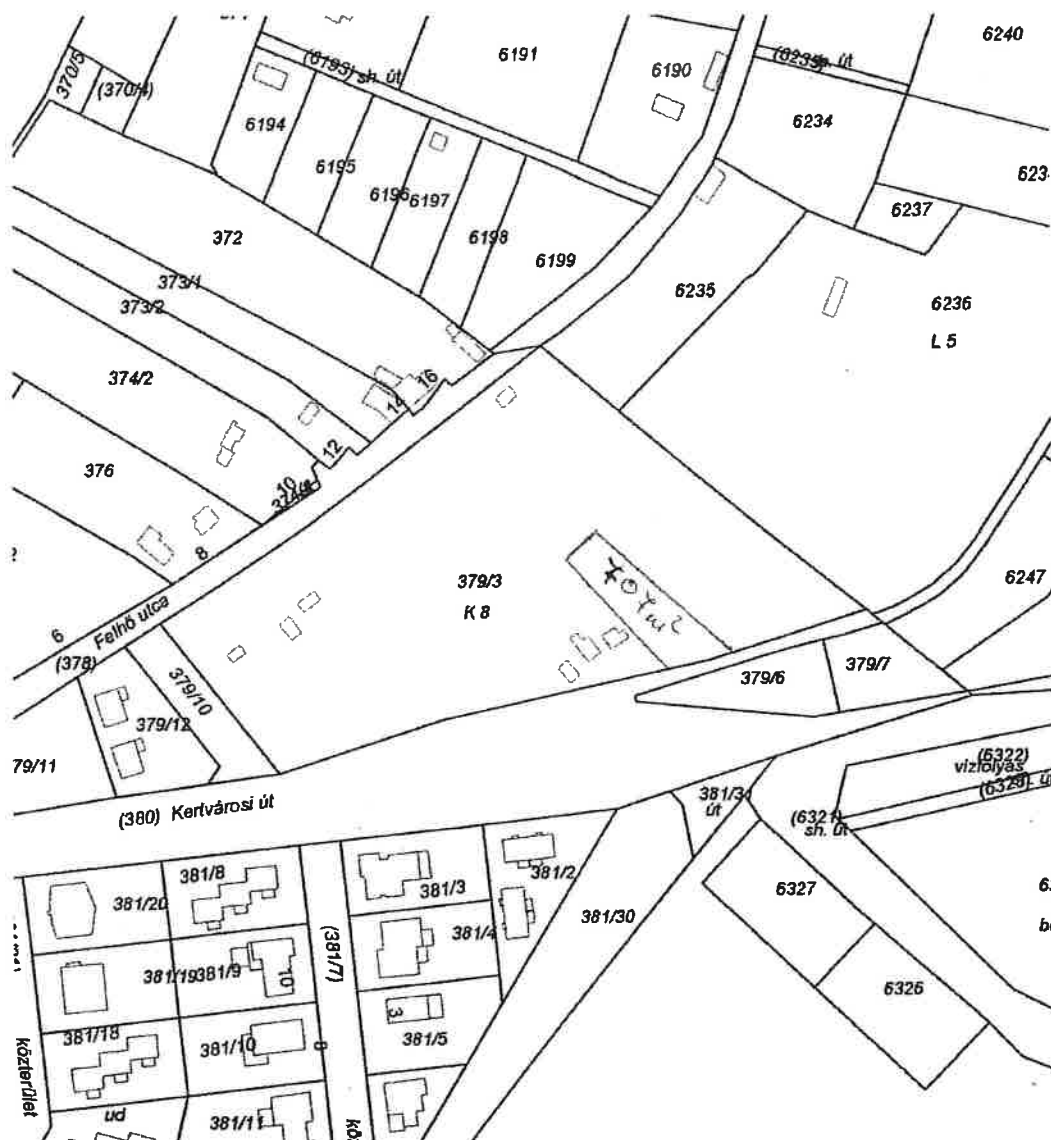

Korbely Zsolt
Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Dunakeszin, 2023. február 10. napján:


dr. Hajdan Teofil Miklós
ügyvéd

Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.
Kamarai Azonosító Szám: 36061100

1. sz. melléklet:



Dunakeszi, 2023. február 10.

Szakálné Kuni Erzsébet
Szakálné Kuni Erzsébet
Eladó

Korbely Zsolt
Korbely Zsolt
Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Dunakeszin, 2023. február 10. napján.

dr. Hajdan Teofil Miklós
dr. Hajdan Teofil Miklós
ügyvéd
Hajdan Ügyvédi Iroda
1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.
Kamarai Azonosító Szám: 36061100