

Markovics Zsuzsanna
ügyvéd
környezetvédelmi szakjogász
iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3.

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2022.05.09.
Közlés kezdő napja: 2022.05.10.
Az elővásárlási jogomud jognyilatkozatával Vas Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
megjelenése napja: 2022.04.08. utolsó napja: 2022.04.11
60 napos határidő



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

Érkezett: 20.....
Előszám: Utószám: Előadó:

amely egyrészről
Kiss Andrea

lakóhelye: 8200 Veszprém, Vécsey Károly utca 5. 2/15. szám,
tartózkodási helye Németország, 09131 Chemnitz, Florastrasse 12A.), mint eladó – a továbbiakban: **Eladó**

másrészről
Szabó Attila

9600 Sárvár, Vöröskavicsos utca 53. szám alatti lakos, mint vevő, a továbbiakban: **Vevő** – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint – a Takarnet rendszerből 2022.04.19. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap szemle másolatokkal igazoltan - a **sárvári 4509/16. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, zártkerti, 899 m² területű, 0,34 AK értékű, erdő művelési ágú ingatlan eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, per-igény és tehermentes állapotban. Az ingatlant a Sárvár zártkert 4500/29. hrsz. –ú ingatlant terhelő átjárási és úthasználati szolgalmi jog illeti, a vázrajz szerint megjelölt területre. A tulajdoni lapon az ingatlanra vonatkozóan elintézetlen széljegy sincs. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon a valóságban egy teljes felújításra szoruló, hozzávetőlegesen 25 m² alapterületű, téglalapépítésű, alapincézett épület is található víz -és villanybekötéssel, mely épület az ingatlan tulajdoni lapján nem került feltüntetésre.
2. Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlanra. Az ajánlatot az Eladó elfogadta s a felek között az adásvételi szerződés 2022. április 13. napján létrejött, mely szerződést az elővásárlási jog téves megjelölésére tekintettel a felek a szerződés létrejöttére visszamenőleges hatállyal ezennel felbontják és az adásvételi szerződést egymással a jelen szerződésbe foglalt alábbi tartalommal ismételten megkötik. A Vevő kijelenti, annak tudatában tette vételi ajánlatát, hogy az ingatlanon lévő épület az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, s vállalja ennek megfelelő rendezését.
3. Az Eladó a Vevőnek eladja, a Vevő pedig, az általa ismert és megtekintett állapotban, az Eladótól a fentiekben körülírt ingatlant megveszi, s ez által megszerzi az ingatlan egészének a kizárólagos tulajdonjogát. Az Eladó a Vevő per- és igénymentes, tehermentes tulajdonszerzéséért szavatol. Eladó kijelenti, hogy a hivatkozott tulajdoni lap adatain túl a szerződéskötés időpontjáig semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlant nem adta biztosítéknak, nem terhelte meg, s erre a jövőben is kötelezettséget vállal.
4. A felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan előre kialakított vételárát 1.750.000 (Egymillió-hétszázötvenezer)Ft összegben határozzák meg.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a 4. pontban meghatározott vételár a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának és a szerződés záradékolásának eljáró ügyvéd által történő kézhez vételét követő 8 napon belül kerül kifizetésre, Eladó részére, a Péter Pál nevén lévő által vezetett számú bankszámlára való átutalással. Eladó a megadott bankszámlára való teljesítést saját kezébe történő teljesítésként fogadja el.
6. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a vételár megfizetésével késedelembe esik, a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni. Ha a késedelem a 15 napot meghaladja, az Eladó a Vevő szerződésszegésére alapítottan a szerződéstől elállhat.

Kiss Andrea, Eladó

Szabó Attila, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna
ügyvéd
környezetvédelmi szakjogász

7. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést 8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a közzétételre alkalmasság vizsgálata céljából. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője gondoskodik, annak hivatalból történő elrendelése esetén, az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni. Az Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogja megkötni.
8. A Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést, amely szerint a földműves a föld tulajdonjogát- a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékéig szerezheti meg.
9. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanak nincs nyilvántartásba vett erdőgazdálkodója. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja a szerző félnek azt a jogszabályban előírt kötelezettségét, 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
10. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint, a 109/1999. (XII. 29.) FMV rendelet 68./C § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
11. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, s ilyen jogügyletet nem is kötött.
12. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 30. napon bocsátja az eladott ingatlant a Vevőnek a birtokába. Szerződő felek a birtokba adással egyidejűleg egymással egyeztetve rögzítik a közműórák állását. Eladó a jelen szerződés aláírásával megbízza és meghatalmazza a Vevőt, hogy a birtokba adást követően, a közműszolgáltatók előtt, nevében és képviselőtében is eljárjon. Az ingatlan hasznai és terhei, valamint a kárveszély a birtokba adástól kezdve a Vevőt illetik, illetve terhelik.
13. Az Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant adók, és adók módjára behajtható köztartozások, közüzemi díjtartozások és egyéb díjtartozások nem terhelik.
14. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.

Kiss Andrea, Eladó

Szabó Attila, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna
Ügyvéd

környezetvédelmi szakjogász
Irodája: 06-30-200-00000

15. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a tényleges tulajdonosa, a felek saját nevükben és érdekükben járnak el. A Szerződő Felek azonosítását a pénzmossás megelőzéséről és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az adásvételi szerződésben való rögzítéssel feltüntette. Szerződő Feleknek tudomása van arról, hogy eljáró ügyvédnek jogszabályi kötelezettsége, hogy a személyi adataikat ellenőrizze, kezelje.
16. A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat a tényleges Vevő viseli és fizeti. Amennyiben a jelen szerződés nem a szerződéses vevővel, hanem elfogadó nyilatkozatot tevő a szerződéses vevőt megelőző jogosulttal jön létre, úgy külön felszólítás nélkül haladéktalanul köteles megtéríteni az ügyvédi munkadíjat a szerződéses vevőnek.
17. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd (9600 Sárvár Batthyány u. 3. 1/1.) ügyvédi letétjébe helyezi 3 eredeti, egymással egyező példányban azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt, illetőleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoga egyidejű törlése mellett. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételárnak az Eladó részére történő maradéktalan megfizetését igazoló okiratnak, az ügyvéd részére való átadását követően, haladéktalanul az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani.
18. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a teljes vételár kifizetéséről haladéktalanul nyilatkozik eljáró ügyvédnek azzal, hogy a nála letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a Földhivatal számára megküldheti.
19. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Markovics Zsuzsanna ügyvédet (9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1/1. Vas Megyei Ügyvédi Kamara:18-018205 KASZ: 36064999) a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézésrel, ideértve az elővásárlási joggyakorlásra irányuló, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, a földbizottság és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárást és teljes körű képviselést. Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
20. Szerződő felek rögzítik, hogy meghatalmazott ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére mindenre kiterjedő tájékoztatást adott a tényállás, az ingatlan jogi helyzetét illetően, valamint a kapcsolódó jogszabályi rendelkezésekről, az adó-és illeték szabályokról, valamint a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Eladó tudatában van, hogy főszabály szerint személyi jövedelem adó fizetési kötelezettsége keletkezik.
21. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személyként, a Sárvári Járási Földhivatal által az _____ sz. bejegyző határozattal nyilvántartásba vett földműves, agrárkamara azonosító száma: _____
22. A Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése d.) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, rendelkezik elővásárlási joggal.
23. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant földművesként, legalább 5 évig hasznosítja, kötelezettséget vállal, hogy az Szja tv. által, a termőföld átruházásából származó jövedelemre előírt adómentesség feltételeinek megfelel. Vevő egyidejűleg kötelezettséget vállal az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjában előírt feltételek teljesítésére, ezért kérelemmel fordul a NAV Illetékosztályhoz, hogy részére illetékmentességet engedélyezni szíveskedjen.
24. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv közzétételre alkalmasnak találja, a Vevőt megelőző elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatot ne terjesszen elő, továbbá, hogy a földbizottság

állásfoglalására alapítottn, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.

25. A felek kijelentik, hogy az Eladó a szerződéskötésig kizárólag a Vevőtől kapott vételi ajánlatot, s az ezen alapuló szerződés a jogszabályokban előírt nyilatkozatokat és adatokat tartalmazza, ezért a jelen szerződés egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek minősül.
26. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
27. A földforgalmi tv. 8. § alapján jelen szerződés I példányának írásba foglalására olyan papír alapú okmányon kerül sor, amely a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

Alulírott szerződő felek a jelen szerződést, amely készült 7 eredeti példányban, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írták alá.

Sárvár, 2022. április 20.

.....
Kiss Andrea, Eladó

.....
Szabó Attila, Vevő

Ellenjegyzés:

A jelen adásvételi szerződés a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, melyet előttem saját kezűleg írtak alá, ezért az okiratot, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. alapján; **Ellenjegyzem:**

Kelt, Sárvár, 2022. április 20.

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd
9600 Sárvár, Batthyány u. 3. KASZ:36064999

Dr. Markovics Zsuzsanna
Ügyvéd
környezetvédelmi szakjogász
Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3.