

Erkezett: 20...
59272 szám Melléklet
Előszám: Utószám: L...
1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely egyrészről **Inokai András**

, magyar állampolgár, 9600

Sárvár, Krisztina körút 16. sz. alatti lakos), mint eladó – a továbbiakban: **Eladó**
másrészről **Lempeg Tamás**

magyar állampolgár, 9600 Sárvár,
Temető u. 5. szán alatti lakos), mint vevő, a továbbiakban: **Vevő** – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint – az Ügyfélkapun 2023.08.28. napján lekért e- hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan - a **Sitke zártkert 1359 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 888 m² területű, 2.01 AK értékű, kert és épület művelési ágú ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képezi, per-igény és tehermentes állapotban. A tulajdoni lapon az ingatlanra vonatkozóan elintézetlen széljegy nincs. Eladó kijelenti, hogy ezen túlmenően tudomása szerint a hivatkozott tulajdoni lap adataihoz képest a jelen 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.
2. Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megvásárlására, amely ajánlatot az Eladó elfogadta, a jelen szerződésbe foglalt alábbi tartalommal.
3. Az Eladó a Vevőnek eladja, a Vevő pedig, az általa megismert és megtekintett állapotban, az Eladótól a fentiekben körülírt Ingatlant 1/1 tulajdoni hányadát megveszi.
4. Az Eladó a Vevő per- és igénymentes, valamint tehermentes tulajdonszerzéséért szavatossági felelősséggel tartozik.
5. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan előre kialakított vételárát **2.500.000,- Ft azaz kettőmillió-ötszáz ezer forint** összegben határozzák meg, mely vételárból 500.000,- Ft a kert, és 2.000.000,- Ft az épületek vételára. A teljes vételárát a Vevő jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően, a határozatnak az okiratot szerkesztő ügyvéd által történt átvételétől számított 8 napon belül belül fizeti meg, az eladónak a számú bankszámlájára utalással.
6. 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
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 30 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 30 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.
7. A Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként** veszi meg és a jelen tulajdonszerzése szerzési korlátba nem ütközik, mivel a tulajdonában és a birtokában lévő föld mennyisége a megszerezni kívánt földrészlettel együtt **sem haladja meg az egy hektárt.**
8. Eladó nyilatkozik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlannak nincs bejelentett földhasználója. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja a szerző félnek jogszabályban előírt azon 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.
9. 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.
10. 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.
11. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül bocsátja az eladott ingatlant a Vevő birtokába. Az ingatlan hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.

12. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
13. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok 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.
14. A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat, a tényleges Vevő viseli. Amennyiben a jelen szerződés nem a szerződéses vevővel, hanem elfogadó nyilatkozatot tevő a szerződéses vevőt megelőző jogosulttal jön létre, úgy a jóváhagyás szerinti vevő külön felszólítás nélkül haladéktalanul köteles megtéríteni az ügyvédi munkadíjat a szerződéses vevőnek. Vevő tudatában van, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatosan visszerthes vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettsége keletkezik.
15. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Tóth Eszter ügyvéd (9600 Sárvár, Petőfi u. 27. 2/9.) ügyvédi letétjébe helyezi 3 eredeti és 1 másolati, 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 ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő nevére és javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
16. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését igazoló okiratnak, az ügyvéd részére való átadását követően, haladéktalanul az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani.
17. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár kifizetéséről haladéktalanul teljes bizonyító erejű okiratba foglaltan nyilatkozik eljáró ügyvédnek azzal, hogy a nála letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a Földhivatal számára megküldheti.
18. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Tóth Eszter ügyvédet (9600 Sárvár, Petőfi u. 27. 2/9., KASZ: 36070387) a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos 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. 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. Eladó tudatában van, hogy személyi jövedelem adó fizetési kötelezettsége nem keletkezik.
19. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy *nem földműves* belsődi természetes személy, ezért a Földforgalmi tv. 18. § -a értelmében elővásárlásra nem jogosult, és egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási joga sincs. Eladó nyilatkozik, hogy tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadra harmadik személynek nyilvántartásba vett földhasználati joga nincsen.
20. 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 alapítottnan, 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 irányadóak.
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 2 oldalból álló 7 egymással szó szerint megegyező példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.

Kelt: Sárvár, 2023. szeptember 06.

.....
Inokai András Eladó

.....
Lempeg Tamás 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 LXXXVIII. törvény alapján; **Ellenjegyzem:**

Kelt: Sárvár, 2023.09.06.

dr. Tóth Eszter ügyvéd
9600 Sárvár, Petőfi u. 27. 2/9., KASZ:36070387

Dr. TÓTH ESZTER
Ügyvéd
9600 Sárvár, Petőfi u. 27./II/9.
Tel.: 06-30/227-3324
E-mail: eszter.toth.dr@gmail.com
Adószám: 50155521-1-38