

1/90/2020

Kifüggetlés időpontja: 2020.03.30
Közlés kezdő napja: 2020.03.31.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:
2020.03.29., mely határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2020.06.02

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S.

Amely létrejött egyrészről

Szilágyi Liliána (~~születési neve: Szilágyi Liliána, születési helye: Budapest, 1996. november 19., anyja születési neve: Gyarmati Terézia Eszter, személyi azonosító jel: 961119-3901, adóazonosító jel: 8474391347~~) 1025 Budapest, Lívia u. 1. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Dr. Tamás István Pál (~~születési neve: Tamás István Pál, születési helye: Budapest, 1952. december 6., anyja születési neve: Waring Jolán, személyi azonosító jel: 1-521200-0277, adóazonosító jel: 8313832402~~) 1037 Budapest, Szépvölgyi út 57-61. D. ép. 2. em. 2. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**), - Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek** - között a keltezés szerinti napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. Előzmények

1. Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest **015960/2 helyrajzi számon** felvett, **gyümölcsös és gazdasági épület** megnevezésű, összesen 13619 m² alapterületű ingatlanból (a továbbiakban: **Teljes Ingatlan**) 2876/54488 tulajdoni hányad (a továbbiakban: „**Teljes Eladó Tulajdoni Hányad**”) Eladó, kizárólagos tulajdonát képezi, és a Teljes Ingatlan 13619 m²-es alapterületéből 720 m²-t testesít meg.
2. Eladó tulajdonjogát az Ingatlan vonatkozásában 315897/1/2003/03.03.05. számú határozatával adásvétel jogcímén, az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Eladó tulajdonjogát a jelen szerződés aláírásának napján lehívott, tulajdoni lap teljes másolattal igazolja. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdoni lap adatai minden vonatkozásban valósak és hatályosak, továbbá pontosan tükrözik az Ingatlannak a jelen szerződés megkötésekor jogi helyzetét, továbbá a vonatkozó jogokat és tényeket.

II. Szerződéses feltételek

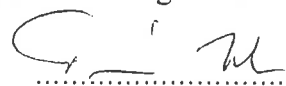
1. Az Eladó eladja, Vevő pedig megveszi az I.1. pontban körülírt a Teljes Eladó Tulajdoni Hányad Ingatlan 2/3 arányú kizárólagos tulajdonjogát. Eladó tehát a Teljes Ingatlan 1918/54488 arányú kizárólagos tulajdonjogát adja el Vevő részére, Vevő pedig a Teljes Ingatlan 1918/54488 arányú kizárólagos tulajdonjogát veszi meg vevőtől. A Teljes Ingatlan 1918/54488 arányú tulajdoni hányad megnevezése a jelen szerződésben a továbbiakban: „**Ingatlanilletőség**”. Az Ingatlanilletőség a Teljes Eladó Tulajdoni Hányad 720 m²-es alapterületéből 480 m²-et testesít meg.
2. Az **Ingatlanilletőség** Felek által kialakított, teljes vételárát Szerződő felek 14.000.000 Ft-ban, azaz tizennégymillió forintban (a továbbiakban: „**Teljes Vételár**”) határozzák meg, amely összeg mentes az általános forgalmi adó alól.
3. A Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: **földforgalmi törvény**) értelmében a szerződést **60 napra** ki kell függeszteni a helyi polgármesteri hivatal hirdető táblájára, hogy az

ZOMBORI ÜGYVÉDI IRODA
DR. ZOMBORI ZOLTÁN ÜGYVÉD
1074 Budapest, Dohány u. 14.
Tel: +361 4920153

elővásárlási jog jogosultjai ezen jogukat gyakorolhassák. Felek rögzítik, hogy mind Eladó, mind Vevő a Teljes Ingatlan bejegyzett tulajdonosa, ezért a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerinti elővásárlási jogot nem kell alkalmazni jelen szerződésre.

4. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az adásvételi szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jóváhagyása szükséges, amely a **helyi földbizottság jóváhagyó állásfoglalása** alapján adható meg. Felek rögzítik, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásának elmaradása jelen szerződés teljesítésének lehetetlenné válásának minősül.
5. Vevő a Teljes Vételárból 7.000.000 Ft-ot, azaz hétmillió forintot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, készpénzben fizet meg Eladó részére. Vevő köteles továbbá a Teljes Vételárból fennmaradó további 7.000.000 Ft-ot, azaz hétmillió forintot (a továbbiakban: „**Vételárhátralék**”) a jelen szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv által történő jóváhagyásától történő értesüléstől számított 8 napon belül Eladó részére megfizetni. A Vételárhátralék megfizetésének feltétele, hogy a kifüggesztési eljárás befejeződjön és az elővásárlási jogát egyik arra jogosult sem gyakorolta, a Vevő tulajdonszerzését az illetékes szervek engedélyezték.
6. Felek az esetleges elővásárlási joggyakorlás lehetőségére tekintettel előre, visszavonhatatlanul rögzítik, hogy amennyiben bármely személy él a földforgalmi törvényben rögzített elővásárlási jogával az **Ingatlanilletőség** vonatkozásában, ebben az esetben az Eladó az elővásárlási jogát eredményesen gyakorló személlyel szembeni vételár-követelésének 7.000.000 Ft összeget kitevő részét Vevőre engedményezi, az engedményezés tényét az elővásárlási jogát eredményesen gyakorló személlyel okirattal igazoltan közli, és mindezt Vevőnek igazolja.
7. Eladó a jelen szerződés aláírásával szavatol az **Ingatlanilletőség** per-, igény- és tehermentességéért. Eladó a szerződés aláírásával szavatol azért, hogy az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek semmilyen tulajdoni és egyéb jogcímen igénye nincs, mely az **Ingatlanilletőség** vagy bármely része tulajdonjogának megszerzését akadályozza, korlátozza vagy kizárja, illetve Vevő tulajdonjogának gyakorlását bármilyen módon akadályozza vagy korlátozza. Eladó szavatolja, hogy az **Ingatlanilletőség** nem átlagosnál jobb minőségű termőföld. Eladó szavatolja, hogy az **Ingatlanilletőség** nincs haszonbérbe adva, nincs földhasználója, az **Ingatlanilletőség** nincsen semmilyen jogcímen hasznosítva. Eladó kijelenti továbbá, hogy tudomása szerint az **Ingatlanilletőségnek** nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Eladóval szemben végrehajtás és egyéb olyan eljárás nincs folyamatban, amely tekintetében jelen adásvételi szerződés fedezetelvonásnak számítana.
8. Eladónak nincs tudomása az **Ingatlanilletőség** olyan rejtett vagy nem rejtett hibájáról, hiányosságáról, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozná.
9. A Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek, a birtokában lévő föld a jelen szerződés és más szerződés alapján megszerezni kívánt ingatlanokkal együtt sem haladja meg az 1 ha mértéket.
10. A Vevő kijelenti, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének és vállalja, hogy a földet a tulajdon megszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
11. A Vevő kijelenti az is, hogy semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos díj, vagy egyéb tartozása nincs és nem is volt, továbbá a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem kötött a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet.


.....
Szilágyi Liliána
Eladó


.....
Dr. Tamás István Pál
Vevő

ZOMBORI ÜGYVÉDI IROD
DR. ZOMBORI ZOLTÁN ÜGYVÉ
1024 Budapest, Dobány u. 14.
Tel: +361 497 0087
.....
Dr. Zombori Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

12. Vevő - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglalt előírásra is tekintettel - kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
13. Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **földforgalmi törvény**) 13. § (4) bekezdés alapján Vevő nyilatkozik, hogy ha az **Ingatlanilletőség** harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Mindezen nyilatkozattól függetlenül Felek rögzítik, hogy Eladó az **Ingatlanilletőség** idegen használatától mentes jogi állapotát szavatolta a II.7. pontban.
14. Felek kijelentik, hogy az **Ingatlanilletőség** Vevő részére történő birtokba adására, és így a birtok átruházására a jelen szerződés aláírásától számított legkésőbb 5 (öt) naptári napon belül kerül sor. A birtokbaadásról Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. Amennyiben Eladó a birtokbaadással késedelembe esik, a késedelem idejére Vevő napi **5.000,- Ft, azaz ötezer forint késedelmi kötbérre** jogosult. Eladó 10 (tíz) naptári napot meghaladó birtokbaadási késedelme esetén Vevő jogosult jelen szerződéstől elállni.
15. Felek a birtokbaadással egyidejűleg kitöltik a közüzemi szolgáltatók felé a közműszerződések átírásához szükséges okiratokat, melyek alapján a mérőórák Vevő nevére átírásra kerülnek.
16. Eladó a közműszerződések átírásához a szükséges nyilatkozatokat Vevő felhívására a közművállalatok által igényelt formában megtenni köteles.
17. Eladó úgy nyilatkozik, hogy a jelen szerződés aláírásának napján az **Ingatlanilletőség** nem szolgál sem magánszemély bejelentett lakóhelyeként vagy tartózkodási helyeként, sem gazdasági társaság bejelentett székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként.
18. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi az ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt külön nyilatkozatának 3 (három) eredeti példányát, melyben **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjogát az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímen bejegyezze** („tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat”) az **Ingatlanilletőségre** vonatkozóan.
19. Az ellenjegyző ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatok eredeti példányait a letétből akkor adhatja ki, ill. használhatja fel Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, amennyiben Vevő az **Ingatlanilletőség** teljes vételárát maradéktalanul megfizette. Vevő a vételár megfizetésének igazolására a számlavezető pénzintézete által kiadott, a tranzakció visszavonhatatlan teljesüléséről szóló igazolást köteles az ellenjegyző ügyvéd részére átadni a teljesítéstől számított 8 (nyolc) munkanapon belül.
20. Felek az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 29/A és 29/B szakaszai alapján „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” tényének feljegyzését a jelen szerződés egy példányának és a hivatkozott jogszabályhelyben írt nyilatkozatok, adatok benyújtásával már most kérik az Teljes Ingatlan 1918/54488 tulajdoni hányada tekintetében és a tény bejegyzéséhez feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.
21. Felek rögzítik, hogy amennyiben bármilyen teher, jog kerül a **Teljes Eladó Tulajdoni Hányad** tulajdoni lapjára, a tehermentesítés Eladó kötelezettsége és Vevő – választása szerint – jogosult a szerződéstől elállni és kártérítést követelni.


Szilágyi Liliána
Eladó


Dr. Tamás István Pál
Vevő


Dr. Zombori Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

ZOMBORI ÜGYVÉDI IRODA
DR. ZOMBORI ZOLTÁN ÜGYVÉD
1027 Budapest, Dohány u. 14.
Tel.: +36 1 492 0382

22. Jelen adásvételi szerződés elkészítésének a költségeit, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségeit, továbbá a kiszabott átruházási, ingatlan-nyilvántartási és egyéb illetékeket Vevő viseli.
23. Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.
24. Felek kifejezetten megállapodnak egymással, hogy a jelen szerződésből eredő kötelezettségeiket – amennyiben az ott leírtak szerint szükséges – írásban a másik fél fentebb megadott címére továbbított tértivevényes, ajánlott levél (a továbbiakban: *Levél*) útján vagy személyes kézbesítéssel (átvételi elismervény ellenében) gyakorolják. Felek úgy nyilatkoznak, hogy levelezési címük megegyezik a jelen szerződésben szereplő címükkel. Levél esetében kifejezetten megállapodnak egymással, hogy azt a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett a Levelet a postai szolgáltató értesítése ellenére nem vette át („nem kereste” jelzés). A Levelet kézbesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a címzett az átvételt megtagadta („átvételt megtagadta” jelzés). A Levelet kézbesítettnek kell tekinteni továbbá akkor is a fentiek szerinti időpontban, ha az átvétel egyéb okból hiúsult meg („elköltözött” „címezett ismeretlen” „kézbesítés akadályozott” jelzések).
25. A jelen szerződés egyes rendelkezései egymással összhangban értelmezendők, és amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezése vagy egy beazonosítható rész érvénytelennek bizonyul, akkor az ilyen érvénytelenség nem érinti a jelen szerződés többi rendelkezését vagy annak beazonosítható részeit.
26. Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák az ellenjegyző ügyvédet, hogy az illetékes földhivatal előtt a tulajdonjog bejegyzése, valamint az ezzel összefüggő egyéb eljárásokban eljárjon, a NAV B400-as nyomtatványt aláírja ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
27. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd helyetteseitől kielégítő tájékoztatást kaptak jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos adó-, illetve illetékfizetési kötelezettséget illetően.
28. Eladó úgy nyilatkozik, hogy nagykorú magyar állampolgár, és szerződéskötési, továbbá jognyilatkozat-tételi képessége korlátozás alá nem esik. Eladó kifejezetten nyilatkozik továbbá, hogy cselekvőképessége nincs részlegesen vagy teljesen korlátozva, és nincs tudomása ellene folyó gondnokság alá helyezési eljárásról.
29. Vevő úgy nyilatkozik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár.
30. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen, 4 (négy) oldalon, 8 (nyolc) eredeti példányban elkészített szerződést Felek elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt Budapest, 2019. szeptember 26. napján

Ellenjegyzem Budapesten, 2019. szeptember 26. napján:



Szilágyi Liliána
Eladó



Dr. Tamás István Pál
Vevő

ZOMBORI ÜGYVÉDI IRODA
DR. ZOMBORI ZOLTÁN ÜGYVÉD
1021 Budapest, Dolány u. 14.
Tel: +36 1 492 0382
Dr. Zombori Zoltán
Ellenjegyző ügyvéd

KA-52; 3007 1722