

A jognyilatkozat megtételére
nyitva álló határidő utolsó napja:

2017. SZÉPT. 25.

A határidő jogvesztő

Kijelölés napja: 2017. 07. 27.

Közlés kezdő napja: 2017. 07. 28.

Kétfel napja: 2017. 09. 26.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



a továbbiakban: **Szerződés**

amely létrejött egyrészről **Czunyi Gáborné** (születési neve: [redacted] születési hely és idő: [redacted]
[redacted], anyja neve: [redacted], lakcím: 2347 Bugyi, Táncsics Mihály utca 6., személyi
igazolvány szám: [redacted], lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [redacted] személyi
azonosító jel: [redacted], adóazonosító jel: [redacted], mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről **Huijs-Janssen Suzanne Petronella** (születési családi neve: [redacted]
lakcím: 2347 Bugyi, Alsórada puszta 0103/6 hrsz., születési hely és idő: [redacted]
[redacted] anyja neve: [redacted], útlevél száma: [redacted], lakcímet igazoló
hatósági igazolvány száma: [redacted], személyi azonosító jel: [redacted] adóazonosító jel:
[redacted] grárkamrai azonosító száma: [redacted] holland állampolgár) mint vevő (a
továbbiakban: **Vevő**)

együtt, mint szerződő felek (a továbbiakban: **Fél vagy Felek**) között az alulírott helyen és napon a
következő feltételekkel:

I. A Szerződés tárgya

- Eladó kijelenti, hogy kizárólagos (1/1 tulajdoni hányadban) tulajdonosa a Dabasi Járási Hivatal
Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásában, a **Bugyi, külterület 048/13 hrsz.** alatt felvett
10.181 m² alapterületű, 6,41 AK értékű szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban:
Ingatlan).
- Felek rögzítik, hogy a jelen jogügyletben eljáró dr. Kovács Gábor ügyvéd a rendelkezésére álló
TAKARNET rendszerről szerezte be 2017. július 25. napján az Ingatlan tulajdoni lapjának nem
hiteles másolatát, amelyet Felek megismertek, és elfogadtak. Felek megállapítják, hogy a
tulajdoni lapon széljegy nincs, továbbá megállapítják, hogy a tulajdoni lap III. részén az Ingatlanra
vonatkozó teherbejegyzés nem található. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan a tulajdoni lap I/2.
sz. bejegyzése szerint NATURA 2000 területnek minősül.
- Felek rögzítik, hogy a jelen jogügyletben eljáró dr. Kovács Gábor ügyvéd a rendelkezésére álló
TAKARNET rendszerben 2017. július 25. napján kérdezte le az Ingatlan földhasználati lapjának
hiteles másolatát, amelyet Felek megismertek, és elfogadtak. Felek megállapítják, hogy az
Ingatlan 2019. február 20. napjáig Hajdú István (lakcím: 2347 Bugyi, Ráda 10.) földhasználati joga
terheli szívességi használat jogcímen. Eladó kötelezettséget vállal, hogy legkésőbb az Ingatlan
vételára maradéktalan megfizetése napjáig kezdeményezi és a Vevő részére igazolja a jelen pont
szerinti földhasználati jog földhasználati nyilvántartásból történő törlését.
- Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan (a 3. pontban rögzítetten túl) per- teher- és igénymentes. Eladó
szavatol az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért.
- Felek rögzítik, hogy a Szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi
CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) 21. § (1) bekezdése szerinti a tulajdonos által
elfogadott, egységes okiratba foglalt vételi ajánlatnak minősül.

Bugyi, 2017. július 25.

Czunyi Gáborné
Eladó

Huijs-Janssen Suzanne Petronella
Vevő

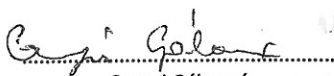
Bugyi, 2017. július 25.

6. Felek rögzítik továbbá, hogy a Földforgalmi tv. 18. § -ában meghatározott elővásárlásra jogosultakkal a Szerződés, mint vételi ajánlat az illetékes Bugyi Nagyközség Polgármesteri Hivatalának jegyzője útján, hirdetményi úton kerül közlésre. Felek a Szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltötték, Eladó aláírta a jelen pont szerinti közzététel iránti kérelmet, amelyet az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 2. §-a értelmében az Eladó köteles az illetékes Bugyi Nagyközség Polgármesteri Hivatalának jegyzője részére a Szerződés aláírásától számított 2 (kettő) munkanapon belül benyújtani, továbbá köteles a benyújtás megtörténtét a Vevő felé igazolni. Felek megállapodnak, hogy Eladó a közzétételi kérelem bármely okból történő visszavonására nem jogosult.
7. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek a Földforgalmi tv-en (ide értve a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jogot is) kívüli, más törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultsága nem áll fenn.
8. Felek rögzítik, hogy az Eladót a Szerződés, mint vételi ajánlat vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosultak bármelyike által tett olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tett, és amelyben a Szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.
9. Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának a Szerződéssel történő átruházásához a Földforgalmi tv. értelmében az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek erre tekintettel rögzítik, hogy a Szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:118. §-a alapján, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával a Szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. Az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyás tárgyában hozott nyilatkozatáig egyik Fél sem tehet semmit, amely a másik Fél jogát a jóváhagyás megadása esetére csorbítaná, vagy megghiúsítaná.
10. Amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a Szerződést bármely ok – ide értve, ha a Szerződés, mint vételi ajánlat vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosultak bármelyike érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz - miatt nem hagyja jóvá, a Szerződés hatálytalan.

II. Az Ingatlan vételára

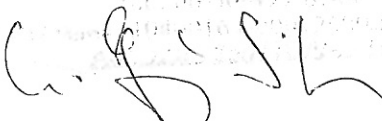
11. A fenti előzményeket követően az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a kölcsönösen kialakított **1.700.000,-Ft, azaz egymillió-hétszázezer forint** vételárért (a továbbiakban: **Vételár**).
12. Felek megállapodnak, hogy a Vételarat a Vevő összegben, legkésőbb a Szerződés 9. pontjában meghatározott jóváhagyás, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által meghozott jóváhagyó határozat bármelyik Fél által történt kézhezvételtől számított legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül köteles az Eladó részére készpénzben megfizetni. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a fizetési határidő betartása érdekében kölcsönösen, rövid úton tájékoztatják egymást, valamint az eljáró ügyvédet az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által meghozott jóváhagyó határozat kézhezvételtől, valamint a Felek ezzel egyidejűleg kötelesek egyeztetni az ellenjegyző ügyvéddel a Vételár megfizetésének (átadásának) helyszínét és időpontját.

Bugyi, 2017. július 25.


Czunyi Gáborné
Eladó


Huijs-Janssen Suzanne Petronella
Vevő

Bugyi, 2017. július 25.



13. Felek megállapodnak, hogy a Vételár megfizetéséről, külön íven szerkesztett, az ellenjegyző ügyvéd ellenjegyzésével ellátott elismervényt készítenek, amelyben az Eladó köteles a Vételár maradéktalan megfizetését (átvételét) igazolni.

III. A tulajdonjog átszállásával kapcsolatos rendelkezések

14. Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát a Vételár maradéktalan megfizetéséig kifejezetten fenntartja. **Felek ugyanakkor a Szerződés aláírásával közösen kérik és egyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya az Ingatlan vonatkozásában a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezze.**
15. Eladó a Vevő tulajdonjogának a bejegyzéshez a Vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozatban járul hozzá.
16. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés 14. pontja szerinti tényfeljegyzés, a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, a visszerhes vagyónátruházás illetéke, és a Szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik, míg Eladó köteles viselni a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket (Ptk. 6:128 § (1) – (2) bek.).

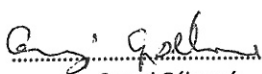
IV. A birtokbaadással kapcsolatos rendelkezések

17. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokának átruházására – a Szerződés 3. pontjában írt földhasználati jog igazolt megszűnésének feltételével - a Vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg kerül sor.
18. Eladó kijelenti, hogy adótartozása, vagy ezzel egy tekintet alá eső más tartozása az Ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn.
19. Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg tájékoztatja Vevőt minden olyan közművel, az Ingatlanok működésével, jogi jellegével (pl. esetleges használati jogokról kötött megállapodás, elővételi jog stb.) kapcsolatban, amely a rendeltetésszerű használathoz szükséges. Vevő a tájékoztatást tudomásul vette.
20. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, vételi szándékának az megfelelnek.

V. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.), a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Átmeneti törvény), az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inytv. vhr.) szerinti nyilatkozatok

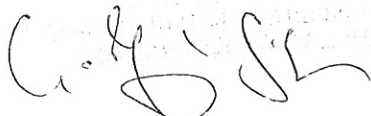
21. Eladó kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár. Vevő kijelenti, hogy nagykorú holland (azaz tagállami) állampolgár. Felek kijelentik, nem állnak cselekvőképességet kizáró gondnokság hatálya alatt, illetve ingatlan értékesítési és szerzési képességüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, valamint nem zárják ki. **(Inytv. 32. § (1) bekezdés g.) pontja szerinti nyilatkozat)**
22. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint nyilvántartásba vett földművesnek minősül (nyilvántartásba vételt elrendelő határozat: Dabasi Járási Földhivatal, 510263/2015.09.30.), továbbá a Vevő birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt

Bugyi, 2017. július 25.


Czunyi Gáborné
Eladó


Huijs-Janssen Suzanne Petronella
Vevő

Bugyi, 2017. július 25.



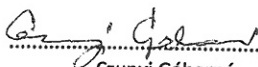
föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 (háromszáz) hektárt. (Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozat)

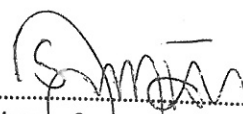
23. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. (Inytv. vhr. 68/C. §-a szerinti nyilatkozat)
24. Vevő vállalja, hogy az Ingatlan használatát – a Földforgalmi törvény 13.§ (2) bekezdésében foglalt kivételektől eltekintve - másnak nem engedi át, az Ingatlant maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig - a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Tekintettel arra, hogy az Ingatlan harmadik személy használatában van, Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján vállalja, hogy ezen földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és ezen földhasználati jogviszony megszűnését követő időre Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja. (Földforgalmi törvény 13. §-a szerinti nyilatkozat)
25. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (Földforgalmi törvény 14. §-a szerinti nyilatkozat)
26. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül a Földforgalmi törvény 5. § 22. pontja szerinti pályakezdő gazdálkodónak. (Földforgalmi törvény 15. §-ára vonatkozó nyilatkozat)
27. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (2) bekezdés a.) pontja szerinti elővásárlási jogosultnak minősül (szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása), továbbá a Földforgalmi törvény (1) bekezdés d) pontja szerint elővásárlási jogosultnak (helyben lakó földművesnek) minősül, továbbá nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a.) pontjában meghatározott jogosulti kategóriába (t. i. gazdálkodó család tagja) tartozik. (Átmeneti törvény 13. § (3) bekezdése szerinti nyilatkozat)

VI. Vegyes rendelkezések

28. Felek a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti, valamint valamennyi a Szerződés kapcsán hatáskörrel rendelkező hatóság előtti szervek és hatóságok előtti képviselőjükkel meghatalmazzák dr. Kovács Gábor ügyvédet (székhely: 1137 Budapest, Radnóti Miklós u. 9. II. em. 3.).
29. A Szerződés csak írásban módosítható, a Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok írásban tehetők meg érvényesen, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás, ily módon közölt nyilatkozat érvénytelen.
30. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Ptk., a Földforgalmi tv., a Korm. rendelet és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény rendelkezései az irányadók.
31. Felek tudomásul veszik a Szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, ill. bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a Nemzeti Adó-és Vámhivatal B400 jelű adatlapjának (NAV adatlap) kitöltésére és az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtási kötelezettségre. Felek rögzítik, hogy a Vevő a NAV adatlapot a Szerződés aláírásával egyidejűleg kitölti, de csak a Szerződés hatályossá válása esetén nyújtja be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

Bugyi, 2017. július 25.


Czunyi Gáborné
Eladó


Huijs-Janssen Suzanne Petronella
Vevő

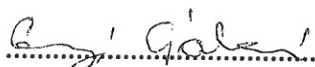
Bugyi, 2017. július 25.

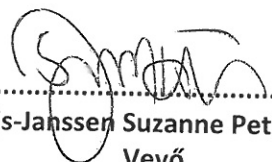


32. Felek kijelentik, hogy a Szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy a Szerződés szerződési akaratukat annak megfelelően, teljes körűen és csak azt tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak.
33. Felek a Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a Szerződés a Pénzmosási Szabályzat alapján megkövetelt, a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A személyazonosság ellenőrzésével érintett fél(ek) tudomásul veszi(k) az Ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 27/B. § (1) bekezdése szerinti személyazonosság-ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 27/D. § (2) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről szóló tájékoztatást, melynek ismeretében jelen okirat elkészítését kérték, személyes adatainak rögzítéséhez hozzájárulnak, azoknak közhiteles nyilvántartásban történő ellenőrzéséhez pedig hozzájárulnak.
34. A – 34 (harmincnégy) főpontból és 5 (öt) oldalból álló – Szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét Felek aláírásukkal nyugtazzák.

Felek a Szerződést elolvasták, közösen – különösen a jogi szakkifejezések tartalmára, jelentésére és következményeire vonatkozóan - értelmezték, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Bugyi, 2017. július 25.


Czunyi Gáborné
Eladó


Huijs-Janssen Suzanne Petronella
Vevő

Köszönetem és ellenjegyzem:
Bugyi, 2017. július 25.



Dr. Kovács László

ügyvéd

Magyarországi Igazságügyi Minisztérium
Közigazgatási és Igazságügyi Hivatal
Közigazgatási és Igazságügyi Hivatal
Közigazgatási és Igazságügyi Hivatal
Közigazgatási és Igazságügyi Hivatal

