

1. közzététel, postai úton történő közzététel napja 2023. 11. 20. Vas Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Ez előváratlanul jogonként jognyilatkozatával napja 2023. 12. 20.
Ez előváratlanul jogonként jognyilatkozatával napja 2023. 12. 20.
Erkezett 20... szám Melleklet...
Előszám: Utószám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Ügyszám: Ü.18.136/2023

amely létrejött az alulírt helyen és időben:

egyrésztől: SZABÓ GUSZTÁV

9600 Sárvár, Vöröskavicsos utca 65/A. szám alatti lakos, magyar állampolgár, aki személyazonosságát a számú személyazonosító igazolvánnyal igazolta, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: - mint eladó (a továbbiakban: **Eladó I**)

NAGY CSABA

9600 Sárvár, Sotonyi út 2. szám alatti lakos, tartózkodási helye: 9662 Tompaládony, Hunyadi utca 93., magyar állampolgár, személyazonosító igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: mint eladó (a továbbiakban: **Eladó II**), aki a Sárvári Járásbíróság számú ítéletével cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság alá helyezett, így képviselőjében a Vas Megyei Kormányhivatal Sárvári Járás Hivatal Hatósági, Gyámügyi és Igazságügyi Osztály számú határozatával kirendelt gondnoka NAGY MÁRIA BERNADETT

9633 Simaság, Szabadság utca 13. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a számú személyazonosító igazolvánnyal igazolta, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma - hivatásos gondnok jár el, (továbbiakban: Képviselő)

NAGY ILDIKÓ

9600 Sárvár, Malom utca 14. fsz. 4. a. szám alatti lakos, magyar állampolgár, aki személyazonosságát a számú személyazonosító igazolvánnyal igazolta, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: - mint eladó (a továbbiakban: **Eladó III**), Eladó I.-Eladó III. továbbiakban együttesen Eladók,

másrésztől: PÉCZ FANNI

9672 Gérce, Kossuth utca 42. szám alatti lakos, magyar állampolgár, aki személyazonosságát a számú személyazonosító igazolvánnyal igazolta, lakcímét a számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta - mint vevő (a továbbiakban: **Vevő I.**)

PÉCZ MAJA

9672 Gérce, Kossuth utca 42. szám alatti lakos, magyar állampolgár, aki személyazonosságát a számú személyazonosító igazolvánnyal igazolta, lakcímét a számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta - mint vevő (a továbbiakban: **Vevő II.**). Vevő I. és Vevő II. továbbiakban együttesen Vevők, valamint

PÉCZ ZOLTÁN

9672 Gérce, Kossuth utca 42. szám alatti lakos, magyar állampolgár, aki személyazonosságát a számú személyazonosító igazolvánnyal igazolta, lakcímét a számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta - mint hasznélvező (a továbbiakban: **Hasznélvező**) együttesen, mint Felek között az alábbiak szerint:

Szerződés tárgya

1. Eladók a jelen okirat aláírásával eladják a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Sárvár) ingatlan-nyilvántartásban a **SÁRVÁR zártkert 4537.** helyrajzi szám alatt felvett „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű, 1485 négyzetméter területű, természetben 9600 Sárvár, Vöröskavicsos utca 65/A. szám alatt található, 2,58 AK értékű, 4/8-ad részben SZABÓ GUSZTÁV Eladó I., 2/8-2/8-ad részben NAGY CSABA Eladó II., valamint NAGY ILDIKÓ Eladó III. tulajdonát képező ingatlanát (továbbiakban: **Ingatlan**) annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított **12.000.000,-ft**, azaz TIZENKETTŐMILLIÓ forint vételáron PÉCZ FANNI és PÉCZ MAJA Vevőknek fejenként egyenlő, fele-fele arányban. A vételárból 430.000,-ft a szőlőre jutó vételár és 11.570.000,-ft a gazdasági épületre eső vételár. (Vételárból 8.000.000,-ft Eladó I. részére jutó, 2.000.000-2.000.000,-ft Eladó II. és Eladó III. részére jutó vételár.)

2. Felek kijelentik, hogy a vételárat a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan területének mértékével és forgalmi értékével kifejezetten arányosnak tartják. Felek a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogot jelen szerződés aláírásával kifejezetten kizárik a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98. § (2) bekezdésével összhangban.

3. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a 2023. év október hó 12. napján a 1689465/6/2023 megrendelés számmal lehívott E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel. Az Ingatlan 18 m² és 2 m² területét terheli vezetékjog az E.On Észak -Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára (III/2. és III/4. számú bejegyzés).

Szabó Gusztáv Eladó I.

Nagy Csaba Eladó II.

Nagy Ildikó Eladó III.

képviseli Nagy Mária Bernadett hivatásos gondnok

Pécz Fanni Vevő I.

Pécz Maja Vevő II.

Pécz Zoltán Hasznélvező

dr. F. 100 Sárvár, Bau...
Adószám: 1695896-1-58
KASZ: 30001100

4. A Vevők ezennel adásvétel jogcímén 1/2-1/2-ed arányban megvásárolják az 1.1. pontban körülírt Ingatlant az Eladóktól az 1. pontban körülírt vételárért.

2 Haszonélvezeti jog alapítása

1. A Vevők az adásvétellel egyidejűleg 20 év határozott időre haszonélvezeti jogot alapítanak ingyenesen PÉCZ ZOLTÁN Haszonélvező javára.

2. PÉCZ ZOLTÁN Haszonélvező a haszonélvezeti jog ingyenes alapítását ezennel köszönettel elfogadja.

3. Vevők és Haszonélvező büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy egymásnak közeli hozzátartozói. Haszonélvező Vevők édesapja.

3 Vételár

1. A jelen szerződés 1.1. pontjában foglalt vételár az Eladókat az 1.1. pont szerint illeti meg. A vételár tulajdoni hányadoktól eltérő megosztásának indoka, hogy SZABÓ GUSZTÁV Eladó I. a gazdasági épület természetben általa használt részén jelentős értékű beruházásokat eszközölt.

2. Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizették az eladók részére a teljes vételárát akként, hogy Eladó I. és Eladó II. részére jutó összeg készpénzben, míg Eladó II-re jutó teljes vételár, 2.000.000,-Ft, azaz KETTŐMILLIÓ forint Nagy Csaba néveléssel a számu gyámhatósági számlájára átutalással került megfizetésre. Eladók (Képviselő) a vételár hiánytalán át vételét jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri, nyugtázza.

3. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a gyámhatóság és/vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyást megtagadja, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést nem a Vevőkkel hagyja jóvá, úgy ezen döntés kézhezvétele követő 8 (nyolc) napon belül elszámolnak egymással. Eladók ez esetben kötelesek a megfizetett vételárát a Vevőknek a döntés által történő kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül visszafizetni.

4 Felek nyilatkozata Földforgalmi tv. alapján:

- Vevők és Haszonélvező kijelentik, hogy nem minősülnek földművesnek és nem minősülnek pályakezdő gazdálkodónak.

- Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. alapján az 1.1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogának megszerzése hatósági jóváhagyáshoz kötött. Jelen szerződés hatályba lépésének feltétele jelen szerződés hatósági jóváhagyása.

- Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján Vevők kijelentik, hogy az 1.1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjogának megszerzése a birtokukban (tulajdonukban, haszonélvezetükben, vagy bármely más érvényes jogcímen használatukban) álló föld terület nagyságát megkezdve kívánt ingatlanok terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így tulajdonszerzésük nem ütközik a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében és a 16. § -ban foglalt földszerzési és birtokmaximumba.

- Haszonélvező – mint a Haszonélvezeti jogot alapító Vevők közeli hozzátartozója – kijelenti, hogy a már tulajdonában és használatában lévő föld terület nagyságának a beszámításával a részére alapított haszonélvezeti joggal együtt sem éri el a tulajdonában és birtokában lévő területek nagysága a 300 hektárt.

- A Vevő a Földforgalmi törvény 16. § (3) bekezdése alapján kijelenti, hogy az 1800 hektár terület nagyságot sem haladja meg a jelen szerződés szerinti földszerzésével.

- Vevők és Haszonélvező kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal és termelőszövetkezeti külön-lapon nyilvántartott részarány-tulajdonnal (együtt részarány-tulajdon).

- Vevők kijelentik, hogy őket sem a Földforgalmi tv., sem más jogszabály alapján elővásárlási jog nem illeti meg. Eljáró ügyvédek tájékoztatja a Feleket arról, hogy a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § értelmében a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban - a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben - folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett.

- Vevők és Haszonélvező kijelentik, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy az ingatlan a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

- Eladók kijelentik, hogy az 1.1. pontban körülírt ingatlan nincsen harmadik személy használatában. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában lenne, úgy a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés alapján a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségek teljesítését vállalják.

- Vevők és Haszonélvező a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy nincs a földhasználatért ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.

- Vevők és Haszonélvező a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 (öt) évben belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

dr. ügyvédek
0. Sárvár, Balfi-ványi u. 19-21. 1/9.
Állás: m: 50925096-1-38
KASZ. 300111

Szabó Gusztáv Eladó I.

Nagy Csaba Eladó II.
képviseli Nagy Mária Bernadett hivatásos gondnok

Nagy Ildikó Eladó III.

Pécz Mária Vevő I.

Pécz Maja Vevő II.

Pécz Zoltán Haszonélvező

- Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Eladók a Vevőknek nem közeli hozzátartozói. A Vevők kijelentik, hogy magyar állampolgárok, az Ingatlan tulajdonjogának általuk való megszerzése a Földforgalmi tv. 10. §-a alapján jogi akadályba nem ütközik.

- Eladók kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény 15/A.§.-ában foglalt rendelkezések alapján a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Ingatlant nem érinti hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés.

5 Díjak, költségek, illeték

1. A jelen szerződés megkötésével felmerülő díjakat, mint a munkadíjat, a tulajdoni lap költségét (3.000,-ft/ingatlan) a Vevők fizeti meg azzal, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult lép a Vevők helyébe, úgy az a fél köteles viselni ezen ügyvédi munkadíj összegét, akinek a javára az ingatlan átruházás létrejön. Ezen személy a szerződés hatályosulásától számított 5 munkanapon belül köteles megfizetni a Vevők részére a szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerült valamennyi költséget. A tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével (6.600,-Ft/ingatlan) kapcsolatos költségeket és a tulajdon-átruházási illetéket (mely törvényi mentesség/kedvezmény hiányban az ingatlan forgalmi értékének 4%-a) az köteles viselni, akinek a javára mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.

2. Eladók tudomásul veszik, hogy a szerzés idejére tekintettel adófizetési kötelezettségük keletkezhet.

3. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit megismerték, az ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták.

6 Szavatosság

1. Vevők és Haszonélvező kijelentik, hogy az 1.1. pontban körülírt Ingatlan tulajdoni lapjának teljes tartalmát megismerték.

2. Vevők és Haszonélvező kijelentik, hogy az 1.1. pontban körülírt Ingatlant megtekintették, annak állapotát ismerik, s az Ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadják. Eladók a vétel tárgyának hibátlanóságáért – a Vevők által is ismert hibák kivételével – szavatossággal tartoznak. Vevők nem hivatkozhatnak olyan hibára, melyet a megtekintés során észleltek, vagy azt alapos gondosság mellett észlelniük kellett volna. Felek tudomással bírnak arról, hogy a pincerész nincs szigetelve, az vizesedik és a falakon penész is található. Az Ingatlan teljes felújításra szorul.

3. Eladók nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlannak általuk ismert rejtett hibája nincs, amely nyilatkozatukért szavatolnak.

4. Eladók szavatolják az Ingatlan per-, igény és tehermentességét az E.ON Észak Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjogokon túl. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőket az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék.

5. A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevők jogosultak a jelen szerződéstől elállni, amennyiben az 1.1. pontban írt Ingatlanra jelen okirat aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, ami a Vevők tulajdonszerzését korlátozza, illetve akadályozza. Elállás esetén a szerződés a megkötésére visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített vételárat az Eladók az elállásról szóló nyilatkozat kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül kötelesek a Vevők részére visszafizetni.

6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon található gazdasági épület 50 m²-nél kisebb, így az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormány rendelet 1.§. (2) bekezdés a) pontja szerint energetikai tanúsítványt készíttetni nem kell.

7. A Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. melléklet 1.13.2. f) fb) pontja alapján az üzemetető tulajdonosváltáskor köteles a lakóingatlan villamos berendezésének villamos biztonsági felülvizsgálatának elvégzéséről gondoskodni kivéve, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek akként állapodnak meg, hogy a biztonsági felülvizsgálat elvégztetését nem kéri, mert a villamoshálózat korszerűsítésre szorul.

8. Vevők tudomásul veszik, hogy mint földhasználók a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül kötelesek az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni, kivéve, ha a földhasználati nyilvántartásba vételi eljárás hivatalból indul meg. A hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződésen alapuló használat esetén az ingatlanügyi hatóság a hozzá érkező, jóváhagyási záradékkal ellátott szerződés alapján a földhasználat nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárást hivatalból folytatja le. A saját tulajdon jogcímen használt föld tulajdonjogának átruházása esetén az ingatlanügyi hatóság a szerző fél tulajdonjogának átvezetését követően az új tulajdonos földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárást hivatalból folytatja le. A hivatalból történő bejegyzés elmaradása esetén a Vevők kötelesek a bejelentést megtenni.

7 Birtoka adás

1. Vevők a szerződés aláírásával egyidejűleg nem lépnek az Ingatlan birtokába. A birtokba lépés napja a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának a legelső fél általi kézhezvételének napja. Vevők ez időtől veszik birtokba az adásvétel tárgyát képező Ingatlant. Az adásvétel napjától viselik a Vevők az Ingatlan terheit és szedik a hasznait. A birtokátruházással a kárveszély is átszáll a Vevőkre. Az Eladók kijelentik, hogy a birtokátruházás napján tartozás semmilyen jogcímen nem áll fenn az Ingatlan tekintetében. Vevők tudomásul veszik,

SZABO GAZDASÁGI

Nagy Csaba Eladó II.

Haszonélvező Eladó III.

képviseli Nagy Mária Bernadett hivatásos gondnok

Pécz Fanni Vevő I.

Pécz Maja Vevő II.

Pécz Zoltán Haszonélvező



dr. D-765
gylve
1192
9600 S
141
741
360
KA