

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Michelberger Roland (születési neve:

; anyja születési neve:

; születési helye és ideje:

1.; személyazonosító igazolvány száma:

; személyi azonosítója:

; adóazonosító jele: lakcímet

igazoló hatósági igazolvány száma:

lakóhely adatai: 2040 Budaörs, Szép utca

1.;) eladó, (a továbbiakban **Eladó**) valamint

Michelberger György (születési neve:

; anyja születési neve:

; születési helye és ideje:

személyazonosító igazolvány száma:

; személyi azonosítója:

; adóazonosító jele: lakcímet

igazoló hatósági igazolvány száma:

lakóhely adatai: 2040 Budaörs Szép utca 1.;)

Haszonélvező és

Michelbergerné Pintér Katalin (születési neve:

; anyja születési neve:

; születési helye és ideje:

személyazonosító igazolvány száma:

személyi azonosítója:

; adóazonosító jele:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:

lakóhely adatai: 2040 Budaörs Szép utca 1.;) **Haszonélvező (együttesen: Haszonélvezők)**

Michelbergerné Pintér Katalin Haszonélvezőt képviseli: Michelberger György (születési neve:

anyja születési neve:

; születési helye és ideje:

személyazonosító igazolvány száma:

azonosítója:

; adóazonosító jele:

lakcímet igazoló hatósági

igazoló hatósági igazolvány száma:

lakóhely adatai: 2040 Budaörs Szép utca 1.;) **Haszonélvező a**

szerződéskötés napján bemutatott a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd ellenjegyzésével ellátott meghatalmazás alapján, mely meghatalmazás a szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

másrészt

Horváth Ákos István (születési neve:

; anyja születési neve:

születési helye és ideje:

; személyazonosító igazolvány száma:

(személyi azonosítója:

; adóazonosító jele: lakcímet

igazoló hatósági igazolvány száma:

lakóhely adatai: 2049 Diósd, Krisztina utca

9.), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alábbi feltételek szerint:

Michelbergerné Pintér Katalin
Haszonélvező helyett
képviselője: Michelberger György

Michelberger György
Haszonélvező

Michelberger Roland
Eladó

Horváth Ákos István
Vevő

Kormányzati periacon történő közzététel időpontja: 2024.11.18

Közlés kezdő napja: 2024.11.19

A jognyilatkozat megtételére rendelkezésre álló idő: 30 nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2024.12.18

A határidő jogvesztője:

Levétele napja: 2024.12.19

Budaörs, 2024.11.18

Aláíró ügyintéző neve: Horváth-Simon Katalin

Dr. Némethi Gábor Zoltán
ügyvéd

KASZ: 36066278

DR. NÉMETHI GÁBOR ZOLTÁN

ügyvéd

1111 Budapest, Irinyi József u. 43. 3/2.

Adószám: 50234141-1-43

Bankszála: 11600006-00000000-21968103

Tel./Fax: +36/1/209-6218, +36/30/3337492

1. **Az adásvétel tárgya**

- 1.1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi: a **Budaörs Zártkert, 8261/1 helyrajzi számú** 1283 m² területű, 1.78 Ak. szőlő és gazdasági épület művelési ágú / megnevezésű ingatlan (továbbiakban ingatlan)

Az ingatlant **Michelbergerné Pintér Katalin** és **Michelberger György** holtig tartó haszonélvezeti joga (bejegyző határozatok száma: 48428/2000.06.22) valamint az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. ingatlanon fennálló vezetékjoga terheli.

Michelbergerné Pintér Katalin és Michelberger György Haszonélvezők, a jelen megállapodás aláírásával kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Budaörs Zártkert, 8261/1 helyrajzi számú 1283 m² területű, 1.78 Ak. szőlő és gazdasági épület művelési ágú / megnevezésű ingatlanon fennálló holtig tartó haszonélvezeti jogukról – a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódóan és annak aláírásával, – **ajándékozás jogcímén lemondanak Michelberger Roland Eladó javára, aki egyenes ági leszármazójuk.** Michelbergerné Pintér Katalin és Michelberger György **Haszonélvezők egyúttal nyilatkoznak, hogy az ingatlanon fennálló haszonélvezeti joguk – Vevő tulajdonjoga bejegyzésével egyidejű – törléséhez, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.**

- 1.2. A Vevő az ingatlant beazonosította, megtekintette, annak állagát, jellemzőit és terheit ismeri, és a szerződést ezen ismeretek birtokában köti meg. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról tájékoztatta a Vevőt.
2. Az Eladó ezennel eladja, a Vevő pedig adásvétel jogcímén 1/1-ed hányadban - per-, igény- és tehermentesen – ide nem értve az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. ingatlanon fennálló vezetékjogát –, megveszi az 1. pontban meghatározott ingatlant. Itt rögzítik a felek, hogy a jelen ügylet az ingatlan jellegénél fogva a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. (továbbiakban Fftv.) hatálya alá esik, s ennek okán kerülnek egyes erre vonatkozó utalások, rendelkezések és nyilatkozatok a szerződés szövegbe. A jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához van kötve, és bizonyos törvényi elővásárlási jogok érvényesülhetnek az ügylet során.

Michelbergerné Pintér Katalin
Haszonélvező helyett
képviselője: Michelberger György

Michelberger György
Haszonélvező

Michelberger Roland
Eladó

Horváth Ákos István
Vevő

Dr. Némethi Gábor Zoltán
ügyvéd
KASZ: 36066278

DR. NÉMETHI GÁBOR ZOLTÁN
ügyvéd
1111 Budapest, Irinyi József u. 43. 3/2.
Adószám: 50234141-1-43
Bankszála: 11600006-00000000-21968103
Tel./Fax: +36/1/209-6218, +36/30/3337492

3. A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát – kölcsönösen kialakulva – **46.000.000,-Ft-ban, azaz Negyvenhatmillió** forintban határozzák meg, alapul véve a terület kedvező elhelyezkedését és jó megközelíthetőségét. Az ingatlanra az áram és a víz közvetlenül csatlakoztatható. Az ingatlanon feltüntetett gazdasági épület **már nem áll fenn, lebontásra került, szőlő ültevény az ingatlanon nincs.** Az ingatlanon agrártechnológiai berendezés, műtárgy stb. nem található.
4. A vételár megfizetésére nézve a felek az alábbiakban állapodnak meg:

- 4.1 Vevő a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a vételárba beszámítani rendelve, kötelezettségvállalása megerősítéseként **5.000.000,-Ft azaz Ötmillió forint foglalt** (Polgári Törvénykönyv 6:185. §) fizet meg **banki átutalás útján.**

A banki átutalásnál:

Kedvezményezett: **Michelberger György**

Bankszámlaszám: 1 /

Közlemény: **Budaörs, Zártkert, 8261/1 hrsz., foglalt első vételárrészlet**

A foglalt hiánytalan átvételét az Eladó a jelen szerződés aláírásával ismeri el és nyugtázza, a banki átutalást a számára történő teljesítésnek fogadja el. A felek a foglalt szabályait ismerik (a teljesítés meghíúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni). A felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben elővásárlási jog gyakorlása következik be, vagy az arra illetékes hatóság a jelen ügyletet bármely okból nem hagyja jóvá, a jelen ügylet meghíúsulása esedékességével a foglalt egyszeresen és kamatmentesen visszajár a Vevőnek, s a foglalt joghatásai nem érvényesülnek.

- 4.2 A felek rögzítik, miszerint a Vevő a vételár fennmaradó **41.000.0000,-Ft azaz Negyvenegy** millió forint összegét a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (Fftv.) meghatározott jóváhagyásra irányuló eljárás lefolytatását követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen ügyletre (nevezetesen az itt megjelölt Vevő tulajdonszerzésére) vonatkozó *jóváhagyó* határozatának kézhezvételét követő **5 azaz öt** napon belül, köteles megfizetni az Eladónak banki átutalás útján a következők szerint:

A banki átutalásnál:

Kedvezményezett: **Michelberger György**

Bankszámlaszám: 1 /

Közlemény: **Budaörs, Zártkert, 8261/1 hrsz., második vételárrészlet**

A banki átutalást Eladó a saját maga számára történő teljesítésnek ismeri el.

Michelberger Katalin
Haszonélvező helyett
képviselője: Michelberger György

Michelberger György
Haszonélvező

Michelberger Roland
Eladó

Horváth Ákos István
Vevő

Dr. Némethi Gábor Zoltán
ügyvéd
KASZ: 36066278

5. A felek akként állapodnak meg, hogy az Eladó az ingatlan birtokát a vételár teljes kiegyenlítését követő 5 munkanapon belül köteles a Vevőre ruházni. A Vevő a birtokbavételtől viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait és ekkortól száll át a kárveszély.
6. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan – ide nem értve az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. ingatlanon fennálló vezetékjogát – egyebekben per-, igény- és tehermentes, továbbá, hogy azt semminemű adó-, vagy adók módjára behajtható, vagy egyéb tartozás nem terheli. Az Eladó per-, igény- és tehermentes ingatlant köteles majd a Vevő tulajdonába bocsátani, azaz megterhelni már nem jogosult. Az Eladó kijelenti és szavatolja, miszerint az ingatlanra nem áll fenn bérleti (haszonbérleti) vagy egyéb, az ingatlan használatát más személy részére lehetővé tévő megállapodás.
7. A felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok. A Vevő kijelenti, miszerint jelenügylettel történő tulajdonszerzése szerzési korlátozás alá nem esik.
8. A tulajdonszerzésből eredő szolgáltatási díj- és illetékfizetési kötelezettség, valamint a szerződéskötés költségei a Vevőt terheli.
9. A felek a jelen szerződés aláírásával kölcsönösen kérik az illetékes Földhivataltól az eljárás függőben tartását az 1997. évi CXLI. tv. 47/A. §-a alapján, a bejegyzési engedély benyújtásáig. **Az Eladó a vételár teljes kiegyenlítésekor külön nyilatkozatban köteles feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni a tulajdonjog, Vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, adásvétel jogcímén.** A függőben tartás tartama legfeljebb 6 hónap.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas bejegyzési engedély a mai napon 4 eredeti példányban (1 pld. biztonsági papíron) kibocsátásra és ügyvédi letétbe helyezésre kerül az okiratszerkesztő ügyvédnél. A bejegyzési engedélyt az okiratszerkesztő ügyvéd a vételár teljes kiegyenlítéséről való tudomásszerzést követően haladéktalanul jogosult és köteles benyújtani az illetékes Földhivatalhoz. Az Eladó kötelezi magát, hogy a vételár teljes kiegyenlítése (bankszámláján való jóváírás) megtörténtéről a letétkezelő ügyvédet haladéktalanul írásban (ideértve e-mail-t is a drnemetig@gmail.com címen) értesíti. A felek megállapodnak abban, hogy a vételár teljes kiegyenlítésének tényét megfelelő banki igazolással a Vevő is jogosult igazolni a letétkezelő ügyvéd felé az Eladói értesítés elmaradása esetén, és a letétkezelő ezen esetben is jogosult és köteles a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtására. Jelen szerződési pont letéti szerződésnek minősül.

Michelbergerné Pintér Katalin
Haszonélvező helyett
képviselője: Michelberger György

Michelberger György
Haszonélvező

Michelberger Roland
Eladó

Horváth Ákos István
Vevő

Dr. Némethi Gábor Zoltán
ügyvéd
KASZ: 36066278

DR. NÉMETHI GÁBOR ZOLTÁN
ügyvéd
1111 Budapest, Irinyi József u. 43. 3/2.
Adószám: 50234141-1-43
Bankszála: 11600006-00000000-21968103
Tel/Fax: +36/1/209-6218, +36/30/3337492

10. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 13. § (1) bekezdése alapján a Vevő nyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező 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 – az Fftv. 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A Vevő az Fftv. 14. § (1) bek. alapján nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása). A Vevő a 14. § (2) bek. alapján nyilatkozza, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő semmilyen jogcímen nem rendelkezik elővásárlási joggal. A Vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
- Egyúttal az Eladó kijelenti, a felek pedig rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező földet (ingatlan) hatályos vagy a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti (Fftv. 15/A.§.).
11. A felek megállapodnak abban, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden olyan ésszerű jognyilatkozatot megtesznek, melyek az ügylet teljesedésbe menése érdekében szükségesek.
12. A felek a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és a földhivatali eljárásra megbízást és **meghatalmazást** adnak a jelen szerződés aláírásával dr. Németi Gábor Zoltán ügyvédnek (dr. Németi Gábor Zoltán irodájának címe: 1111 Budapest, Irinyi József utca 43., ügyvédi igazolványának száma: Ü-114831, KASZ: 36066278) azzal, hogy képviselőjükben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály) előtt a jóváhagyásra irányuló eljárásban, valamint az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Budakeszi) előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a felek képviselőjében eljárjon, továbbá e meghatalmazás kiterjed a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara előtti képviseletre is. A Felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a Felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számelírást vagy hibát, számítási hibát vagy hiányt szükség esetén a szerződésen egyszemélyben a kijavítás szabályai szerint (egyértelmű jelöléssel, továbbá szignóval és pecséttel) az okiraton átvezesse, továbbá a NAV B400 jelű formanyomtatvány elkészítésére és aláírására. **Az ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást a jelen megállapodás ellenjegyzésével, elfogadja.**

Michelberger Zoltán Katalin
Haszonélvező helyett
képviselője: Michelberger György

Michelberger György
Haszonélvező

Michelberger Roland
Eladó

Horváth Ákos István
Vevő

Dr. Németi Gábor Zoltán
ügyvéd
KASZ: 36066278


DR. NÉMETI GÁBOR ZOLTÁN
ügyvéd
1111 Budapest, Irinyi József u. 43. 3/2.
Adószám: 50234141-1-43
Bankszála: 11600006-00000000-21968103
Tel./Fax: +36/1/209-6218, +36/30/3337492


13. A felek tudomásul veszik, miszerint hatályos jogszabályi rendelkezés értelmében kötelesek adó-azonosítójuk bejelentésére, az erre rendszeresített nyomtatványon.
14. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el és nem kiemelt közszereplők, kiemelt közszereplőnek nem hozzátartozói. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.


A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról, dokumentumaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje, valamint a személy- és okmányazonosítást (jűb) elvégezze.

A felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.


15. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. tv. és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. A felek kijelentik, hogy teljes körű tájékoztatást kaptak a jelen ügylet jogi vonatkozásairól, különös tekintettel a jóváhagyásra és elővásárlásra vonatkozó szabályokra, valamint az eljárások nagy és bizonytalan időigényére. Tájékoztatás az adásvétel, szabályairól, a szerződésszegés jogkövetkezményeiről, valamint az illetékfizetésről. Az okiratszerkesztő ügyvéd adózási, valamint építésügyi igazgatási körbe eső kérdésekben tájékoztatást nem nyújt, megbízása ezekre irányuló eljárásokra nem terjed ki. Jelen szerződés ügyvédi tényvázlatul is szolgál. A felek a jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy a jelen szerződés egy-egy eredeti példányát egyidejűleg átvették.


Michelbergerné Pintér Katalin
Haszonélvező helyett
képviselője: Michelberger György


Michelberger Roland
Eladó


Dr. Némethi Gábor Zoltán
ügyvéd
KASZ: 36066278


Michelberger György
Haszonélvező


Horváth Ákos István
Vevő

DR. NÉMETHI GÁBOR ZOLTÁN
ügyvéd
1111 Budapest, Irinyi József u. 43. 3/2.
Adószám: 50234141-1-43
Bankszála: 11600006-00000000-21968103
Tel./Fax: +36/1/209-6218, +36/30/3337492

Ezt a szerződést a felek elolvasás, megmagyarázás és egységes értelmezés után, helybenhagyólag az alábbiakban írják alá. Jelen szerződés egy eredeti példánya biztonsági papírra készült.

Budapest, 2024. október 18.

Michelbergerne Katalin
Haszonélvező helyett
képviselője: Michelberger György

Michelberger György
Haszonélvező

Michelberger Rolana
Eladó

Horváth Ákos István
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapesten, 2024. október hó 18. napján

Dr. Némethi Gábor Zoltán
ügyvéd
KASZ: 36066278

Dr. Némethi Gábor Zoltán ügyvéd
1111 Budapest, Irinyi József utca 43. 3. emelet 2. ajtó

DR. NÉMETHI GÁBOR ZOLTÁN
ügyvéd
1111 Budapest, Irinyi József u. 43. 3/2.
Adószám: 50234141-1-43
Bankszála: 11600006-00000000-21968103
Tel./Fax: +36/1/209-6218, +36/30/3337492