

11/251/20

1

Kifüggesztés időpontja: 2020. 06. 10.  
Közlés kezdő napja: 2020. 06. 11.  
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:  
2020. 08. 10. mely határidő jogvesztő!  
Levétel napja: 2020. 08. 11.

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely ingatlan adásvételi szerződés létrejött az alábbi felek (együtt: a „**Felek**”, bármelyikük önállóan: a „**Fél**”) között **Budapesten, 2020. május 28. napján**

- dr. Gönci János** (lakcím: 8095 Pákozdi Rózsa utca 10.;  ~~születési helye, születési ideje Budapest, 1954. július 5. anyja neve: Láng Locom, személyi azonosító száma: 1-40715-0062; lakcímkárja száma: 823419240) mint eladó (az „**Eladó**”) és~~
- Kelen András** (  ~~születési neve: Kelen András, lakcím: 1125 Budapest Trencsényi utca 23/b., születési helye és ideje Budapest, 1944. július 5., személyi szám: 1-40715-0062, adóazonosító jele: 823419240) ) mint vevő (a „**Vevő**”)~~

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

### 1 Ingatlan

- Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest II. kerület** (külterület) **59022/19 helyrajzi számon** nyilvántartott, a természetben 1029 Budapest, Zsolt fejedelem utca **59022/19** címen fekvő gyümölcsös megnevezésű, 909 m<sup>2</sup> területű ingatlan (az „**Ingatlan**”).
- Az ingatlan-nyilvántartás szerint az Ingatlan tulajdoni lapján a Fővárosi Elektromos Művek javára 5656/1969/1969.04.10. határozattal villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, valamint az ELMŰ javára 106239/3/2010/10.04.28. határozattal 233m<sup>2</sup> területre vezetékgjog került bejegyzésre. Az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem található.

### 2 Adásvétel


- Eladó eladja, Vevő pedig a jelen Szerződésben foglaltak szerint megvásárolja az Ingatlant.
- Felek rögzítik, hogy Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (az „**Ftv.**”) 5.§ 17. pontja alkalmazásában mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, így átruházása az Ftv. hatálya alá esik, amelyből következően a Felek az Ftv. 21.§ (1) bekezdése szerint az Eladó mint tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a jelen Szerződésbe) foglalták; a jelen Szerződés szerinti adásvétel tekintetében az Ftv. 18 §-a alapján elővásárlási jog áll fenn, illetve az Ftv. 7.§ (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

A fentiek értelmében az Eladó a jelen Szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül kezdeményezi a jelen Szerződés elővásárlási jogosultakkal való közlését az Ftv. 21.§ és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a „**Fétv.**”) vonatkozó rendelkezései szerint. Az adás-vételi szerződést az illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, (hirdetmény kifüggesztésének ideje 60 nap) azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Vevőt megelőző elővásárlásra jogosult személy, avagy a Nemzeti Földalap érvényesen és szabályszerűen megtett elfogadó nyilatkozatot tesz, az

  
Dr. Gönci János  
Eladó

  
Kelen András  
Vevő

  
dr. Bács Márton  
ügyvéd

ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés az Eladó és a nyilatkozatot tévő elővásárlásra jogosult között jön létre.

- 2.3 Felek rögzítik, hogy amennyiben bármelyik elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, akkor a jelen Szerződés a Felek között megszűnik, és az adásvétel az eladó és elővásárlási jogát gyakorló között jön létre.
- 2.4 Az Ftv. 22.§ (1) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltét követő 8 (nyolc) napon belül a jegyző megküldi a jelen Szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyás céljából.
- 2.5 Jelen Szerződés Eladó és Vevő között akkor lép hatályba, amikor azt a mezőgazdasági igazgatási szerv az Ftv. 30.§ (2) bekezdése alapján jóváhagyja és erről a jelen Szerződés záradékolt példányának megküldésével értesíti az Eladót. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának hiányában a Szerződés nem lép hatályba.
- 2.6 Felek rögzítik, hogy amennyiben a Felek a mezőgazdasági igazgatási szerv által előírt feltételeket az azokról való tudomásszerzéstől számított, az erről szóló határozatban foglalt határidőn belül nem tudják vagy nem kívánják teljesíteni, akkor bármelyik Fél jogosult a jelen Szerződéstől elállni.

### 3 Vételár

- 3.1 Az Ingatlan Felek által kölcsönösen elfogadott vételára (a „Vételár”) 7.000.000 (hétmillió) Ft.
- 3.2 A Vételarat Vevő két részletben fizeti meg. A jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő megfizet Eladó kezéhez 10.000,-EUR, azaz tízezer euro összeget. Felek kijelentik, hogy az összeggel kapcsolatosan kölcsönösen 350,-Ft/euro árfolyamot fogadtak el, melynek megfelelően a megfizetett összeget 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint értékben számítják bele a vételárba.

Ezen összegből 1.500.000,-Ft azaz egymillió-ötszázezer forint (mely megfelel 4286 euro összegnek) **foglalóként**, , további 2.000.000,-Ft azaz kettőmillió forint (mely megfelel 5714 euro összegnek) **vételárelőlegként** kerül megfizetésre.

Eladó az összeg átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.


Szerződő felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló fogalmával, kioktatás és értelmezés után megértették, hogy a tárgybeli teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti (itt Vevő), a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni (itt Eladó). Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlási jogosult lép be az adásvételi szerződésbe, vagy az engedélyező hatóság megtagadja hozzájárulását jelen szerződéshez azt nem tekinthető Eladónak/Vevőnek felróható oknak, így ebben az esetben a foglaló egyszeres összege jár vissza Vevő részére. Eladó köteles továbbá visszafizetni a már megfizetett vételárrészleteket is. Ebben az esetben felek egyéb igénnyel egymással szemben nem léphetnek fel, sem költségeik megfizetését nem kérhetik sem egymástól sem eljáró ügyvédtől.

- 3.3 Az ügylet egyéb okból történő megghiúsulása esetén Eladó **10 napon belül az addig kifizetett összeget visszafizeti Vevőnek a foglaló szabályainak figyelembe tartása mellett.**

Felek rögzítik, hogy a szerződés bármely okból történő megghiúsulása esetén az euroban megfizetett vételárrészt Eladó euroban tartozik visszafizetni.

  
Dr. Gönci János  
Eladó

  
Kelen András  
Vevő

  
dr. Bács Márton  
ügyvéd

- 3.4 Vevő Földforgalmi törvény által előírt eljárás lezárását követően, a jogerős határozat eljáró ügyvédhez történő beérkezésének napját követő 5 napon belül köteles további 3.500.000.- Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer forint összeget, mint utolsó vételár-részletet Eladó részére megfizetni Eladó Erste Banknál vezetett 1160 0006 - 4000 0006 – 10457487 euro számlájára (IBAN: HU93, SWIFT: GIBAHUHB) történő átutalás útján. Felek megállapodnak, hogy Vevő az Vételár utolsó részét a MNB aznapi 11 óráig közzétett középárfolyamán euroban fizeti meg.

Átutalással történő fizetés esetén Felek a vételár bármely részletének megfizetése napjának annak Eladók teljesítés helyeként megjelölt bankszámláján történő jóváírásának napját tekintik, azzal, hogy az összegek jóváírását az Eladók a jóváírást követő 1 (azaz egy) munkanapon belül kötelesek írásban (ideértve az e-mailt is) bejelenteni az okiratszerkesztő ügyvédnek és a Vevőknek. Felek ugyancsak rögzítik, hogy Eladók előzőek szerinti kötelezettségének nem teljesítése esetére megállapodnak, hogy a vételár-részleteket megfizetettnek tekintik abban az esetben is, amennyiben a Vevők a jelen szerződés szerinti okiratszerkesztő ügyvédnek a Vevők bankja által kiállított terhelési értesítő eredeti példánya révén igazolja annak maradéktalan megfizetését.

#### 4 Tulajdonjog bejegyzése

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó köteles a Vevő részére történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges nyilatkozatát (az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban, 6 eredeti példányban) ügyvédi letétbe helyezni azzal a meghagyással, hogy a nyilatkozatot letétkezelő a Vevő által a teljes vételár kifizetéséről szóló e szerződésben szabályozottak szerinti tudomásszerzést követően két napon belül bejegyzési kérelemmel együtt nyújtja be az illetékes földhivatalhoz Vevő ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg helyezi letétbe a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél a fenti nyilatkozatát, amelynek átvételét eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri. Eladó tulajdonjogát a bejegyzési engedély letétből történő kiadásáig kifejezetten megtartja.


**Fentiekre tekintettel Eladó már jelen szerződés aláírásával feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Földhivatal a 109/1999 FVM rendelet 29/A. § (1) bekezdése alapján jegyezze fel az ingatlan-nyilvántartásba ezen átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét. (tényfeljegyzés)**

#### 5 Felek nyilatkozatai:

- 5.1 Vevő az Ftv. 13.§ (1) és (4) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt (5) évig – az Ftv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 5.2 Vevő az Ftv. 14.§ (1) és (2) bekezdései alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben nem állapították meg a szerzést megelőző 5 éven belül, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 5.3 Vevő kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában, illetve birtokában lévő termőföld mértéke az Ftv. 10. § (2) bekezdésében meghatározott mértéket a Szerződés tárgyát képező Ingatlannal együtt sem haladja meg.

  
Dr. Gönci János  
Eladó

  
Kelen András  
Vevő

  
dr. Bács Márton  
ügyvéd

- 5.4 Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal (109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §).
- 5.5 Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában, így az Ftv. 13.§ (4) bekezdése szerinti nyilatkozattételi kötelezettség nem áll fenn.
- 5.6 Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanra vonatkozó hasznosítási kötelezettségeinek a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint teljes mértékben eleget tett.
- 5.7 Felek rögzítik, hogy a Vevő sem az Ftv., sem más jogszabályok alapján elővásárlásra nem jogosult.

## 6 Birtokbaadás

- 6.1. Eladó köteles legkésőbb a Vételár kiegyenlítésével egyidejűleg a Vevő birtokába bocsátani az Ingatlant, aki a birtok átruházás időpontjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait és viseli az azzal kapcsolatos költségeket.

## 7 Eladó szavatosságvállalásai

- 7.1. Eladó szavatolja, hogy
- (i) Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan – a fenti 1.2. pontban írt terheken kívül - per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személyeknek semmiféle olyan joga vagy igénye nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve, hogy az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs;
  - (ii) az Ingatlan nem képezi házassági vagy egyéb vagyonközösség tárgyát, és harmadik személynek, így különösen az Eladó házastársának az Ingatlanra vonatkozóan semmilyen tulajdonjoga vagy egyéb joga, igénye nem áll fenn, így azt az Eladó kizárólagosan és önállóan jogosult eladni, illetve azzal rendelkezni
  - (ii) Eladó az Ingatlant harmadik személlyel szembeni tartozása biztosítékaul nem adta, és ilyen tartozás kielégítési alapjaként nem szolgál, így a Szerződés megkötése illetve teljesítése, az Ingatlan átruházása nem célozza, és nem eredményezi harmadik személy fedezetének elvonását, vagy kielégítése megghiúsítását;
  - (iii) az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, jó állapotú, rejtett hibája az Eladó tudomása szerint nincs;
  - (iv) az átadás (birtokátruházás) időpontjában az Eladónak az Ingatlannal kapcsolatosan az átadásig és tulajdonjog átruházásáig terjedő időszakra nem fog fennállni tartozása adóhatóságokkal, a közüzemi szolgáltatókkal, vagy egyéb harmadik személlyel szemben;

## 8 Értesítések


- 8.1. Minden a Szerződés alapján megteendő vagy megtehető értesítést, közlést, nyilatkozatot („Értesítés”) írásban kell megtenni. Az Értesítés akkor minősül Szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként vagy kézbesítési visszaigazolóval ellátott e-mail útján küldték el.

- 8.2. Felek értesítési adatai:

- (i) Eladó:  
Cím: 8095 Pákozd Rózsa utca 10.  
E-mail: [fairplane@t-online.hu](mailto:fairplane@t-online.hu)
- (ii) Vevő:  
Cím: 1125 Budapest, Trencsényi utca 23/b.  
E-mail: [andras.kelen@gmail.com](mailto:andras.kelen@gmail.com)

  
Dr. Gönel János  
Eladó

  
Kelen András  
Vevő

  
dr. Bács Márton  
ügyvéd

- 8.3. Az Értesítés személyes átadás esetén az átvétellel, ajánlott-tértivevényes küldés esetén a tértivevényen feltüntetett kézbesítéssel, illetve az alábbi 8.4. pont szerint, kézbesítési visszaigazolással küldött e-mail esetében a levelező rendszer kézbesítési visszaigazolása szerinti időpontban tekintendő közöltnek.
- 8.4. Az ajánlott-tértivevényes küldemény a postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át, illetve az átvételt megtagadta, vagy a küldeményt nem kereste, vagy a címzett ismeretlen, vagy egyébként a címzett a kézbesítést megakadályozta vagy meghiúsította.
- 8.5. Alakító és bontó jog e-mail útján nem gyakorolható.

## 9 Vegyes rendelkezések

- 9.1. Felek kijelentik, hogy nagykorú, magyar, cselekvőképes állampolgárok, gondnokság és szerzőképességüket érintő korlátozás alatt nem állnak, az ügyletkötésüknek akadálya nincs.
- 9.2. A jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi költségeket, a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos földhivatali költségeket a Vevő viseli.
- 9.3. Felek meghatalmazzák a Balázs & Bács Ügyvédi Irodát (1126 Budapest, Királyhágó utca 2.; eljáró ügyvéd: Dr. Bács Márton) a Szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, a Szerződés teljesítéséhez szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárás és hirdetményi közzététel során, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt képviseletére. **A Szerződést ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzéssel a meghatalmazást elfogadja.**
- 9.4. Felek a Szerződést készítő és ellenjegyző jogi képviselőtől teljeskörű tájékoztatást kaptak az adásvétellel összefüggő ingatlan-nyilvántartási, adó- és illetékszabályokról.
- 9.5. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVII. törvény 43.§ (5) bekezdésének való megfelelés érdekében a felek rögzítik, hogy az okiratot ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírása előtt az Eladót tájékoztatta, hogy mivel az Eladó az okiratot ellenjegyző ügyvéd részére megbízást nem adott, így az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízást nem hoz létre.
- 9.6. Bármely a Szerződésből eredő vagy azzal kapcsolatos vita eldöntésére a Polgári perrendtartás szabályai szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes bíróságok jogosultak eljárni.

**Fentiek Tanúsítására Szerződést** elolvasását, megértését és részletes egyeztetését követően mint akaratukkal mindenben megegyezőt Felek jóváhagyólag írták alá és ismerték el magukra kötelezőnek.

Budapest, 2020. május 28.



**Dr. Gönci János**  
eladó



**Kelen András**  
vevő

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2020. május 28.  
KASZ: 36056646



DR. BÁCS MÁRTON  
ÜGYVÉD  
BALÁZS & BÁCS Ügyvédi Iroda  
1126 Budapest, Királyhágó utca 2.  
Tel: 411-1945. Fax: 411-1946

**Dr. Gönci János**  
Eladó

**Kelen András**  
Vevő

**dr. Bács Márton**  
ügyvéd

