

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Trikkal Istvánné sz.**

(
, 2367 Újhartyán, Pilisi utca 42. szám alatti lakos; agrárkamari tagságának azonosító száma: nincs), **Trikkal István sz. Trikkal István**

(
, 4200 Hajdúszoboszló, Thököly utca 41. szám alatti lakos; agrárkamari tagságának azonosító száma: nincs) és **Surman Istvánné sz.**

(
2367 Újhartyán, Fő utca 25. szám alatti lakos; agrárkamari tagságának azonosító száma: nincs), mint **eladók**, a továbbiakban, mint **e l a d ó k**; másrésztől

Siklósi Ferencné sz.

(
, 1053 Budapest, Papnövelde utca 8. félem. 8. szám alatti lakos, agrárkamari tagságának azonosító száma: nincs) és **Siklósi Ferenc**

(
, 1053 Budapest, Papnövelde utca 8. félem. 8. szám alatti lakos; agrárkamari tagságának azonosító száma: nincs), akinek nevében és képviselőként a Dr. Bajcsay Tamás dabasi közjegyző által készített és hitelesített meghatalmazás alapján **Siklósi Ferencné sz. Nemes Ilona** házastárs (adatait lásd előbb) írja alá jelen okiratot, mint **vevők**, a továbbiakban **v e v ő k** között alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

I. A szerződés tárgya

a) **Trikkal István és Trikkal Istvánné 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezi az Újhartyán 977 hrsz. alatt nyilvántartott, belterületi, lakóház, udvar megnevezésű, 937 nm alapterületű ingatlan, amely természetben 2367 Újhartyán, Pilisi utca 42. szám alatt található;**

b) **Surman Istvánné 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az Újhartyán 078/10 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, kivett saját használatú út megnevezésű, 1296 m² alapterületű ingatlan;**

c) **Surman Istvánné 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az Újhartyán 091/4 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó művelési ágú, 3. minőségi osztályú, 1763 m² alapterületű és 4,14 AK értékű ingatlan.**

Az eladók az ingatlanokkal kapcsolatban az alábbiakról kívánják a vevőket tájékoztatni: a lakóházas ingatlanon egy 120 m² alapterületű (110,08 m² fűthető alapterületű) beton alapra, téglafalazattal épült, 10 cm hőszigeteléssel és vízzáró fóliával, külső homlokzatán műanyag borítással ellátott családi ház és alatta pince található (helyiségei: nappali, három különálló szoba, kettő fürdőszoba, mosókonyha, külön WC, kamra, és konyha). A lakóház fűtéséről gázkazán gondoskodik, padlófűtés kiépítéssel. Az ingatlan összközműves, fűtéstől ellátott, ahhoz egy külön melléképület, egy kb 50 m²-es garázs és egy felújításra váró kültéri medence tartozik. A 078/10 hrsz. alatti ingatlanon öntözőrendszer került kiépítésre. Felek rögzítik, hogy a vevők az ingatlanokat és annak műszaki állapotát külsőleg megtekintették, így a vétel a jelenlegi műszaki állag ismeretében történik. Eladók ugyanakkor rögzítik, hogy nincs tudomásuk olyan rejtett hibáról vagy hiányosságról, amely az ingatlanok rendeltetésszerű használatát megakadályozná, korlátozná.

Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képezi, így az eladók azok tulajdonjogát és birtokát is a vevőkre ruházzák át az ingatlan tulajdonjogával és birtokával együtt: a beépített konyhabútor a mosogatóval és tűzhellyel, de konyhagépek nélkül; az étkezőbútor, a nappaliban található ülógarnitúra és szobabútor, az emeleti részen található teljes bútorzat; a felek azt a vételár meghatározása során figyelembe vették (ezek összértéke a lakóházas ingatlan II/2. pontban írt vételárán belül 1.000.000 Ft).

Felek a TAKARNET rendszerből lekért tulajdoni lapok alapján (melyeket átanulmányoztak) rögzítik, hogy az ingatlanok tehermentesek, azokon széljegy sem szerepel. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a tulajdoni lapon szereplő adatokkal mindenben megegyeznek, az eladók nyilatkoznak továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok átruházása vonatkozásában más személlyel semmiféle szerződést nem kötöttek, továbbá büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy semmilyen olyan jognyilatkozatot nem tettek vagy cselekményt nem eszközöltek, amely a tulajdoni lapon a feltüntetett állapothoz képest változást eredményez vagy eredményezhet és, hogy egyéb ilyen tényről vagy körülményről sincs tudomásuk.

Surman Istvánné, Siklósi Ferencné, Trikkal Istvánné

II. Termőföldnek nem minősülő ingatlanok adásvétele

1./ Trikkal István és Trikkal Istvánné eladók eladják, a vevők – minden tehertől mentesen – egymás között egyenlő, 1/2-1/2 arányban megvásárolják a I/a. pontban írt Újhartyán 977 hrsz. alatt nyilvántartott, belterületi, lakóház, udvar megnevezésű, 937 nm alapterületű ingatlant.

Surman Istvánné eladó eladja, a vevők – minden tehertől mentesen – egymás között egyenlő, 1/2-1/2 arányban megvásárolják a I/b. pontban írt az Újhartyán 078/10 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, kivett saját használatú út megnevezésű, 1296 m² alapterületű ingatlant.

Az eladók a tulajdonjog átruházásán felül az ingatlanok birtokát is a vevőkre ruházzák át.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a I/a. pontban írt ingatlan kölcsönösen kialakított vételára: 21.900.000 Ft, a I/b. pontban írt ingatlan kölcsönösen kialakított vételára: 100.000 Ft, **mindösszesen tehát 22.000.000 Ft, azaz Huszonkettőmillió forint**, amelynek a megfizetése az alábbiak szerint történik:

a) A vevők jelen okirat aláírásával egyidejűleg – kötelezettségvállalásuk megerősítéseként – egy összegben és készpénzben megfizetnek az eladóknak **2.300.000 Ft, azaz Kettőmillió-háromszázezer forint** foglalót a Ptk. 6:185. §-ának (3)-(4) bekezdése alapján, akik annak átvételét jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák. A foglaló jogi természetével a felek tisztában vannak, mely szerint ha a felek a szerződést teljesítik, a foglaló a vételár összegébe beszámít, ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár; a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél pedig az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni; a foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Felek rögzítik, hogy nem minősül szerződésszegésnek, ha a IV/3. pontban írtak (kifüggesztés és hatósági jóváhagyás) miatt a I/c. pontban írt termőföldnek minősülő ingatlan miatt az adásvétel nem jelen szerződő felek között hatályosul, ebben az esetben a kapott foglaló visszajár, ezért az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a foglalót a szerződés jóváhagyására vonatkozó hatósági eljárás befejezésétől számított 8 (nyolc) napon belül visszafizetik.

b) Felek a kifüggesztési és hatósági jóváhagyási eljárásra vonatkozó részletes ügyvédi kioktatást követően megállapodnak abban, hogy a vevők jelen okirat aláírásával egyidejűleg egy összegben és készpénzben megfizetnek továbbá az eladóknak **10.000.000 Ft, azaz Tízmillió forint** vételár-részletet, akik annak átvételét jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák. Felek tudomásul veszik, hogy ezen összegnek biztosítéki, szankciós funkciója nincs, az a szerződés bármely okból történő megghiúsulása esetén visszajár. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha a IV/3. pontban írtak (kifüggesztés és hatósági jóváhagyás) miatt a I/c. pontban írt termőföldnek minősülő ingatlan miatt az adásvétel nem jelen szerződő felek között hatályosul, ebben az esetben a kapott vételár-részlet visszajár, ezért erre az esetre az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár-részletet a szerződés jóváhagyására vonatkozó hatósági eljárás befejezésétől számított 8 (nyolc) napon belül visszafizetik azzal egyidejűleg, hogy a vevők az ingatlanokat az eladók birtokába visszabocsátják.

c) **Felek megállapodnak abban, hogy a hátralékos 9.700.000 Ft, azaz Kilencmillió-hétszázézer forint vételár megfizetésére 2017. július 14. napján kerül a vevők részéről akként, hogy azt az eladók részére, Trikkal István eladó OTP Banknál vezetett 11773384-00417877-00000000 számú bankszámlájára utalják át.** A felek a teljesítés ezen módját kölcsönösen elfogadják. Trikkal Istvánné és Surman Istvánné eladó kijelenti, hogy Trikkal István eladó számlájára történő utalást kifejezetten a saját kezéhez történő utalásnak ismeri el azzal, hogy a felek egymással a jóváírást követő 3 napon belül kötelesek elszámolni. A vételárrész megfizetése akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az a fenti bankszámlán jóváírásra került. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha a IV/3. pontban írtak (kifüggesztés és hatósági jóváhagyás) miatt a I/c. pontban írt termőföldnek minősülő ingatlan miatt az adásvétel nem jelen szerződő felek között hatályosul, ebben az esetben a kapott vételár-részlet visszajár, ezért erre az esetre az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár-részletet a szerződés jóváhagyására vonatkozó hatósági eljárás befejezésétől számított 8 (nyolc) napon belül visszafizetik azzal egyidejűleg, hogy a vevők az ingatlanokat az eladók birtokába visszabocsátják. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen c) pontban írt teljesítés tényét az okiratszerkesztő felé írásban igazolni kötelesek annak érdekében, hogy az ügyvéd eljárhasson a földhivatal felé a vevők tulajdonjogának bejegyzése iránt.

III. Termőföldnek minősülő ingatlan adásvétele

1./ Surman Istvánné eladó eladja, a vevők – minden tehertől mentesen – egymás között egyenlő, 1/2-1/2 arányban megvásárolják a I/c. pontban írt Újhartyán 091/4 hrsz. alatt nyilvántartott,

külterületi, szántó művelési ágú, 3. minőségi osztályú, 1763 m² alapterületű és 4,14 AK értékű ingatlant azzal, hogy az eladó a tulajdonjog átruházásán felül az ingatlan birtokát is a vevőkre ruházza át.

2./ A I/c. pontban írt ingatlan kölcsönösen kialakított vételára 1.000.000 Ft, azaz Egymillió forint, amelyet a vevők a IV/3. pontban írt eljárásokat (ti. kifüggesztés és hatósági jóváhagyás) követő 5 (öt) munkanapon belül, az eladók részére, Trikkal István eladó OTP Banknál vezetett 11773384-00417877-00000000 számú bankszámlájára utalják át. A felek a teljesítés ezen módját kölcsönösen elfogadják. Surman Istvánné eladó kijelenti, hogy Trikkal István eladó számlájára történő utalást kifejezetten a saját kezéhez történő utalásnak ismeri el azzal, hogy a felek egymással a jóváírást követő 3 napon belül kötelesek elszámolni. A vételár rész megfizetése akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az a fenti bankszámlán jóváírásra került. 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 kézhezvételéről. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen pontban írt teljesítés tényét az okiratszerkesztő felé írásban igazolni kötelesek annak érdekében, hogy az ügyvéd eljárhasson a földhivatal felé a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt.

IV. Földtörvényben és a kapcsolódó jogszabályokban előírt nyilatkozatok

1./ Felek rögzítik, hogy a földtörvény 10. §-a értelmében a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. **Siklósi Ferencné és Siklósi Ferenc vevő kijelenti, hogy a földtörvény 5. §-ának 7. pontjában írt földművesnek nem minősül, azonban a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt (figyelemmel arra is, hogy a tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület, alrészlet területnagyságát is be kell számítani); így a tulajdonszerzése nem ütközik a földtörvény 10 §-ában foglaltakba.**

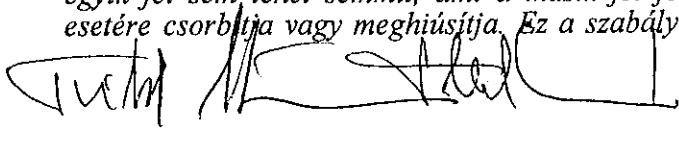
2./ Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában. **Siklósi Ferencné és Siklósi Ferenc vevő kijelenti, hogy a földtörvény 13-15. §-aiban foglaltaknak megfelel, az ott írtak megtartására kötelezettséget vállal, azaz vállalja, 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 – a földtörvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a) a föld használatát aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át; b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére. Tudomásul veszik továbbá, hogy a föld más célra hasznosítható a következő célokból: a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a földtörvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.**

Siklósi Ferencné és Siklósi Ferenc vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás); illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött; kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. Siklósi Ferencné és Siklósi Ferenc vevő kijelenti, hogy nem

minősül pályakezdő gazdálkodónak, továbbá kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Siklósi Ferencné és Siklósi Ferenc vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdona nem sérti a földtörvény 16. §-ában és 17. §-ában írtakat, azaz a 16. § szerint „a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezhetheti meg (földszerzési maximum). A földműves - a 16. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhetheti meg (birtokmaximum). Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a 16. § (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum). A részarány-tulajdon megszerzése esetében a 16 § (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett termértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet. A fent meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani. A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a 16. § (2)-(4) bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát.” A 17. § értelmében „a 2014. május 1-jén meglévő a) föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt, b) földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, illetve c) földön fennálló házastársi vagyontöredék megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő föld területnagyságával a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.”

3./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy föld eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - a földtörvény 18. §-ában írt személyek elővásárlásra jogosultak. Felek a földtörvény 21-22. §-ai alapján rögzítik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adás-vételi szerződésbe) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait a földtörvény, a 2013. évi CCXII. törvény és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályozza, melyet szerződő felek betartani kötelesek. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes jegyzőjéhez amelyek közül egy példánynak a földtörvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállítottnak kell lennie. Felek tudomással bírnak róla, hogy a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 4. §-ának (1) bekezdése alapján az eladó a közzétételi kérelmet az adás-vételi szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza: amelvet írásban kell bejelenteni a jegyzőnek. Felek tudomásul veszik azt is, hogy jelen jogügylet a földtörvény 23-30 §-ai alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről jóváhagyáshoz kötött. Siklósi Ferencné és Siklósi Ferenc vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik. Felek rögzítik, hogy az ingatlanokon más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

4./ Szerződő felek a I/c. pontban írt ingatlan tekintetében megállapodnak abban, hogy jelen adás-vételi szerződés csak a IV/3. pontban írt kifüggesztést és hatósági jóváhagyást követően hatályosul közöttük, amennyiben a földforgalmi törvényben írt elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukkal a jogszabály által megadott határidőben nem élnek, valamint amennyiben a jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja. Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:118-119. §-a alapján ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, ekkor a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni. Felek ugyancsak tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:116-117. §-ai alapján amíg a jóváhagyás függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a jóváhagyás bekövetkezése vagy megghiúsulása esetére csorbítja vagy megghiúsítja. Ez a szabály harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében

 Szerződő felek: Siklósi Ferencné és Siklósi Ferenc

szerzett jogát nem érinti. A jóváhagyás megíiusulására nem alapíthat jogot az, aki azt feleíróhatóan maga idézte elő.

V. Vegyes rendelkezések, nyilatkozatok

1./ Az eladó a Ptk. 6:216 §-ának (1) bekezdése alapján a I. pontban írt ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják.

Surman Istvánné eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bek. 29. pontja alapján a I/c. pontban írt, Újhartyán 091/4 hrsz. alatti ingatlanra „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” tényét feljegyezzék Siklósi Ferencné és Siklósi Ferenc vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a I/a-b. pontban írt Újhartyán 977 hrsz. és Újhartyán 078/10 hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési engedélyt jelen szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül benyújtják a földhivatalba. Az eladók jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződésen alapuló, Siklósi Ferencné és Siklósi Ferenc vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az illetékes földhivatal nyilvántartásba vegye (széljegyezze) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján a felek kérik, hogy az eljárást a földhivatal tartsa függőben az eladók bejegyzési engedélyének földhivatalhoz történő benyújtásáig. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a I. pontban körülírt ingatlanokra vonatkozóan a vevők tulajdonjogának, adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezik (7 eredeti, közte egy biztonsági okmányon szerkesztett példányban). Felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a I/a-b. pontban írt ingatlanok esetében a II/2. pontban írt vételár, míg a I/c. pontban írt ingatlan esetében a III/2. pontban írt teljes hátralékos vételár maradéktalan, a vevők által igazolt és az eladók által nyugtázott megfizetésével egyidejűleg jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes Járási Földhivatalhoz 2 eredeti és 1 másolati példányban benyújtani, a I/c. pontban írt ingatlan esetében azzal a további feltétellel, hogy ezen jogügylet az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával a felek között hatályosul.

2./ Megállapodnak a felek abban, hogy a vevők a II/2. pontban írt teljes hátralékos vételár megfizetését követő napon, azaz 2017.07.15. napján jogosultak az ingatlanok birtokába lépni (ideértve a szántóingatlant is), birtokba lépésük napjától viselik az ingatlanok terheit, élvezik hasznait. Az eladók ezen időpontig kötelesek az ingatlanokból kiköltözni és azokat az 1. pontban írt, továbbá megtekintett és megismert állapotban a vevők rendelkezésére bocsátani. A birtokbaadásakor az eladók az ingatlanokhoz tartozó valamennyi kulcsot átadják a vevőknek. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanok birtokbaadásától számított 30 (harminc) napon belül hatóságilag kijelentkeznek, valamint gondoskodnak arról, hogy valamennyi, a lakóingatlanba hatóságilag és cégjogilag bejelentett személy, cég kijelentése haladéktalanul megtörténjen. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben erre nem kerül sor, úgy a vevők a 146/1993. (X. 26.) Korm. rendelet 35. §-a alapján járhatnak el, és intézkedhetnek a bejelentettek kényszerkijelentése iránt.

3./ Eladók szavatolják az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy másnak olyan joga, amely vevők tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, nem áll fenn. Eladók szavatolják továbbá, hogy az ingatlanokat adó-, illeték-, és közüzemi vagy egyéb díjhátralék nem terheli. Felek megállapodnak abban, hogy a közüzemi mérőórákat a birtokbaadásakor, jegyzőkönyvbe rögzítetten közösen leolvassák, és ezen jegyzőkönyv, valamint a közüzemi szolgáltatók által megkövetelt nyomtatványok alapján a felek együtt intézkednek aziránt, hogy a tulajdonosváltást a közüzemi szolgáltatók átvezessék. Az eladók kötelesek a tulajdonosváltás átvezetéséhez szükséges nyomtatványokat és nyilatkozatokat aláírni. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen ügyintézés alkalmával a birtokbaadásakor rögzített mérőállás szerinti állapot alapján fennálló esetleges közüzemi díjhátralékot a vevők (vagy egyikük) jelenlétében a szolgáltatónál személyesen rendezik. Az eladók szavatosságot vállalnak továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanoknak nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, annak nincs az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett használatra jogosultja, akinek az eladáshoz hozzájáruló nyilatkozata beszerzésére lenne szükség, vagyis az ingatlanokkal csak és kizárólag az eladók jogosultak rendelkezni.

4./ Szerződő felek a Ptk. 6:218. §-a alapján rögzítik, hogy jelen szerződés költségei (így a földhivatali eljárási díj, a tulajdoni lap díja, az okiratszerkesztő munkadíja) és az illeték a vevőket terheli. Vevők tudomásul veszik, hogy a visszerhes vagyónátruházási illeték a megszerzett vagyon terhekkel nem

csökkentett forgalmi értéke után 4%. A vevők a jogszabályban írtak szerint a megszerzett földingatlanra vonatkozó földhasználatot is vállalják bejelenteni a földhasználati nyilvántartásba. Az eladóknak személyi-jövedelemadó fizetési kötelezettségük az Szja.törvény 62. §-ának (4) bek. alapján, az ingatlanok megszerzésének időpontjára (1983 és 1996) figyelemmel nem áll fenn. Trikkal Istvánné kijelenti, hogy 2016.11.22. napján lakást vásárolt (a hajdúszoboszlói 3528/1/A/71 hrsz. alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát), amely után – jelen egy éven belüli eladásra tekintettel – illeték-visszatérítési joga keletkezett, amelyet jelen okirattal kíván a NAV Illetékosztály felé igazolni.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes **magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességük nem kizárt, vagy korlátozott azzal, hogy **Siklósi Ferenc** gyengén látó, írásra képtelen ezért nevében és képviselőként **Siklósi Ferencné** meghatalmazottként jár el.

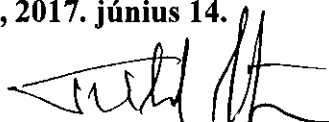
6./ Szerződő felek meghatalmazzák a **Rim Ügyvédi Irodát** (ügyintéző: Dr. Rim Zsuzsanna ügyvéd, kamarai nyilvántartási száma: 13-015528, ügyvédi igazolvány száma: Ü-113628, székhelye: 2370 Dabas, Szent István tér 1/C, I. em. 1. ajtó, tel./fax: 0629/367-840, e-mail: zsu@enternet.hu, mobil: 30/248-8004), hogy jelen jogügylet kapcsán őket a hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás nem terjed ki a NAV Illetékosztálya előtti eljárásra. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés tartalmát az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen elmagyarázta, továbbá részletes felvilágosítást adott a 2013. évi V. törvény (Ptk.) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény vonatkozó rendelkezéseiről, a hatályos földforgalmi, adó- és illeték szabályokról.


7./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. §-ának (3) bekezdése szerint az épület energetikai jellemzőit a rendelet előírásai szerint – amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal – tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület (önálló rendeltetési egység, lakás) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén. Szerződő felek a rendelet 3. §-ának (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a 1/a. pontban írt lakóingatlanra tanúsítványt kell készíteni, amelynek azonosító kódja: HET-00612318. A vevők jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a már rögzített azonosító kód szerinti tanúsítvány eredeti példányát Trikkal István és Trikkal Istvánné eladótól átvették.

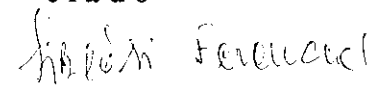
8./ Szerződő felek a I. pontban írt ingatlanokat, mind a termőföldnek minősülő, mind pedig a termőföldnek nem minősülő ingatlanokat jogilag oszthatatlannak tekintik; mivel azok egy gazdasági egységként funkcionálnak, **a vevők ajánlata az ingatlanokra, mint dologösszességre terjed ki**, így felek tudomásul veszik, hogy *ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot, más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) akarja eladni köteles a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni. Az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el. Ha az elővásárlásra jogosult kizárólag arra a dologra nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga vonatkozik, nyilatkozata új ajánlatnak minősül, így közte és a tulajdonos között a szerződés csak akkor jön létre, ha ajánlatát a tulajdonos elfogadja. Megegyezés hiányában az elővásárlásra jogosult és a tulajdonos között csak akkor jön létre az adásvételi szerződés kizárólag arra a dologra nézve, amelyre az elővásárlási jog vonatkozik, ha a dologösszességként való értékesítés a joggal való visszaélés tilalmába ütközik.*

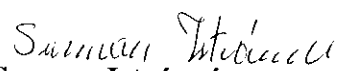
Szerződő felek a fenti szerződést – elolvasás és értelmezés után – az okiratszerkesztő előtt, sajátkezűleg, azzal írják alá, hogy akaratukkal mindenben megegyeznek.

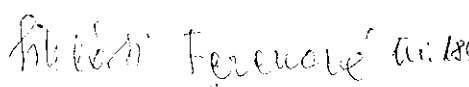
Dabas, 2017. június 14.



Trikkal István
eladó


Trikkal Istvánné
eladó


Siklósi Ferenc
képv.: Siklósi Ferencné meghatalmazott
vevő


Surman Istvánné
eladó


Siklósi Ferencné
Közvetítés időpontja: 2017.06.20.
Közlés kezdő napja: 2017.06.21.
A jognyilatkozat megkötésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2017.08.21.
A FENTI HATÁRIDŐ ELMÚLASZTÁSA JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2017.08.22.



Készítettem és ellenjegyzem, Dabas, 2017. június 14.: