

AZ elővásárlásra jogosult részére, a jognyilatkozat

lévétel időpontja: 1

megtételére nyitva álló határidő:

első napja: 2022. JÚN. 24.

utolsó napja: 2022. AUG. 22.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

mely létrejött egyrészről **Hovanecz István**

; lakcíme: 3300 Eger, Töviskes tér

10. 3. em. 22.), mint **Eladó1** (a továbbiakban: Eladó1) és**Kondor Istvánné**lakcíme: 1214 Budapest, Csepeli út 30.), mint **Eladó2** (a továbbiakban:

Eladó2),

másrészről **Kalinyin Anett**

lakcíme: 1214 Budapest, Csepeli út 22.,

mint **Vevő** (a

továbbiakban: Vevő) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. Felek megállapítják, hogy **159/2932-ed** arányban **Eladó1**, és **505/2932-ed** arányban **Eladó2** tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálynál vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Budapest külterület, 0213131 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 2675 m² területű, 7,08 AK kataszteri jövedelmű, **a) kivett lakóház, b) kert, c) kivett lakóház, d) kivett lakóház alrészletekből álló** ingatlan. Felek rögzítik, hogy az osztatlan közös tulajdonú ingatlan használatára vonatkozó ügyvéd által ellenjegyzett megállapodás jött létre a tulajdonostársak között 2020. február 4. napján, mely alapján az Eladók által használt jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészek a használati megállapodásban és ennek mellékletében I. számmal jelölt 47 m² alapterületű ház és 586m² alapterületű kertrész (a továbbiakban: Ingatlan vagy Ingatlanhányad).

2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlant az **ELMŰ HÁLÓZATI Kft. jogosult** javára bejegyzett (48692/1/2013/11.08.15.) **vezetékjog** terheli az ingatlan 393m² területű része tekintetében. Jelenleg az ingatlan tulajdoni lapján **Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata** javára 95366/2022.04.27. számon **elővásárlási jog bejegyzés iránti kérelem** került széljegyzésre.

3. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan tulajdonostársait elővásárlási jog illeti meg, melynek gyakorlására illetve arról való lemondásra vonatkozó nyilatkozatokat Eladók jelen szerződés aláírást követő 3 napon belül vállalják beszerezni. Eladók vállalják továbbá, hogy az előző pontban írt Csepel Önkormányzata javára bejegyzendő elővásárlási jogra figyelemmel az **Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát** ugyancsak beszerzik **legkésőbb 2022. június 30. napjáig**. Az Ingatlanhányad egyebekben per-, teher és igénymentes, amelyért eladók szavatolnak a vevőnek, továbbá úgy nyilatkoznak, hogy az adás-vételi szerződés tárgyát

Hovanecz István
Eladó1

Kondor Istvánné
Eladó2

Kalinyin Anett
Vevő

Dr. Mészáros F. Tamás
ügyvéd

DR. MÉSZÁROS F. TAMÁS
egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. III/1.
06-302712-141

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata		
Ügyvitel száma		
Érkezés ideje	2022 JÚN 10.	2.
Előirat száma		
Mélt.		

képező ingatlan tulajdoni hányadokkal kapcsolatban sem köztartozásuk, sem egyéb tartozásuk nem áll fenn.

4. Eladó1 az 1. pont szerinti ingatlanban fennálló **159/2932 arányú tulajdoni hányadát**, **Eladó2** az 1. pont szerinti ingatlanban fennálló **505/2932 arányú tulajdoni hányadát** eladják, vevő az **egész ingatlanhoz képest 664/2932 tulajdoni arányban** megvásárolja az eladók 1. pont szerinti ingatlanban fennálló, mindösszesen 664/2932 arányú tulajdoni hányadát, tehermentes állapotban, megtekintés után a felek által kölcsönösen kialakított **32.500.000,- Ft, azaz Harminckétmillió-ötszázezer forint vételár ellenében, amelyet a Vevő az alábbi ütemezésben fizet meg az Eladó részére:**

a) a jelen adásvételi **szervződés aláírását megelőzően 3.250.000,-Ft-ot**, azaz hárommillió-kétszázötvenezer forintot **foglaló** jogcímén **Eladók kezeihez készpénzben**. A szerződés teljesítése esetén a foglaló teljes összege a vételárba beszámít.

b) első vételárrészként jelen **szervződés aláírását megelőzően 11.750.000,-Ft-ot**, azaz tizenegymillió-hétszázötvenezer forintot **Hovaneczné Kondor Zsuzsanna Erzsébet OTP Banknál vezetett 11773212-00396716. számú bankszámlájára történő átutalással;**

c) Utolsó vételárrészként **17.500.000,-Ft-ot**, azaz tizenhétmillió-ötszázezer forintot fenti számú bankszámlára történő átutalással **jelen szervződés aláírását megelőzően 2022. május 19. napján.**

5. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Erre tekintettel tudomásul veszik, hogy abban az esetben, ha a szervződés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyikük sem vagy mindegyik fél felelős, a foglaló Vevőnek visszajár. Ha a szervződés a Vevőnek felróható okból hiúsul meg, úgy az adott foglalót elveszíti, ha pedig a meghiúsulás az Eladónak róható fel, úgy a kapott foglaló kétszeres összegét köteles Vevőnek visszafizetni.

6. A vételárrészek teljesítésének időpontja a fenti bankszámlán történt jóváírásának napja.

7. Eladók a fenti bankszámlára történő átutalásokat saját kezeikhez történő szervződésszerű teljesítéseknek fogadják el.

8. Eladók, mint tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésére figyelemmel a jelen adásvételi szervződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldik jóváhagyás céljából.

9. Eladók Dr. Mészáros F. Tamás eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik a külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulásukat (bejegyzési engedélyüket), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat

Hovanecz István
Eladó1

Kondor Istvánné
Eladó2

Káliny Anett
Vevő

dr. Mészáros F. Tamás

DR. MÉSZÁROS F. TAMÁS
egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. III/1.
adószám: 52798712-1-41

adják ahhoz, hogy az 1. pont szerinti ingatlanban fennálló **159/2932 - 505/2932 arányú tulajdoni hányadaik** vonatkozásában a tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga a Budapest külterület 0213131. hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában **az egész ingatlanhoz képest 664/2932 tulajdoni arányban adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

10. Eladók a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezik ügyvédi tárgyi letétbe, hogy Dr. Mészáros F. Tamás letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 (nyolc) napon belül jogosult és egyben köteles az eljáró földhivatalhoz benyújtani. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt ügyvédi tárgyi letétbe vette.

11. Szerződő felek a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd útján az okirat egy eredeti példányának csatolásával nyilatkozattételre hívják fel Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát, mint elővásárlási jog jogosultat arra vonatkozóan, hogy elővásárlási jogával élni kíván-e.

12. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti elővásárlásra jogosultak, avagy más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultak bármelyike az elővásárlási jogával élni kíván, úgy az elővásárlásra jogosult az elfogadó nyilatkozat megtételétől számított 15 napon belül köteles az ingatlan teljes vételárát közvetlenül Vevő OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773195-00218465-00000000** számú bankszámlájára átutalni.

13. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban is, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést nem hagyja jóvá, avagy amennyiben a vevő tulajdonjogának a bejegyzésére az adás-vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában bármely okból nem kerül sor, ebben az esetben az Eladók kötelesek az átvett vételárát (vételárrészeket) a Vevő részére hiánytalanul visszafizetni az erre irányuló Vevői felhívástól számított 15 napon belül az előző pontban írt bankszámlára történő átutalással.

14. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező **ingatlan birtokba adására** a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg **2022. május 19. napján** került sor. A birtokba adás időpontjától kezdődően a vevő élvezi az ingatlan hasznait, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy **teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza, és nem akadályozza.

16. Vevő, mint szerző fél a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben **úgy nyilatkozik, hogy**

Hovanez István
Eladó1

Kondor Istvánné
Eladó2

Kalinyin Anett
Vevő

dr. Mészáros F. Tamás
DR. MÉSZÁROS F. TAMÁS
egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. II/1.
adószám: 52798712-1-41

- a. földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- b. 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 más célra nem hasznosítja,
- c. az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az előző pontban foglalt kötelezettségeket vállalja,
- d. nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- e. a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- f. a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot, azaz 300 hektárt, továbbá az így birtokába került föld mértéke nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum),
- g. nem rendelkezik részarány-tulajdonnal (Inyvr. 68/C. §.),
- h. elővásárlási jog nem illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján.
17. Eladókat terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége. Vevőt terheli a visszerhes vagyónáruházási illeték megfizetésén túlmenően a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetése.
18. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatást nyújtott a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet rendelkezéseiről (többek között: alkalmazási kör, tanúsítás szabályai, tanúsítvány tartalmi elemei), mely alapján az ingatlan ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén az épület energetikai teljesítőképességét tartalmazó ún. energetikai tanúsítvány (továbbiakban: tanúsítvány) beszerzése kötelező. Felek tudomásul veszik, hogy a tanúsítvány elkészítéséről – a Ptk. adásvételi szerződés vonatkozásában írt, kellékszavatosságra vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel – az Eladóknak kell gondoskodnia, a beszerzés teljes költsége Eladókat terheli. A tanúsítványt Eladók elkészítették és Vevőnek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben átadják, annak azonosító száma: **HET-01475950**. Vevő a tanúsítvány átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
19. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a értelmében a föld eladása esetén az adásvételi szerződést a tulajdonosnak - az (1c)

Hovanecz István
Eladói

Kondor Istvánné
Eladó2

Kalinyin Anett
Vevő

dr. Mészáros F. Tamás
ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. III/1.
adószám: 52798712-1-41

bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított **8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.** Ha ezen 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. Eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

20. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

21. Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján ezen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekében járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

22. Szerződő felek az adás-vételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt a közzétételi kérelem benyújtására, az illetékes jegyző, az illetékes földhivatal valamint mezőgazdasági igazgatási szerv előtti valamint Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata előtti teljes körű képviseletre továbbá a tulajdonostársak előtt az elővásárlási joggyakorlásra felhívás tárgyában történő teljes körű jogi képviseletre (az elővásárlási joggyakorlásra felhívás közlésére, a tárgyi letétkezelésre, valamint a szerződéshez kapcsolódó földhivatali eljárás lefolytatására **megbízást és meghatalmazást adnak Dr. Mészáros F. Tamás ügyvédnek** (1137 Budapest, Szent István körút 18. 3. em. 1.). A meghatalmazott a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Ezen szerződés okirat szerkesztési ügyvédi megbízási szerződésnek, ügyvédi tényvázlatnak és okirati letéti szerződésnek is minősül.

23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

24. Szerződő feleknek jelen adás-vételi szerződést az eljáró ügyvédek minden részletre kiterjedően megmagyarázták, kérdéseikre kimerítően válaszoltak, a feleket az adás-vétel, az elővásárlási jog, a jövedelemadózás és az illetékfizetés szabályairól

Hovanez István
Eladó

Kondor Istvánné
Eladó

Kalinyin Anett
Vevő

dr. Mészáros F. Tamás
DR. MÉSZÁROS F. TAMÁS
ügyvéd
Egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. III/1.
adószám: 52798712-1-41

tájékoztatották, amelynek megtörténte után felek a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 példány) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2022. június 7.

Hovanez István
Eladó

Kondor Istvánné
Eladó

Kalinyin Anett
Vevő

Alulírott ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése alapján bizonyítom, hogy a) az okirat a jogszabályoknak megfelel, b) a szerződő felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, c) az okiratban megjelölt felek (illetve képviselő esetében az eljáró képviselője) azonosítása elvégzésre került, és d) az okiratot szerződő felek előttem írták alá.

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. június 7. napján.

dr. Mészáros F. Tamás
ügyvéd
(KASZ: 36065280)

DR. MÉSZÁROS F. TAMÁS
egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. III/1.
adószám: 52798712-1-41

Hovanez István
Eladó1

Kondor Istvánné
Eladó2

Kalinyin Anett
Vevő

dr. Mészáros F. Tamás
ügyvéd

DR. MÉSZÁROS F. TAMÁS
egyéni ügyvéd
1137 Budapest, Szent István krt. 18. III/1.
adószám: 52798712-1-41