

Érkezett 20.....

Előszám: Utószám: Előadó:

A kormányzati portálon közzétett közérkeztető nyitra: 2022.06.23.
közérkeztető nyitra: 2022.06.24.

Az elővásárlásra jogosult **ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**
jognyilatkozatának megkötésére nyitva álló 60 napos
határidő utolsó napja: 2022.08.22.
E határidő jogvesztés kevével napja: 2022.08.23.
Amely egyrészről Kálmán László (

9600 Sárvár, Bem József utca 4. 2.em. 3.szám alatti lakos,

magyar állampolgár, mint eladó

másrészről Rokob Krisztián (

9400 Sopron, Gazda utca 19.szám alatti lakos, magyar állampolgár,

tagja, mint vevő

között az alábbi napon és feltételek mellett jött létre:

1.) Az eladó 1/1 arányban tulajdonosa a VMKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 4. Sárvár által nyilvántartott alábbi ingatlanak:

helység	hrsz	megnevezés	min.o	terület m2	AK	fekvés
Sítke	1143/2	fásított terület és gazdasági épület	6	2271	0,32	zártkert

Az ingatlan villany közművel rendelkezik.

- 2.) A felek rögzítik, hogy a vevő a fenti ingatlan megvásárlására vételi ajánlatot tett, melyet az eladó elfogadott. Ezt az elfogadott vételi ajánlatot a felek a jogszabályban foglaltak szerint a jelen adásvételi szerződésbe foglalták.
- 3.) Az eladó szavatosságot vállal azért, hogy ingatlana per-, teher- és igénymentes, illetve, hogy azt per-, teher- és igénymentesen adja a vevő tulajdonába és birtokába.
- 4.) A felek tudomással bírnak arról, hogy az arra jogosultakat és a Magyar Államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.
- 5.) Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1.) pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított, tehermentes 1.900.000.-Ft, azaz **Egy millió-kilencszázezer forint** összegű vételáron.
- 6.) A felek megállapodása alapján a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg 300.000.-Ft-ot, azaz **Háromszázezer forintot** az eladónak megfizetett, aki ezen összeg átvételét a szerződés aláírásával is elismeri. A vevő ezen 300.000.-Ft összeget kötelezettségvállalásának megerősítéseként foglaltó jogcímén fizetett meg.

Szerződő felek kijelentik, hogy ügyvédi kioktatás után tudomással bírnak a foglaltó PTK 6:185.§-ban foglaltakról, miszerint:

A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglaltónak tekinteni, ha annak fizetésére/átvételére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaltó összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaltó visszajár.

A teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni

A foglalt elvesztése, vagy kétszeres visszatérítése a szerződészegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglalt összegével csökken. A túlzott mértékű foglalt összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

A szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a fentiekben teljesített összesen 300.000,- Ft vételár részletet a jelen szerződés aláírásával foglaltónak minősítik.

- 7.) A felek megállapodása szerint a vevő a fennmaradó 1.600.000,- Ft vételárát a kifüggesztési határidő lejártá után, amennyiben a hatósági- valamint a földbizottság eljárás lezárult, az adásvételt jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles közvetlenül az eladó kezéhez megfizetni. A vételár és az eljárás teljes (16.pontban foglalt) költségének kifizetésével egyidejűleg köteles az eladó írásos hozzájárulását adni ahhoz, hogy a vevő (vagy az elővásárlásra jogosult) tulajdonjoga vétel jogcímén az 1.) pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 8.) A felek kijelentik, hogy amennyiben bármely jogosult az elővásárlási jogát érvényesen gyakorolja, vagy a szerződés nem kerül jóváhagyásra, az a jelen szerződést felbontja, és a szerződő felek között az eredeti állapot helyreállításának van helye. Az eladó ebben az esetben a már átvett foglalt a mezőgazdasági igazgatási szerv elővásárlásra jogosult elővásárlási jog gyakorlását jóváhagyó döntés vagy az elutasító határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles a vevőnek visszafizetni. Az eladó mentesül az átvett vételár vevőnek történő visszafizetésétől, ha az elővásárlásra jogosult azt írásban igazoltan, a 16.) pontban foglalt költségekkel együtt közvetlenül a vevő felé teljesíti.
- 9.) A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5.§ 7. pontja szerint „földműves”, de egyebekben elővásárlásra nem jogosult.
- 10.) Az ingatlanra az eladó saját használata került bejelentésre. A vevő a teljes vételár megfizetésével együtt léphet a megszerzett ingatlan birtokába.
- 11.) A vevő kijelenti, hogy a birtokba lépését követően a föld használatát (13.§ (1)) másnak nem engedi át, azt maga használja, és a használat során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja, hogy a földet tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott eseteket kivéve – más célra nem hasznosítja.
- A vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása.
- Nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- A vevő kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- A vevő egyebekben kijelenti, hogy a 2013.évi CXXII. törvény 10.§ - 15.§-ban szereplő tulajdonszerzési feltételeknek megfelel.
- 12.) A felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok is, így ügyletkötési ill. szerzési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik, valamint a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.
- 13.) Az eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmiféle, tulajdoni lapra rá nem vezetett tartozása, hátraléka, így különösen közüzemi, adó tartozása nincs, ilyet nem keletkeztet. Az eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog átszállásáig szavatossági kötelezettséggel tartozik. Ennek

megfelelően az ingatlant meg nem terheli, és vállalja, hogy az ingatlannal kapcsolatban harmadik személynek nincs olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely vevő tulajdonjoga bejegyzésének akadályá lenne, vagy vele szemben bármiféle kötelezettségként jelentkezne és ilyen jogot nem is keletkeztetnek.

- 14.) Az eladó tudomással bír arról, hogy az aláírást követő 8 napon belül – a szükséges mellékletekkel együtt – közzétételi kérelmet kötelesek benyújtani az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt.
Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés alapján a vevő akkor szerzheti meg a tulajdonjogot ha az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogokról lemondanak, vagy a nyitva álló határidőn belül elővásárlási jogukat nem gyakorolják, valamint, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a vevő tulajdonszerzését hatósági határozatában jóváhagyja.
- 15.) A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatást adott arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és annak végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 24/A alcíme szerint lehetőség van „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye” ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérni. Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő – a vonatkozó költségek vállalása mellett - e tény bejegyzését kérje.
- 16.) A felek megállapodása szerint az ingatlanszerzéssel, a szerződéskötéssel és az ügyintézésrel felmerülő valamennyi költség (50.000.-Ft ügyvédi munkadíj, 6.600.-Ft földhivatali bejegyzék díja és postázási költség, stb.) a tulajdonjogot szerző terhe, melyet legkésőbb a fennmaradó vételár kifizetésével együtt köteles a vevő rendezni.
- 17.) A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyintéző a bemutatott személyazonosító okmányokról másolatot készítsen, adataikat a szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése és a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelje.
A felek tudomásul veszik és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a bemutatott okmányaik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének ellenőrzése céljából megkeresheti a személyi adat- és lakcím-, az úti okmány-, és járművezetői engedély-, és a központi idegenrendészeti nyilvántartást és a jelen szerződés adatait feldolgozó hatóságot.
- 18.) A szerződő felek és a közreműködő ügyvéd kijelentik, hogy jelen okiratot ügyvédi megbízási szerződésnek és egyben tényvázlatnak tekintik.
- 19.) Az eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem után jövedelemadót kell fizetni, erről az eladást követően bevallást kell készíteni. Nem kell bevallani a bevételt akkor, ha abból jövedelem nem keletkezik. Az eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan megszerzésének időpontjára tekintettel a jelen adásvétellel történt értékesítés után sem adófizetési sem pedig adóbevallási kötelezettsége nincs.
- 20.) A vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves. Kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig e termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy ha nem e nyilatkozatnak megfelelően jár el, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.
A vevő kéri az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékmentesség alkalmazását.
Tudomásul veszi, ha földhasználata nem kerül bejegyzésre, akkor az illeték kiszabásra kerül.
- 21.) A felek írásos értesítése az eladó részéről a krisztian.rokob@gmail.com, a vevő részéről a megadott postai címre, míg az eljáró ügyvéd értesítése a drfrechh@gmail.com e-mail címen történik.

22.) A felek ezennel meghatalmazzák dr. Frech Hajnalka (nyilvántartási szám: 07-031076, igazolványszám: Ü-114656, lajstromszám: 164/III/98, KASZ: 36060230) 9400 Sopron, Színház u. 29. szám alatti ügyvédet, hogy őket a jelen szerződéssel kapcsolatos elővásárlási jogra történő felhívás, az ezzel összefüggő eljárás, valamint a földhivatali eljárás során is teljes jogkörrel képviselje. Az eljáró ügyvéd a szerződés aláírásával/ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. **A felek külön rögzítik, hogy ezen meghatalmazás kifejezetten vonatkozik arra is, hogy (a NAV-on kívül) valamennyi jelen szerződés alapján eljáró hatóság mindkét fél részére (akár együttesen vagy külön) az iratokat úgy kézbesítse, hogy azokat közvetlenül az eljáró jogi képviselőnek küldi.** A meghatalmazás nem terjed ki a NAV előtti illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó eljárásra.

Szerződő felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy iratokat akár postai küldemény útján is továbbítsa a részükre, ill. az érdekükben, továbbá kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-adat- (ide nem értve a vételár összegét), számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.

23.) A szerződés 4 számozott oldalból és 23 pontból áll.

A Szerződő Felek rögzítik, figyelemmel az Ügyvédi Tv. 43. § (4) bekezdésére, valamint arra, hogy a jelen szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen meghontható, nem szükséges a szerződés minden oldalát a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével ellátnia. A jelen szerződés során az ellenjegyző ügyvéd által alkalmazott összefűzős megoldás megfelel az Ügyvédi Kamara ajánlásának.

A felek a szerződést elolvasták, megértették azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

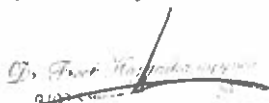
Kelt: Sopron, 2022.június 02.napján

.....
Kálmán László
eladó

.....
Rokob Krisztián
vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Sopron, 2022.június 02.napján


Dr. Frech Hajnalka ügyvéd
9400 Sopron, Színház u. 29.
2022. június 02.