

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, így a fenti ellenérték teljes egészében a föld ellenértéke.

A Felek kijelentik, hogy a vételár az Ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, az az Ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuknak megfelelően került megállapításra. A Felek rögzítik, hogy a vételár tekintetében a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról a jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak.

4. A jelen szerződés alapján az Eladót megillető vételár azt követő 5 banki napon belül teljesítendő, hogy az Eladó a Vevők felé hitelt érdemlően bizonyítja, hogy a jelen szerződést a hatóság a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: *Földforgalmi tv.*) 7. § (1) bekezdése szerint jóváhagyta.

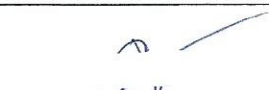
A Vevők a vételárat a fentiek szerint fizetik meg az Eladónak. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén Vevők a fizetési kötelezettségüket szerződésszerűen teljesítik, ezért az Eladó a jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevőkkel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

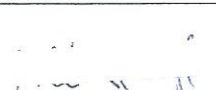
5. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nincs harmadik személy használatában.
6. A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevők – a vételár hiánytalan megfizetését követően – a vételár hiánytalan megfizetését követő napon lépnek az Ingatlan birtokába, figyelemmel a lentebb leírtakra is. A Vevők a birtokba lépéstől viselik az Ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzzák annak hasznait, ideértve különösen a Földforgalmi tv. és a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (továbbiakban: *Fétv.*) ekként meghatározottakat.


A Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

7. Az Eladó a vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg külön íven szövegezett okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevők kizárólagos (*egymás között egyenlő, 1/2-1/2-ed eszmei tulajdoni hányadok szerinti*) tulajdonjoga, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan tekintetében bejegyzésre, az ő tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.
8. A Vevők kijelentik, hogy az Ingatlan állagát és állapotát ismerik, az Ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadják és ezzel kapcsolatban kifogást a későbbiekben nem támasztanak. Az Eladó ugyanakkor kijelenti, hogy nincs tudomása olyan rejtett hibáról vagy hiányosságról, amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát megakadályozná, korlátozná vagy annak forgalmi értékét jelentős mértékben csökkentené. Az Eladó ezen nyilatkozatáért szavatol.



Kiss Ákos János
eladó


Dr. Molnár-Vadász Tímea
vevő



Molnár Edina Elvira
vevő


dr. Csécsesi Roland
ügyvéd

9. Az Eladó kijelenti, és egyben szavatolja, hogy az Ingatlant semmilyen közüzemi költségtartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Az Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőket az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan a Vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést továbbá, hogy ezen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Az Eladó kijelenti végül, hogy az Ingatlan nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
10. A Vevők kijelentik, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint nem minősülnek földművesnek. A Vevők rögzítik, hogy a jelen Szerződés szerinti tulajdonszerzés jogcíme a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése azzal, hogy a Felek egymásnak nem közeli hozzátartozói. A Vevők kijelentik, hogy fennállnak a Földforgalmi tv. 10. § (2), illetve (4) bekezdése szerinti feltételek.
11. A Vevők, hivatkozással a Földforgalmi tv. megfelelő bekezdéseire, ezúton az alábbiak szerint nyilatkoznak és kijelentik, hogy
- a birtokukban álló föld területnagysága a jelen adásvétel keretében megszerezni kívánt Ingatlan területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt (Földforgalmi tv. 10. § (2) bek.);
 - a jelen szerződéssel megszerezni kívánt Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják (Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés);
 - nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk (földhasználatidj-tartozás) (Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdés);
 - velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek (Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdés);
 - a jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzésük nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba (Földforgalmi tv. 16. §);
 - nem rendelkeznek részaránytulajdonnal;
 - elővásárlási jog gyakorlására a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján nem jogosultak.
12. A Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a Földforgalmi tv. 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet az Eladónak - a Földforgalmi tv. 21. § (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint.


Kiss Ákos János
eladó


Dr. Molnár-Vadász Tímea
vevő


Molnár Edina Elvira
vevő

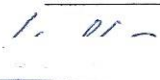

dr. Csécsesi Roland
ügyvéd


A Felek egyhangúlag kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a jelen szerződésben foglalt jogügylet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását igényli és az csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának meghozatala esetén hatályosul.

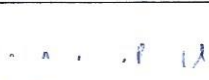
13. A Felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek (így pld. ügyvédi munkadíj, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb.) a Vevőket terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a Felek maguk viselik.
14. A Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az Ingatlan értékesítésével kapcsolatos adó- és illetékszabályokra vonatkozóan teljes körű tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amely tájékoztatás kiterjedt a jelen adásvétel tekintetében felmerülő adó- és illetéknemekre, valamint az ezekkel kapcsolatos eljárási határidőkre. A Vevők tudomásul veszik, hogy az általános szabályok szerinti illetéket kötelesek megfizetni, illetékmentességre, illetve kedvezményre nem jogosultak. A Vevők tudomásul veszik továbbá, hogy a NAV Illeték hivatali osztályának jogában áll az Ingatlan értékét a jelen szerződésben foglalt vételártól eltérően is megállapítani.
15. A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevők adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása alapján. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti, adatkezelése elsősorban jogszabályon alapul. A Felek kijelentik, hogy hozzájárulásukat adták a személyazonosságuk és bemutatott személyazonosító okmányaiknak a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer („JÜB”) igénybevételével történt ellenőrzéséhez, illetőleg személyazonosító okmányaikról másolat készítéséhez.


A Felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák a dr. Csécsei Roland Ügyvédi Irodát (székhelye: 5000 Szolnok, Kossuth tér 10/A.) dr. Csécsei Roland ügyvéd (KASZ: 36058333) önálló ügyintézése mellett a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel és a hatósági jóváhagyással kapcsolatos összes ügyintézésben – beleértve az illetékes Kormányhivatal és mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást is – a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje.

A Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől teljeskörű jogi kioktatást kaptak a jogügylettel kapcsolatban, így különösen az Ingatlan jogi helyzetéről, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény rendelkezéseiről. A Felek kijelentik, hogy a részletes tájékoztatást megértették és tudomásul vették és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével. A meghatalmazást a dr. Csécsei Roland Ügyvédi Iroda, dr. Csécsei Roland eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A jelen szerződést a Felek egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.


Kiss Ákos János
eladó


Dr. Molnár-Vadász Tímea
vevő


Molnár Edina Elvira
vevő


dr. Csécsei Roland
ügyvéd

16. A Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.
17. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. Rendelet és a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő 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 a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. A Felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a Felek adatait 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 kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk /1/. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.
18. A Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, az elidegenítést, jogról történő lemondást és tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
19. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben nem részletezett kérdésekben a Földforgalmi törvényt, a Fétv-t, valamint a Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit (Ptk. 6:215. -6:220. §), illetve a Ptk. Második részének IV.-XIII. fejezeteiben található általános szabályokat kell alkalmazni.

A Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a joggyakorlat kiforrotlansága okán a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. A Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

20. A jelen szerződés, mint a Földforgalmi tv. 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírása napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőket megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőkre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

Kiss Ákos János
eladó

Dr. Molnár-Vadász Tímea
vevő

Molnár Edina Elvira
vevő


dr. Csécsai Roland
ügyvéd

21. A Felek kijelentik, hogy a jelen Ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő esetleges jogvitákat megkísérlik békés úton, közvetítő bevonásával rendezni, amennyiben ez nem vezetne eredményre, úgy hatáskörtől függően az Ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét ismerik el magukra nézve kötelezőnek.
22. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződést a Feleknek ismertette, annak értelmezésében jogi segítséget adott, melyet a szerződő Felek megértettek és egybehangzóan tudomásul vettek. A Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a szerződő Felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. A Felek tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.
23. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várákozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.

A szerződő Felek a 3 lapból és 6 számozott oldalból álló, a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 6 példányban írták alá.

Kelt: Gödöllő, 2025. február 20.



Kiss Ákos János
eladó


Dr. Molnár-Vadász Tímea
vevő


Molnár Edina Elvira
vevő

Ellenjegyzem, egyben a jelen szerződés 15. pontjában foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom azzal, hogy a Felek a fent megjelölt helyen és időpontban a jelen szerződést előttem, sajátkezűleg írták alá. A Felek személyazonosságukat személyi okmánnyal igazolták, azt a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti okirat-ellenőrzésnek vetettem alá.

Gödöllő, 2025. február 20.


dr. Csécsei Roland ügyvéd (dr. Csécsei Roland ügyvédi iroda)
kamarai azonosítószáma: 36058333
(Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara)
ügyszám: 36058333-Ü-2025.02.20.-1.

Dr. Csécsei Roland
Ügyvédi iroda
5000 Szolnok, Kossuth tér 10/a.
Adószáma: 18337414-1-16
kisadózó