

DR. K. KARCSICS ÜGYVÉZŐIRODA
Dr. K. Karcsics Tamás ügyvéd
1024 Budapest, Pengő u. 3. fsz. 1.
204. sz. alagszoba
KASZ: 36062623
Adószám: 18505469-2-41
Mobi.: 06 30 849 7430

Kormánylati portálon, közzétett uapja: 2022.08.02. Az eladásárlásról
igkosult jognyilatkozatánál megtétele, nyíra dűő 60 uapra hatónidő
elad uapja: 2022.08.03. Az eladásárlásról igkosult jognyilatkozatánál
megtétele nyíra dűő 60 uapra hatónidő utolsó uapja: 2022.10.03.
Tehetom a figyemet uapra hatónidő igkosult!

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDES

amely létrejött egyrészlől Kovács Csaba Károly (születési neve: Kovács Csaba Károly, születési helye/ideje: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., lakóhelye: 8275 Balatonhenye, Szőlöhegy 500/2., állampolgársága: magyar), mint eladól - a továbbiakban: Eladól-,

Kovács Huba Károly (születési neve: Kovács Huba Károly, születési helye/ideje: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., lakóhelye: 8275 Balatonhenye, Szőlöhegy 500/2., állampolgársága: magyar), képviselőben: **Kovács Csaba Károly** (születési neve: Kovács Csaba Károly, születési helye/ideje: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., lakóhelye: 8275 Balatonhenye, Szőlöhegy 500/2., állampolgársága: magyar) édesapja és **dr. Böröczky Zita** (születési neve: ..., születési helye/ideje: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., lakóhelye: 8275 Balatonhenye, Szőlöhegy 500/2., állampolgársága: magyar) édesanyja, mint eladól2 - a továbbiakban: Eladól2 -,

Uhrin Ábel (születési neve: Uhrin Ábel, születési helye/ideje: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., lakóhelye: 8275 Balatonhenye, Szőlöhegy 500/2., tartózkodási helye: 8200 Veszprém, Egyetem u. 2., állampolgársága: magyar), mint eladól3 - a továbbiakban: Eladól3-,

Kovács Csaba Károly (születési neve: Kovács Csaba Károly, születési helye/ideje: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., lakóhelye: 8275 Balatonhenye, Szőlöhegy 500/2., állampolgársága: magyar), mint haszonélvezeti eladól - a továbbiakban: Haszonélvezeti eladól -,

dr. Böröczky Zita (születési neve: Böröczky Zita, születési helye/ideje: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., lakóhelye: 8275 Balatonhenye, Szőlöhegy 500/2., állampolgársága: magyar) mint haszonélvezeti eladól2 - a továbbiakban: Haszonélvezeti eladól2 -,

Dippold Miklós (születési neve: Dippold Miklós, születési helye/ideje: ..., anyja neve: ..., személyi azonosító jele: ..., adóazonosító jele: ..., földműves nyilvántartásba történő bejegyzés száma: ..., lakóhelye: 1029 Budapest, Zrínyi Miklós út 10., állampolgársága: magyar), mint vevő - a továbbiakban: Vevő -

DR. KARCSICS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Karcsics Tamás ügyvéd
1024 Budapest, Pengő u. 3. fsz. 1.
2041 Budapest Pfl.: 154
KASZ: 36062623
Adószám: 18505469-2-41
Mobi.: 06 30 849 7430

x kemitra
Kovács Huba Károly

Kovács Csaba Károly
Eladól

Kovács Huba Károly
Eladól2

Uhrin Abel
Eladól3

dr. Karcsics Tamás

Kovács Csaba Károly
törvényes képviselő

dr. Böröczky Zita
törvényes képviselő

Kovács Csaba Károly
Haszonélvezeti eladól

dr. Böröczky Zita
Haszonélvezeti eladól

Dippold Miklós
Vevő

között (Eladó1, Eladó2, Eladó3, Haszonélvezeti eladó1, Haszonélvezeti eladó2, a továbbiakban: Eladók, Eladók és Vevő együttesen a „Felek”) alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. Általános Rendelkezések

1. Felek rögzítik a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok az ingatlan-nyilvántartási állapotának megfelelő adatait, illetve tulajdonosi viszonyait.

1.1. Eladó2 ½-ed arányú, Eladó3 ½-ed arányú tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Balatonhenye 03/4 hrsz.** alatt felvett külterületi ingatlan, mely 6675 m² nagyságú, 11.61 AK értékű, 3 minőségű osztályú szántó (továbbiakban: Ingatlan1). Az Ingatlan1 tekintetében Eladó2 és Eladó2 tulajdonrészeit terheli Haszonélvezeti eladó1 és Haszonélvezeti eladó2 holtig tartó haszonélvezeti joga. Az Ingatlan1 tekintetében 40125/1997.10.07 számon Balaton-felvidéki Nemzeti Park került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

1.2. Eladó2 ½-ed arányú, Eladó3 ½-ed arányú tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Balatonhenye 013/9 hrsz.** alatt felvett külterületi ingatlan, mely 1254 m² nagyságú, 1.57 AK értékű, 6 minőségű osztályú rét, 1325 m² nagyságú, 3.46 AK értékű, 1 minőségű osztályú szántó, 3973 m² nagyságú, 8.62 AK értékű, 2 minőségű osztályú szántó, 2.8051 m² nagyságú, 38.99 AK értékű, 4 minőségű osztályú szántó, 1585 m² nagyságú, 1.71 AK értékű, 5 minőségű osztályú szántó, 4.5173 m² nagyságú, 23.49 AK értékű, 6 minőségű osztályú szántó alrészletekből áll, melynek az összes alapterülete 8.1361 m² nagyságú (továbbiakban: Ingatlan2). Az Ingatlan2 tekintetében Eladó2 és Eladó2 tulajdonrészeit terheli Haszonélvezeti eladó1 és Haszonélvezeti eladó2 holtig tartó haszonélvezeti joga. Az Ingatlan2 tekintetében 40021/2/2012.11.07 számon az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) javára 4321 m² nagyságú területrésze vezetékjoggal és biztonsági övezettel érintet vezetékjog került bejegyzésre. Az Ingatlan2 tekintetében 40125/1997.10.07 számon Balaton-felvidéki Nemzeti Park került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

1.3. Eladó1 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Balatonhenye 013/14 hrsz.** alatt felvett külterületi ingatlan, mely 2.8931 m² nagyságú, 50.34 AK értékű, 4 minőségű osztályú rét (továbbiakban: Ingatlan3). Az Ingatlan3 tekintetében 40021/2/2012.11.07 számon az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózat Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) javára 22 m² nagyságú területrésze vezetékjoggal és biztonsági övezettel érintet vezetékjog került bejegyzésre. Az Ingatlan3 tekintetében 40125/1997.10.07 számon Balaton-felvidéki Nemzeti Park került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

1.4. Eladó1 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Balatonhenye 021/5 hrsz.** alatt felvett külterületi ingatlan, mely 1710 m² nagyságú, 4.16 AK értékű, 2 minőségű osztályú rét, közösségi mintatér, illetve 3722 m² nagyságú, 7.44 AK értékű, 3 minőségű osztályú rét, közösségi mintatér alrészletekből áll, melynek az összes alapterülete 5432 m² nagyságú (továbbiakban: Ingatlan4). Az Ingatlan4 tekintetében 40125/1997.10.07 számon Balaton-felvidéki Nemzeti Park került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

1.5. Eladó1 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Balatonhenye 0118/41 hrsz.** alatt felvett külterületi ingatlan, mely 8865 m² nagyságú, 4.61 AK értékű, 6 minőségű osztályú szántó (továbbiakban: Ingatlan6). Az Ingatlan6 tekintetében 40125/1997.10.07 számon Balaton-felvidéki Nemzeti Park került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Az Ingatlan6 tekintetében 40578//2/2007.09.24. számon Natura 2000 terület került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

1.6. Eladó2 1042/2085-öd arányú (446/2085-596/2085), Eladó1 1043/2085-öd arányú tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Balatonhenye 0118/44 hrsz.** alatt felvett külterületi ingatlan, mely 9111 m² nagyságú, 12.66 AK értékű, 4 minőségű osztályú szántó és 8397 m² nagyságú, 9.07 AK értékű, 5 minőségű osztályú szántó alrészletekből áll, melynek az összes alapterülete 1.7508 m² nagyságú (továbbiakban: Ingatlan6). Az Ingatlan6 tekintetében Eladó2 596/2085-öd arányú tulajdonrészeit terheli Haszonélvezeti eladó1 és Haszonélvezeti eladó2, míg az Eladó2 446/2085-öd arányú tulajdonrészt Haszonélvezeti eladó1 holtig tartó haszonélvezeti joga. Az Ingatlan6 tekintetében 40125/1997.10.07 számon Balaton-felvidéki Nemzeti Park került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Az Ingatlan6 tekintetében 37228//2/2019.08.06. számon Natura 2000 terület került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

1.7. Eladó1 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Balatonhenye 0118/45 hrsz.** alatt felvett külterületi ingatlan, mely 732 m² nagyságú, 1.02 AK értékű, 4 minőségű osztályú szántó és 9261 m² nagyságú, 10.00 AK értékű, 5 minőségű osztályú szántó alrészletekből áll, melynek az összes alapterülete 9993 m² nagyságú (továbbiakban: Ingatlan7). Az Ingatlan7 tekintetében 37228/2019.08.06 számon Balaton-felvidéki Nemzeti Park került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Az Ingatlan7 tekintetében 37228/2019.08.06. számon Natura 2000 terület került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

1.8. Eladó1 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Balatonhenye 578 hrsz.** alatt felvett zártkerti ingatlan, mely 1294 m² nagyságú, 3.82 AK értékű, 5 minőségű osztályú gyümölcsös (továbbiakban: Ingatlan8). Az Ingatlan8 tekintetében 40125/3/1997.10.07 számon Balaton-felvidéki Nemzeti Park került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Kovács Csaba Károly
Eladó1

Kovács Hűbá Károly
Eladó2

Uhrin Ábel
Eladó3

dr. Karcsics Tamás

Kovács Csaba Károly
Eladó1

Kovács Hűbá Károly
Eladó2

Uhrin Ábel
Eladó3

dr. Karcsics Tamás

1.9. Eladói 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Balatonhenye 579/1 hrsz.** alatt felvett zártkerti ingatlan, mely 3193 m² nagyságú, 1.66 AK értékű, 6 minőségű osztályú szántó (továbbiakban: Ingatlan9). Az Ingatlan9 tekintetében 40125/3/1997.10.07 számon Balaton-felvidéki Nemzeti Park került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

1.10. Eladói 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Balatonhenye 579/2 hrsz.** alatt felvett zártkerti ingatlan, mely 2170 m² nagyságú, 1.13 AK értékű, 6 minőségű osztályú szántó (továbbiakban: Ingatlan10). Az Ingatlan10 tekintetében 40125/3/1997.10.07 számon Balaton-felvidéki Nemzeti Park került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

1.11. Eladói 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Balatonhenye 579/4 hrsz.** alatt felvett zártkerti ingatlan, mely 3143 m² nagyságú, 13.11 AK értékű, 4 minőségű osztályú szőlő (továbbiakban: Ingatlan11). Az Ingatlan11 tekintetében 40125/3/1997.10.07 számon Balaton-felvidéki Nemzeti Park került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre

2. Vevő az előbbieken meghatározott Ingatlanokat (Ingatlan1, Ingatlan2, Ingatlan3, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7, Ingatlan8, Ingatlan9, Ingatlan10, Ingatlan11, Ingatlan11 a továbbiakban Ingatlanok) a valóságban mindenre kiterjedően megtekintette, a jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatait az Ingatlanok teljes körű – műszaki és jogi – ismeretében tette meg.
3. Eladók feltétel nélkül szavatol azért, hogy az eljáró ügyvéd által beszerzett Veszprém Megyei Kormányhivatal által a TAKARNET-rendszeren keresztül kiadott nem hiteles Tulajdoni lapok valósághűen és pontosan, tükrözik az Ingatlanoknak a jelen szerződés aláírásának napján fennálló helyzetét, továbbá, hogy nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzés iránti kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon felvezetésre nem kerültek.

II. A Vételár összege és annak megfizetése

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók eladja, Vevő pedig megvásárolja a jelen Adásvételi szerződés I. fejezetének 1.1. pontjában megjelölt Ingatlan1-t 1.798.750,-Ft, azaz Egymillió-hétszázkilencvennyolcezer-hétszázötven forint, az 1.2. pontban megjelölt Ingatlan2-t 24.940.250,-Ft, azaz Huszonnégymillió-kilencszáznegyvenezer-kettőszázötven forint, az 1.3. pontban megjelölt Ingatlan3-t 4.532.750,-Ft, azaz Négymillió-ötszázharminckettőezer-hétszázötven forint, az 1.4. pontban megjelölt Ingatlan4-t 1.358.000,-Ft, azaz Egymillió-háromszázötvennyolcezer forint, az 1.5. pontban megjelölt Ingatlan5-t 2.216.250,-Ft, azaz Kettőmillió-kettőszáztizenhatezer-kettőszázötven forint, az 1.6. pontban megjelölt Ingatlan6-t 9.604.160,-Ft, azaz Kilencmillió-hatszáznégyezer-egyszázhatvan forint az 1.7. pontban megjelölt Ingatlan7-t 5.396.360,-Ft, azaz Ötmillió-háromszázkilencvenhatezer-háromszázhatvan

forint, az 1.8. pontban megjelölt Ingatlan8-t 600.000,-Ft, azaz Hatszázezer forint, az 1.9. pontban megjelölt Ingatlan9-t 2.150.000,-Ft, azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer forint, az 1.10. pontban megjelölt Ingatlan10-t 1.450.000,-Ft, azaz Egymillió-négyszázötvenezer forint, és az 1.11. pontban megjelölt Ingatlan11-t 3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint, azaz Ingatlanokat mindösszesen 57.046.520,-Ft, azaz Ötvenhétmillió-negyvenhatezer-ötszázhusz forint vételárért.

2. Szerződő felek megállapítják, hogy Adásvételi szerződés I. fejezetének 1.1. pontjában megjelölt Ingatlan1 1.798.750,-Ft, azaz Egymillió-hétszázkilencvennyolcezer-hétszázötven forint összegű vételárából Haszonélvezeti eladó1-t 539.625,-Ft, azaz Ötszázharminckilencezer-hatszázhuszonöt forint, Haszonélvezeti eladó2-t 539.625,-Ft, azaz Ötszázharminckilencezer-hatszázhuszonöt forint, Eladó2-t 359.750,-Ft, azaz Háromszázötvenkilencezer-hétszázötven forint, míg Eladó3-t 359.750,-Ft, azaz Háromszázötvenkilencezer-hétszázötven forint illeti meg, az 1.2. pontban megjelölt Ingatlan2 24.940.250,-Ft, azaz Huszonnégymillió-kilencszáznegyvenezer-kettőszázötven forint összegű vételárából Haszonélvezeti eladó1-t 7.482.075,-Ft, azaz Hétmillió-négyszáznyolcvankettőezer-hetvenöt forint, Haszonélvezeti eladó2 7.482.075,-Ft, azaz Hétmillió-négyszáznyolcvankettőezer-hetvenöt forint, Eladó2-t 4.988.050,-Ft, azaz Négymillió-kilencszáznyolcvannyolcezer-ötven forint, Eladó3-t 4.988.050,-Ft, azaz Négymillió-kilencszáznyolcvannyolcezer-ötven forint illeti meg, az 1.3. pontban megjelölt Ingatlan3 4.532.750,-Ft, azaz Hétmillió-ötszázharminckettőezer-hétszázötven forint összegű vételár az Eladó1-t illeti meg, az 1.4. pontban megjelölt Ingatlan4 1.358.000,-Ft, azaz Egymillió-háromszázötvennyolcezer forint összegű vételár Eladó1-t illeti meg, az 1.5. pontban megjelölt Ingatlan5 2.216.250,-Ft, azaz Kettőmillió-kettőszáztizenhatezer-kettőszázötven forint összegű vételár az Eladó1-t illeti meg, az 1.6. pontban megjelölt Ingatlan6-t 9.604.160,-Ft, azaz Kilencmillió-hatszáznégyezer-egyszázhatvan forint összegű vételárából Haszonélvezeti eladó1-t 1.439.934,-Ft, azaz Egymillió-négyszázharminckilencezer-kilencszázharmincnégy forint, Haszonélvezeti eladó2-t 823.609,-Ft, azaz Nyolcszázhuszontháromezer-hatszázkilenc forint, Eladó2-t 2.536.234,-Ft, azaz Kettőmillió-ötszázharminchatezer-kettőszázharmincnégy forint, míg Eladó1-t 4.804.383,-Ft, azaz Négymillió-nyolcszáznégyezer-háromszáznyolcvanhárom forint illeti meg az 1.7. pontban megjelölt Ingatlan7 5.396.360,-Ft, azaz Ötmillió-háromszázkilencvenhatezer-háromszázhatvan forint összegű vételár az Eladó1-t illeti meg, az 1.8. pontban megjelölt Ingatlan8 650.000,-Ft, azaz Hatszázötvenezer forint összegű vételár az Eladó1-t illeti meg, az 1.9. pontban megjelölt Ingatlan9 2.200.000,-Ft, azaz Kettőmillió-kettőszázezer forint összegű vételár az Eladó1-t illeti meg, az 1.10. pontban megjelölt Ingatlan10 1.480.000,-Ft, azaz Egymillió-négyszáznyolcvanezer forint összegű vételár az Eladó1-t illeti meg, és az 1.11. pontban megjelölt Ingatlan11-t 3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint összegű vételár az Eladó1-t illeti meg.
3. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően 13.500.000,- Ft, azaz Tizenhárommillió-ötszázezer forint összeget fizetett meg foglalo jogcímén a Ptk. 6:185. § alapján az Eladók részére, akik az 13.500.000,- Ft, azaz Tizenhárommillió-ötszázezer forint összegű foglalo megfizetését jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Felek megállapítják, hogy a Vevő által megfizetett 13.500.000,- Ft, azaz Tizenhárommillió-ötszázezer

6
forint összegből 8.215.184,-Ft, azaz Nyolcmillió-kettőszáztizenötezer-egyszáznyolcvannégyszáznyolcvanöt forint összeg az Eladó2-t, míg 5.284.816,-Ft, azaz Ötmillió-kettőszáznyolcvannégyezer-nyolcszázhatvanöt forint összeg az Eladó1-t illeti.

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 13.500.000,- Ft, azaz Tizenhárommillió-ötszázezer forint összegű foglaló az Ingatlanok teljes vételárába beszámít, a Szerződő Felek egyebekben kijelentik, hogy a foglaló szabályaival tisztában vannak, azokat magukra nézve kötelezőnek elismerik. A Ptk 6:185. § (2) bek. szerint, ha a szerződést teljesítik, a foglalót a tartozás ellenértékébe be kell számítani, ha pedig a foglaló a beszámításra nem alkalmas, vagy a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A 6:185. § (3) bek. szerint a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít; a kötbér és a kártérítés összege azonban a foglaló összegével csökken.
5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Vevő a vételár fennmaradó 43.546.520,-Ft, azaz Negyvenhárommillió-ötszáznegyvenhatezer-ötszázötven forint összegű vételárából jelen szerződés aláírását megelőzően 15.000.000,-Ft, azaz Tizenötmillió forint összeget fizetett meg az Eladó1, Eladó3, Haszonélvezeti eladó1 és Haszonélvezeti eladó2 részére, akik ennek megfizetését jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.
6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Vevő a vételár fennmaradó 28.546.520,-Ft, azaz Huszonnyolcmillió-ötszáznegyvenhatezer-ötszázötven forint összegű vételárát a Szerződés záradékolásának napjától számított 8 (nyolc) napon belül - legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat ellenében - fizeti meg az Eladók részére.
7. Felek rögzítik, hogy a Szerződést az elővásárlásra jogosulttal postai úton történő közlését követően a Balaton-felvidéki Nemzeti Park záradékkal látja el, melyben rögzíti, hogy az adásvételi szerződés az Eladók és Vevő és között jött létre, illetve, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni, vagy pedig nem.
8. Felek megállapodnak, hogy Eladók a Szerződést az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését (továbbiakban: kifüggesztési eljárás) követően a Jegyző záradékkal látja el, melyben rögzíti, hogy az adásvételi szerződés az Eladók és Vevő és között jött létre, illetve a Vevőt a kifüggesztési eljárás során elővásárló előzte meg.
9. Eladók a vételár megfizetésének ezt a módját elfogadják.
10. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok nem képezik házassági közös vagyont, így a házastársának hozzájárulására nincs szükség.

1. A Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát kizárják.

III. Nyilatkozatok

1. Eladók kijelentik, illetve feltétlen és teljes körű szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlanok per-, teher-, igénymentesek, ide nem értve a haszonélvezeti jogokat, valamint kijelenti, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban semminemű köz-, illetve magántartozásuk nincs. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatosan semminemű per, bírósági vagy hatósági eljárás nincs folyamatban.
2. Eladók a Ptk. 6:62. §-ában írt közlési kötelezettségére figyelemmel kijelentik, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomásuk, amely annak állagát veszélyeztetné, vagy használatát akár jogilag, akár műszaki szempontból akadályozná, vagy korlátozná. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintette, azok állapotát ismeri.
3. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlanokat harmadik személy részére nem értékesítik, nem terhelik meg, és azt egyéb módon sem adják biztosítékul.
4. Eladók kijelentik, hogy a jelen jogügyletet ÁFA nem terheli.
5. Vevő vállalja és kijelenti, hogy az Ingatlanokat, mind 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.
6. Vevő kijelenti, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása és az Ingatlanok megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot.
7. Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a földhasználati díjtartozás vonatkozásában tett nyilatkozatának valótlanosága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Uniósi támogatásának megfelelő pénzüsszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.
8. Vevő kijelenti, hogy jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9. Vevő kijelenti, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése értelmében az Ingatlan a III. fejezet 10. pontjában megjelöltek szerint érvényes haszonbérleti szerződéssel terhelt, harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a III. fejezet 5. pontjában foglalt kötelezettségeket vállalja.
10. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonban álló részarány-tulajdon összesített AK értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő Ingatlanok hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem haladja a 300-at.
11. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy nincsen részarány külön lapon nyilvántartott aranykorona tulajdona.
12. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése szerint amennyiben egy – nem állami tulajdonban álló – helyi jelentőségű védett természeti terület tulajdonjogának változására kerül sor, törvényben biztosított elővásárlási jog illeti meg sorrendben első helyen a működési területe alapján érintett nemzeti park igazgatóságot, majd ezt követően – amennyiben az igazgatóság nem él e jogával – az érintett települési önkormányzatot.
13. Szerződő Felek megállapítják, hogy a magyar állampolgár kk. Kovács Huba Károly a jelen szerződés aláírásakor - kiskorúsága folytán - cselekvőképtelennek minősül, ezért a jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 2:14. § (1) bekezdésében rögzítettekre, továbbá a gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX. 10.) Kormányrendelet 10. § (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel helyette és nevében a kiskorú törvényes képviselői, Kovács Csaba Károly és dr. Böröczky Zita teszik meg.
14. Kk. Kovács Huba Károly törvényes képviselőjében eljáró Kovács Csaba Károly és dr. Böröczky Zita kijelentik, hogy a kiskorú kizárólagos képviselőjére jogosultak, abban semmilyen korlátozás nem áll fenn.

IV. Birtokátruházás

1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladók a jelen Adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanok birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a Vevőre ruházzák. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a birtokátruházástól kezdődően a Vevő jogosult az Ingatlanok kizárólagos hasznosítására és használatára, de köteles a terhei viselésére is.
2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi esetleges, és eddig nem ismert olyan tartozás, melynek jogalapja az Ingatlanok birtokbaadásának napjáig keletkezett, illetve amelyek az ezen időpontig terjedő időszakra vonatkoznak, kizárólag Eladókat terheli akkor is, ha azok esetlegesen később kerülnének bejelentésre, illetve

Kovács Csaba Károly
Eladó

Kovács Huba Károly
Eladó

Uhrin Ábel
Eladó

dr. Karcics Tamás

Kovács Csaba Károly
Eladó

Kovács Huba Károly
Eladó

Uhrin Ábel
Eladó

dr. Karcics Tamás

érvényesítésre. A tényleges birtokbaadás napjáig esedékes díjakat és valamennyi egyéb, az Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos költségeket az Eladók kötelesek kiegyenlíteni.

V. Szerződő felek együttműködési kötelezettsége

Szerződő Felek kötelesek jelen Adásvételi szerződés szerződésszerű teljesítése körében egymással szorosan együttműködve eljárni.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben bármelyik tulajdonostárs vagy a Földforgalmi Törvény, illetve a Természet védelméről szóló törvény alapján elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozatban megjelölt ingatlanra vonatkozó szerződést az Eladókkal ő jogosult megkötni, és ebben a részében a jelen szerződés nem lép hatályba, melyre tekintettel Eladó köteles a Vevő által kifizetett vételárát a részére visszafizetni.

VI. Földhivatali rendelkezések

1. Felek megállapodnak és Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29/A. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az I. fejezet az 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., 1.7., 1.8., 1.9., 1.10. és az 1.11. pontjaiban részletesen meghatározott Eladók tulajdonát képező Ingatlanok tekintetében feljegyzésre kerüljön.
2. Felek rögzítik, hogy Vevő nevében az ingatlan-nyilvántartási kérelem a kifüggesztési eljárást követően a Szerződésnek az Eladókhöz történő visszaérkezését követően kerül benyújtásra az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.
3. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés aláírását és a kifüggesztési eljárás lezárulását követően tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet nyújtanak be a Veszprém Megyei Kormányhivatalhoz azzal, hogy az Eladók a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési okiratra megszabott alakban kiállított – nyilatkozatát (a továbbiakban: bejegyzési engedély) 6 hónapon belül - a teljes vételár kiegyenlítését követően - csatolni fogják.
4. Eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a teljes vételár kiegyenlítésekor nyilatkozatot adnak, melyben hozzájárul, hogy az I. fejezet 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., 1.7., 1.8., 1.9., 1.10. és 1.11. pontjaiban megjelölt Ingatlanok feletti tulajdonjog a Vevő javára az Eladók tulajdonjogának és Hasznélvezeti eladók törlése mellett az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

VII. Egyéb rendelkezések

- Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó1, Eladó3, Haszonélvezeti eladó1 és Haszonélvezeti eladó2, illetve Vevő állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező, cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, míg Eladó2 kiskorú korlátozottan cselekvőképes magyar állampolgár. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a fentiekre tekintettel szerződéskötési, valamint elidegenítési képességük korlátozva nincs. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésének a)-d), f)-g) és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény 21. § (3a) bekezdés a) pontjában foglaltak kivételével 5 évig más célra nem hasznosítja.
- Szerződő Felek megállapítják, hogy a magyar állampolgár kk. Kovács Huba Károly a jelen szerződés aláírásakor - kiskorúsága folytán - cselekvőképtelennek minősül, ezért a jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 2:14. § (1) bekezdésében rögzítettek, továbbá a gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX. 10.) Kormányrendelet 10. § (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel helyette és nevében a kiskorú törvényes képviselői, Kovács Csaba Károly és dr. Böröczky Zita, valamint Veszprém Megyei Kormányhivatal Tapolcai Járási Hivatala teszi meg.
- Vevő átadja az eljáró ügyvéd részére az ingatlanügyi hatóság által kiállított adatlap-másolatot arról, hogy a földművesek nyilvántartásában szerepel, s ezúton nyilatkozik arról, hogy a nyilvántartásból való törlése iránti eljárás nincs folyamatban.
- Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel nyilatkozik, hogy ő maga az alábbi jogszabályok és ranghelyek alapján elővásárlásra nem jogosult.
- Szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos és ingatlan-nyilvántartási eljárási illetéket és az egyéb költségeket a Vevő viseli.
- Szerződő Felek meghatalmazzák Dr. Karcsics Tamás ügyvédet /Budapesti Ügyvédi Kamara által 19585 lajstromszámon bejegyezve) a Dr. Karcsics Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Pengő u. 3. fszt. 1.) tagját, hogy jelen adásvételi szerződést elkészítse, azt ellenjegyezze, illetve a kifüggesztési eljárásban, illetékes Veszprém Megyei Kormányhivatal Tapolcai Járási Hivatal, illetve valamennyi további hatóság előtt ellássa, valamint a jelen szerződéssel összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviseletüket ellássa. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja és a jogi képviseletet ellátja.
- Szerződő Felek rögzítik, a jelen szerződésre vonatkozó adó- és illeték jogszabályokat az ellenjegyző ügyvéd ismertette, erre vonatkozóan további tájékoztatást nem kérnek, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos jogi tájékoztatást megkapták, azt tudomásul vették, a jelen

Kovács Csaba Károly
Eladó1

Kovács Huba Károly
Eladó2

Uhrin Ábel
Eladó3

dr. Karcsics Tamás

Kovács Csaba Károly
törvényes képviselő

dr. Böröczky Zita
törvényes képviselő

Kovács Csaba Károly
Haszonélvezeti eladó1

dr. Böröczky Zita
Haszonélvezeti eladó2

Dippold Miklós
Vevő

szerződésben foglaltak kifejezett ügyleti akaratukat tartalmazzák, és azt egyúttal ügyvédi tényállás-megbízásaként is elfogadják. A B400-as adatlap az adásvételi szerződés mellékletét képezi.

- Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kéri a Nemzeti Adó-és Vámhivatalt, hogy részére az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 21. § (1) bekezdés p) pontja alapján szíveskedjen az illetékmentességet megállapítani, mivel akként nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlant annak megszerzésétől számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
- Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. A Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján.
- Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
- Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Vevő, illetve az Eladók személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogviszonyból fakadóan felmerülő nézeteltéréseiket elsősorban tárgyalások útján kívánják rendezni, ám amennyiben az egyeztetések eredményre nem vezetnek, úgy mindennemű esetleges jogvitájuk elbírálása végett kölcsönösen alávetik magukat a Tapolcai Járásbíróság, illetve az értékhartól függően a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességének.
- A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk., valamint a jelen Szerződés megkötésekor hatályos, egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók.

Kovács Csaba Károly
Eladó1

Kovács Huba Károly
Eladó2

Uhrin Ábel
Eladó3

dr. Karcsics Tamás

Kovács Csaba Károly
törvényes képviselő

dr. Böröczky Zita
törvényes képviselő

Kovács Csaba Károly
Haszonélvezeti eladó1

dr. Böröczky Zita
Haszonélvezeti eladó2

Dippold Miklós
Vevő

Szerződő Felek jelen 12 (tizenkettő) oldalból álló Adásvételi szerződést elolvasták, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, megértették és annak minden oldalát, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag saját kezűleg, 13 (tizenhárom) egyező példányban aláírták.

Balatonhenye, 2022. április hó 30.

Kovács Csaba Károly
Eladó1

Kovács Huba Károly
Eladó2

Uhrin Ábel
Eladó3

Kovács Csaba Károly
törvényes képviselő

dr. Böröczky Zita
törvényes képviselő

Kovács Csaba Károly
Haszonélvezeti eladó1

dr. Böröczky Zita
Haszonélvezeti eladó2

Dippold Miklós
Vevő

Készítettem és az aláírásokat hitelesítve ellenjegyzem Balatonhenyén, 2022. április hó ^{30.} napján.

Kovács Huba Károly
Eladó2

képviselétében a Veszprém Megyei Kormányhivatala
Tapolcai Járási Hivatala határozata alapján:

DR. KARCSICS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Karcsics Tamás ügyvéd
1024 Budapest, Pengő u. 3. fszt. 1.
2041 Budaörs Pf.: 154
KASZ:36062623
Adószám: 18505469-2-41
Mobl.: 06 30 849 7430

DR. KARCSICS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Karcsics Tamás ügyvéd
1024 Budapest, Pengő u. 3. fszt. 1.
2041 Budaörs Pf.: 154
KASZ:36062623
Adószám: 18505469-2-41
Mobl.: 06 30 849 7430

Kovács Csaba Károly
Eladó1

Kovács Huba Károly
Eladó2

Uhrin Ábel
Eladó3

dr. Karcsics Tamás

Kovács Csaba Károly
törvényes képviselő

dr. Böröczky Zita
törvényes képviselő

Kovács Csaba Károly
Haszonélvezeti eladó1

dr. Böröczky Zita
Haszonélvezeti eladó2

Dippold Miklós
Vevő