

Közzététel időpontja: 2024. 11. 13.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidős

első napja: 2024. 11. 14.

utolsó napja: 2024. 12. 13.

Ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja: .....

Adásvételi szerződés

N/523/2024

149.

Oldal | 1

amely létrejött egyrészről **Schlenk György** (születési neve: S..., lakcíme: Szendehely, Mező utca 15., születési helye és ideje: ..., anyja neve: ..., személyi azonosítója: ..., adóazonosító jele: ..., okmányazonosító: ..., magyar állampolgár) és **Schlenk Miklós** (születési neve: ..., lakcíme: Németország, 93499 Zandt, Am Weißgraben 11., születési helye és ideje: ..., anyja neve: C..., személyi azonosítója: ..., adóazonosító jele: r..., okmányazonosító: ..., magyar állampolgár), mint eladók - továbbiakban: **eladók** -

másrészről **Stefanidesz Vivien** (születési neve: ..., lakcíme: 2640 Szendehely, Váci út 19., születési helye és ideje: ..., anyja neve: ..., személyi azonosítója: 2..., adóazonosító jele: ..., okmányazonosító: ..., magyar állampolgár, agárkamurai azonosító: ..., mint vevő - a továbbiakban: **vevő** - között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. A felek rögzítik, hogy közöttük Vácott, 2024. július 29. napján adásvételi szerződés jött létre. A Nógrád Megyei Kormányhivatal az 591. 080/2/2024. számú határozatával a szerződés jóváhagyására irányuló kérelmet elutasította, a szerződés jóváhagyását megtagadta. A felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződést ismételten írásba foglalják és kérik annak jóváhagyását.
2. Az eladók eladják, a vevő pedig megveszi az eladók osztatlan közös tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a(z) **NÓTINCS külterület 043/4 hrsz.** alatt felvett, **gyümölcsös** megjelölésű, 2125 m<sup>2</sup> térmértékű, 3.87 AK értékű, természetben **NÓTINCS külterület 043/4 hrsz.** alatt található ingatlan **1/1 arányú tulajdoni illetőségét** (a továbbiakban: ingatlan), annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevő által nem kifogásolt állapotban.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy **a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik.**
4. A 2. pontban körülírt tulajdoni illetőség vételáraként a felek mindösszesen **200 000 Ft, azaz kettőszázezer forint** összegben állapodtak meg. A felek rögzítik, hogy a vételáron belül a föld ellenértéke 200 000 Ft, az azon található ültetvény értéke 0 Ft.
  - 4.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
  - 4.2. A vételárat a vevő a 2024. július 29. napján kelt szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek ügyvédi letét alkalmazásával teljesítette. A vevő azzal a meghagyással helyezte ügyvédi letétbe a vételár összegét, hogy a vételárat a letéteményes

ügyvéd köteles Schlenk György eladónak megfizetni. Schlenk György eladó kijelentette, hogy a másik eladóval elszámolt, Schlenk Miklós eladó pedig tudomásul vette és elfogadta a vételár teljesítésének ezen módját.

A fentiekre tekintettel az eladók a vételár hiánytalan megfizetését a jelen szerződésen tett aláírásukkal elismerik.

- 4.3. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan értékének a meghatározása során figyelemmel voltak arra, hogy a másik – szomszédosnak nem minősülő – ingatlan tulajdonosa a vevő, így a föld egy tagban megvalósuló művelése okán gazdaságosan művelhető.
5. Az eladók szavatolnak az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.
- 5.1. Az eladók **szavatolják**, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladók kijelentik, hogy a legjobb tudomásuk szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladók kijelentik és szavatolják, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatták, nem hallgattak el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.
- 5.2. Az eladók a tulajdonjogukat a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolták, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomásuk szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
6. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a vételár hiánytalan megfizetésével **egyidejűleg** megtörténik.
- 6.1. A jelen pontban meghatározott időpontban az eladók tartoznak az adásvétel tárgyát képező ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába átruházni. A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
7. Az eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1/1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga a vevő javára** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre kerüljön**.
8. A felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye** az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.
9. A felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességükben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.

**10.**A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá.** A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 10. §, 13. § - 15. §-ában** foglaltak alapján kijelenti, hogy

- földművesnek minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, és a már a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektárt nem éri el a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld mértéke (földszerzési maximum),
- a föld használatát - ide nem értve a fenti törvény 11. §-ban, a 17. §-ban, és a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetet - 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 - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- nem minősül pályakezdő gazdálkodónak,

A felek a fenti nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **nincs harmadik személy használatában**, azt az eladók saját tulajdon jogcímén saját maguk hasznosítják. Amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van, a vevő, mint szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő, mint szerző fél az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a** alapján kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal** nem rendelkezik.

**11.**A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja** alapján *(e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van)* elővásárlásra jogosult.

A felek a Nógrádi Megyei Kormányhivatal 520. 002/2021. 01. 08. számú határozata alapján rögzítik, hogy a vevő **földművesként** nyilvántartásba vételre került személy, az **életvitelszerű lakáshasználata helye** 1991. április 13. napjától a lakcíme szerint ingatlan, amely olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A felek a Nógrádi Megyei Kormányhivatal 520. 002/2021. 01. 08. számú határozata alapján rögzítik, hogy a vevő **földművesként** nyilvántartásba vételre került személy, a **mezőgazdasági üzemközpontja** 2021. január 11. napjától a lakcíme szerint ingatlan, amely olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A felek rögzítik, hogy a két település (a föld fekvése, illetve az életvitelszerű lakáshasználat / mezőgazdasági üzemközpont) közötti távolság: 6 km.

- 12.** A felek rögzítik, hogy a jelen iratot, mint földre vonatkozó, az eladó által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést, az eladónak – a felek aláírásától számított nyolc napon belül – mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.
- 13.** A felek rögzítik, hogy a rangsorban előrébb álló személy esetleges nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladókkal történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.
- 14.** A felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 30. § (1)** bekezdésében foglaltak alapján kijelentik, hogy tudomással rendelkeznek arról a tényről, amely szerint a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv - a **helyi földbizottság** állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozattal hagyja jóvá és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést **z á r a d é k** kal látja el, amennyiben a törvény 27. §-ban foglaltak nem állnak fent.
- 15.** Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztés ellenjegyzésének és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.
- 15.1.** A vevő kéri az adóhatóságot az **Itv. 26. § (1) p)** pontjába foglalt **illetékmentesség** alkalmazására, amelynek értelmében mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól: a

termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, b) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és c) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

- 15.2.** A vevő az **Szja tv.** 1. számú melléklet 9. 5. pontjában foglaltak alapján kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant olyan magánszemélyként szerzi meg, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja.
- 15.3.** A felek tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
- 16.** A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
- 17.** A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 18.** A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, valamint az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti közigazgatási eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.
- 18.1.** Az eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy a jelen eljárása nem terjed ki az okiratszerkesztés tekintetében a szerződés alapján illeték- és adókövetkezményekről történő bármilyen tájékoztatásra.
- 18.2.** A felek egyúttal kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.
- 18.3.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pmt. alapján az adataik tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII.

törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Zandt, 2024. július ...

Vác, 2024. 10. 08

**Schlenk Miklós**

eladó

**Schlenk György**

eladó

**Stefanidesz Vivien**

vevő

Alulírott, dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 17. pontjába foglalt azonosító száma: 36063496. – meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és Schlenk György eladó, továbbá a vevő jelen adásvételi szerződés 17. vonatkozásában ellenjegyzem Vácott, 2024. 10. 08-án:

pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és Schlenk Miklós eladó vonatkozásában ellenjegyzem azzal, hogy az eladó aláírásának sajtóként való elismerésére videotelefon útján került sor Vácott, 2024. 10. 08-án:

**dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd**

**dr. Kondorosi Máttyás ügyvéd**

