

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Takács Ferenc (születési neve . , szül.: , anyja neve: ,
lakcíme : 1194 Budapest, Achim András utca 95., személyi azonosító:
adóazonosító jel :) mint eladó

másrészről:

Reisinger Martin Márk (születési neve : , anyja neve : I
, szül.: , lakcíme : 2040 Budaörs, Csiki utca 24., személyi
azonosító : , adóazonosító jel :) mint vevő
között a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései és a jelen okiratban szabályozott feltételek
szerint:

1. A szerződő felek megállapítják, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Budaörs 8673 zártkerti „szőlő, gazdasági épület”** megnevezésű, 1177 m² alapterületű, 2.86 AK kat. jövedelmű ingatlan. Az eladó tulajdonjoga fennállását a TAKARNET rendszerből 2025. 02. 26. napján napján letöltött tulajdoni lap másolattal igazolta, amely szerint az ingatlan tehermentes.
2. Az eladó átadta a vevő részére a Pest Vármegyei Kormányhivatal PE/KTHF/00329-13/2024. ügyiratszámú „Értesítés,, című iratát, amely szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában, az ingatlannal határos területen járművel közlekedés megtiltására irányuló eljárás indult. A vevő az értesítést átvette és tudomásul vette.
3. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az ingatlanra földhasználó nincs bejegyezve.
4. Az eladó szavatosságot vállal aziránt, hogy az érintett ingatlanra vonatkozóan – a 2.) pontban rögzítetten túl - semmilyen, a tulajdoni lapon fel nem tüntetett - jogcímen nincs tartozása, hátraléka, továbbá harmadik személynek nincs az ingatlanokra vonatkozóan olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg tulajdonosi joga gyakorlását korlátozná vagy akadályozná.
5. A felek megállapodnak, ill. az eladó kijelenti, hogy a vevő részére eladja, a vevő pedig kijelenti, hogy az eladótól megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.
6. Az átruházandó ingatlan **vételárát** a felek összesen **28.000.000.-Ft**, azaz Huszonnyolcmillió forintban állapítják meg, amely összeget a vevő az alábbiak szerint fizet meg az eladó részére :
 - 6.1. A vevő a vételárból a jelen szerződés aláírásának napján **2.800.000.-Ft**, azaz Kétmillió-nyolcszázezer forintot fizet meg – foglaló címén - az eladó részére, az eladó bankszámlájára történő utalással. Ezen összeg teljesítését az eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
Takács Ferenc bankszámla száma
 - 6.2 A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi minőségével tisztában vannak, amennyiben tehát a felek a szerződést teljesítik, a foglaló összegét a vételárba be kell számítani, ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy

mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásaért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni

6.3. A vevő a vételéről fennmaradó **25.200.000.-Ft.** azaz Huszonötmillió-kétszázezer forint összeget a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül fizet meg eladó részére, szintén az eladó 6.1. pontban megjelölt bankszámlájára történő utalással. Késedelem esetén az eladó az aktuális jegybanki alapkamat felszámítására jogosult.

7. **Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötése során a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.** A vevő a 2013. CXXII. tv. 18.§.-ban rögzített elővásárlási joggal sem jogszabály, sem szerződés alapján nem rendelkezik. A vevő kijelenti, hogy nem földműves.

8. A vevő jelen földvásárlással kapcsolatban – büntetőjogi felelőssége tudatában - az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – 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, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket. 12
- b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. 13.
- c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. 14
- d) Vevő kijelenti, hogy Magyarország területén a tulajdonában lévő termőföld a most megszerzésre kerülő Budaörs zártkert 8673 hrsz.-ú 1177 m² területű termőfölddel együtt nem haladja meg 300 hektárt, illetve a 6000 aranykorona értéket. 15
- e) Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

8. Eladó a hatósági jóváhagyást követően - a teljes vételár megfizetésének feltételével - tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - feltétlenül és visszavonhatatlanul **hozzájárul** ahhoz, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog, vétel címén a vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. 1

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

10. Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, amelyet a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes jóváhagyás céljából. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés

jóváhagyását, akkor 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, 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.

11. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyással válik hatályossá.

12. A jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvény, és az ezzel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései és a kapcsolódó egyéb rendelkezések az irányadók.
13. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. Vevőt terheli. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a vételár teljes összegének megfizetése napján lép az ingatlan birtokába.
14. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.
15. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és a 2017. évi LXXVIII. (Ütv.) 32.§ /9/ bek. alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladó és Vevő adatai vonatkozásában. A szerződő felek adatai a Pmt. alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott - személyi azonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas - okiratok alapján. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi adataikat azonosító okirataikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Ebben a körben Felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el.
16. Szerződő felek tudomásul veszik az okiratszerkesztő ügyvédnek az ún. GDPR tájékoztatását, miszerint a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
17. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan jóhiszeműen, együttműködve, egymás érdekeire tekintettel járnak el, és minden olyan jognyilatkozatot megtesznek, amely a szerződés teljesülését segíti elő.

18. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésre vonatkozó adó- és illeték jogszabályokat az ellenjegyző ügyvéd ismertette, erre vonatkozóan további tájékoztatást nem kérnek, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos jogi tájékoztatást megkapták, azt tudomásul vették. Felek a jelen Szerződést, mint – szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot is azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, a jelen szerződésben foglaltak kifejezett ügyleti akaratukat tartalmazza.
19. A szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízást adnak dr. Pottondi Edit ügyvédnek lajstromszám: 12723, KASZ szám: 36067393(47. sz. Ügyvédi Iroda, székhelye: 1097 Budapest, Gubacsi út 30.) az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére, a felek aláírásának ellenjegyzésére, valamint meghatalmazást adnak a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárására. Az eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek az 2 lapra szerkesztett 4 oldalból álló, a 2013. évi CXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld.) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag összesen 7 példányban írták alá.

Budapesten, 2025. március 3.

Takács Ferenc
eladó

Reisinger Martin Márk
vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Budapesten, 2025. március 3. napján:

Kifüggesztés időpontja: 2025.03.24.
Közlés kezdő napja: 2025.03.25.
A jognyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő: 30 nap
A jognyilatkozat megtételére nyitva
álló határidő utolsó napja: 2025.04.23.
A határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2025.03.24.
Budaörs, dr. Bocsi István jegyző megbízásából:
ph.
Aláíró ügyintéző neve:



47.sz. ÜGYVÉDI IRODA
1097 Budapest, Gubacsi út 30.
Telefon: 280-2207
DR. POTTONDI EDIT
ügyvéd
KASZ: 36067393

47.sz. ÜGYVÉDI IRODA
1097 Budapest, Gubacsi út 30.
Telefon: 280-2207
DR. POTTONDI EDIT
ügyvéd
KASZ: 36067393

Takács Ferenc eladó

Reisinger Martin Márk vevő

ügyvéd