

A kormányzati portálon közzététel napja: 2021.12.21.
Közlelés kezdő napja: 2021.12.22.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatainak megtételére nyitva
álló 60 napos határidő utolsó napja: 2022.02.21.
E határidő jogvesztő. Levétel napja: 2022.02.22.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,



amely egyrészről
Jenei József (

lakcíme: 9671 Sitke, Petőfi utca 20.), mint eladó – a továbbiakban: **Eladó**

másrészről
Gaál Kristóf (

) 9671 Sitke, Ady utca 4/A. 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 2021.12. 16. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan - a **sitkei 031/12. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, külterületi, 7 ha 8378 m² területű, 207.70 AK értékű, szántó, rét művelési ágú ingatlanban Eladó 5040/19816 arányú tulajdonát képezi. Az ingatlant az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (törzsszáma: 10741980, 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11.-13.) javára bejegyzett vezetékjog terheli, egyébként per-, igény- és tehermentes. A tulajdoni lapon az ingatlanra vonatkozóan elintézetlen széljegy nincs.
2. Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlan tulajdoni hányad megvásárlására, mely ajánlatot az Eladó elfogadta, a jelen szerződésbe foglalt alábbi tartalommal.
3. Az Eladó a Vevőnek eladja, a Vevő pedig, az általa ismert és megtekintett állapotban, az Eladótól a fentiekben körülírt ingatlan tulajdoni hányadot megveszi, s ez által megszerzi annak tulajdonjogát. Az Eladó a Vevő per- és igénymentes, tehermentes tulajdonszerzéséért, leszámítva a vezetékjogot, szavatol. Eladó kijelenti, hogy a hivatkozott tulajdoni lap adatain túl a szerződéskötés időpontjáig semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlan tulajdoni hányadot nem adta biztosítéknak, nem terhelte meg, s erre a jövőben is kötelezettséget vállal.
4. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad előre kialakított vételárát 3.000.000 (Hárommillió)Ft összegben határozzák meg, mely vételár a szerződéskötést megelőzően kifizetésre került. Eladó a vételár hiánytalan kifizetését és átvételét a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Abban az esetben, ha a szerződés elővásárlásra jogosult harmadik személlyel jön létre, a szerződéses vevő helyébe lépő vevő köteles viselni és megfizetni a teljes vételárát a jóváhagyás ügyvéd által történő kézhezvételét követő 8 napon belül az Eladó részére. Ha a szerződés jóváhagyását megtagadják, vagy azt nem a szerződéses vevővel hagyják jóvá, a szerződéses vevőnek a vételár hiánytalanul visszajár, azt az Eladó külön felhívás nélkül haladéktalanul köteles visszafizetni.

Jenei József, Eladó

Gaál Kristóf, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd


Dr. Markovics Zsuzsanna


ügyvéd

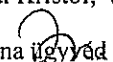
környezetvédelmi szakjogász

Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3

5. 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, hirdetményi úton kell közzélni. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. 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. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a 60 napos határidőn belül nem nyilatkozik. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is ezen a 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.
6. 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 haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékéig szerezhetheti meg.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladók a jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 30. napon bocsátja az eladott ingatlant a Vevőnek, mint tulajdonosnak a birtokába. Az ingatlan hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.


Jenei József, Eladó


Gaál Kristóf, Vevő


dr. Markóvics Zsuzsanna ügyvéd

Dr.ovics Zsuzsanna
ügyvéd
környezetvédelmi szakjogász
Iroda: 9600 Sárvár, Bathyány L. u. 3

11. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
12. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a tényleges tulajdonosa, a felek saját nevükben és érdekükben járnak el. A Szerződő Felek azonosítását a pénzmosás 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.
13. A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat a tényleges Vevő viseli, így amennyiben a szerződést nem a szerződéses vevővel hagyják jóvá, hanem elővásárlási jogosulttal, ő külön felszólítás nélkül köteles megtéríteni az ügyvédi munkadíjat a szerződéses vevőnek a jóváhagyó határozat kézhez vételét követő 8 napon belül.
14. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét, illetőleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadra - a **sitkei 031/12. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, külterületi, 7 ha 8378 m² területű, 207.70 AK értékű, szántó, rét művelési ágú ingatlan 5040/19816 tulajdoni hányadára - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
15. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Markovics Zsuzsanna ügyvédet (9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 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.
16. 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, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
17. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személyként, a Sárvári Járási Földhivatal által az 510344/2014 sz. bejegyző határozattal nyilvántartásba vett földműves, őstermelő őstermelői nyilvántartási száma: 4637841, az OCSG-00068349 számú őstermelők családi gazdaságának tagja és képviselője, FELIR azonosítója:AA0626363, MÁK ügyfél azonosítója: 1002126304 NAK tagja, agrárkamara azonosítója:S967100149801.
18. A Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése b.) pontja ba) alpontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal, mint a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. A Vevő haszonbérlet jogcímen 2011. 03. 01. napjától bejegyzett földhasználója az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadnak, továbbá földhasználója a vele szomszédos sitkei 08/11. hrsz-ú ingatlanak is.

Ujvári József, Eladó

Graál Kristóf, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna
ügyvéd

környezetvédelmi szakjogász
Iroda: 9600 Sárvár, Batthyány L. u. 3.

19. Vevő nyilatkozik, hogy olyan regisztrációs számmal rendelkező magánszemély, aki a vásárolt ingatlant földművesként, mezőgazdasági őstermelőként 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.
20. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy 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.
21. 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.
22. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadók.
23. A földforgalmi tv. 8. § alapján jelen szerződés 1 példányának írásba foglalására olyan papír alapú okmányon kerül sor, amely a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

A felek a jelen 4 oldalból álló 7 egymással szó szerint megegyező példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.

Kelt: Sitke, 2021. december 17.

.....
 Jenei József, Eladó

.....
 Gaál Kristóf Vevő

Az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, valamint az okiratban megjelölt felek az okiratot előttem írták alá, ezért a szerződést, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján; **Ellenjegyzem:**

.....
 dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd
 9600 Sárvár, Batthyány u. 3.

Kelt: Sitke, 2021. december 17.

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