

A szerződés pontatlan tartalmú kiegészítés napja: 2022. 09. 04.

Korábbi felülvizsgálat napja: 2022. 09. 05.

Az elővásárlásra jogosult jog gyakorlásának utolsó napja: 2022. 09. 02.
újra ott 60 napos határidő utolsó napja: 2022. 09. 05.

Vas Megyei Kormányhivatal

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

Érkezett: 20.....

szám Melléklet:

szám:

Utószám:

oldal:

Ingyen adásvételi szerződés

Amely köttetett egyrészről Szalainé Nagy Magdolna Ilona

9600 Sárvár, Madách Imre utca 32. szám alatti lakos mint
eladó – a továbbiakban: eladó –,

másrészről Dala Ferenc (születési név: Dala Ferenc, születési hely: Szombathely, születési idő:

9500 Celldömölk, Martinovics utca
18. szám alatti lakos mint vevő – a továbbiakban: vevő – között az alábbi helyen a következő
feltételekkel:

1.) Szerződő felek megállapítják, hogy az eladó 12/16 arányú tulajdonát képezi a Sitke zártkert
1515 helyrajzi számú, 2773 m² területű, 7,02 AK értékű ingatlan.

- földrészlet besorolása gyümölcsös és gazdasági épület
- földrészlet besorolása szőlő, községi mintatér

Az ingatlan társtulajdonosai Németh Margit és Németh András. Németh Józsefné özvegyi jog
jogosultja az eladó tájékoztatása alapján elhunyt.

2.) Eladó eladja, vevő pedig 12/16 arányban megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt
ingatlant.

3.) Az adásvételi tárgyat képező ingatlan tulajdoni hányadának vételára és forgalmi értéke 500.000.-
Ft, azaz Ötszázezer forint. A vételárból jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetésre került
400.000.- Ft, azaz Négyszázezer forint. Ezen vételárrészlet átvételét az eladó aláírásával elismeri és
nyugtázza.

A fennmaradó 100.000.- Ft-ot, azaz Százezer forintot a vevő vállalja megfizetni az eladónak
készpénzben legkésőbb 2022. július 15. napjáig átvételi elismervény ellenében, az ingatlan
birtokbaadásával egyidejűleg.

4.) Az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant terheli a Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 4. javára bejegyzett földminősítési mintaterék elhelyezését biztosító
használati jog. Az ingatlan ezt meghaladóan per-, teher- és igénymentes, mely tényért az eladó
szavatol. A vevő tulajdonszerzését harmadik személynek jog nem korlátozza vagy akadályozza.

5.) Az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg írásbeli, feltétlen és visszavonhatatlan
hozzájáruló nyilatkozatát adja arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog a Sitke 1515 helyrajzi számú
ingatlanra 12/16 arányban „vétel” jogcímen a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre
kerüljön.

.....
Szalainé Nagy Magdolna Ilona
eladó

.....
Dala Ferenc
vevő

DR. IVÁN FERENC

ügyvéd

100 Szombathelyi út 11-es házszám

MAF-nyilv.: 77976-25

Dr. Iván Ferenc

6.) Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant megtekintette, és tisztában van annak minden látható előnyével és hátrányával. Az ingatlanon egy elhanyagolt állapotú pince található. Az ingatlan közművel nem rendelkezik. Az ingatlan birtokbaadása a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, legkésőbb 2022. július 15. napjáig történik.

7.) Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül. Vevő földművesként történő nyilvántartásba vételi száma: _____, NAK száma: _____
Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában és birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdés).

8.) Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

9.) Vevő nyilatkozik, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 8. pontban foglalt kötelezettséget vállalja. A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- és egyéb tartozása, továbbá a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10.) Vevő nyilatkozik, hogy másik ingatlanban részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéket mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300 (109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §).

11.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan kapcsán elővásárlási jog áll fenn. Az elővásárlási jogosultakra tekintettel szerződő felek jelen szerződést mint vételi ajánlatot kifüggesztés végett 4 eredeti példányban megküldik a Vas Megyei Kormányhivatal részére.

11.1.) A vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének e) pontja alapján maga is elővásárlási joggal rendelkezik, mivel olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

11.2.) Amennyiben bármely jogosult elővásárlási jogával él és vele szemben hagyják jóvá a szerződést, úgy a szerződés eladó és közte jön létre. Az elővásárlási jogot gyakorló vevő az elfogadó nyilatkozat megtételével egyidejűleg a teljes vételárat köteles megfizetni dr. Iván Ferenc ügyvéd _____ vezetett _____ számú ügyvédjelölti számlájára, ez az elővásárlási jog érvényes gyakorlásának feltétele.

.....
Szalainé Nagy Magdolna Ilona
eladó

.....
Dala Ferenc
vevő

.....
DR. IVÁN FERENC
ügyvéd
Jó Szombathelyi, 11-es Huszar ut 40
dószám: 77976756-1-3P

.....
dr. Iván Ferenc
ügyvéd

11.3.) Amennyiben a vevő helyébe az elővásárlási joggal élve új vevő lép, úgy a vételár megfizetésével egyidejűleg köteles megtéríteni a jelen szerződésben megjelölt vevő részére a szerződéskötés kapcsán felmerült valamennyi költséget. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár, illetve a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerült költségek megfizetését megelőzően az elővásárlással élő jogosult javára szóló tulajdonjog-bejegyzési engedélyt nem írja alá.

12.) Szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy az ingatlan adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött jogügylet, a szerződés csak a hatósági jóváhagyást követően nyújtható be az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, így a vevő a tulajdonjogból fakadó jogosítványait csak a jóváhagyást követően gyakorolhatja. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv bármely okból a vevő tulajdonszerzését nem engedélyezné (elővásárlási jogtól függetlenül), úgy eladó a vételárat köteles a vevő részére 3 naptári napon belül visszafizetni.

13.) A szerződő felek jelen jogügyletre vonatkozó adó- és illetékjogi tájékoztatást tudomásul vették. Az eladót személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján jelen jogügylet mentes a vagyónátruházási illeték alól, mivel a termőföld tulajdonjogát vevő mint földműves szerzi meg, és az Itv. 26. § (1) bekezdésének pa), pb) és pc) pontjában foglalt kötelezettségeinek teljesítését vállalja. Vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezésétől számított 12. hónap utolsó napjáról számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

14.) A szerződő felek meghatalmazzák dr. Iván Ferenc ügyvédet (székhely: 9700 Szombathely, 11-es huszár út 40., KASZ: 36062088), aki a meghatalmazást elfogadja, jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselői funkcióra, az ingatlan adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételi kérelem benyújtására, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes körű képviselői funkcióra. Jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. A szerződés elkészítésével felmerülő ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

15.) Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, így jelen jogügyletnek törvényes akadálya nincs.

16.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

Jelen ingatlan adásvételi szerződés, amely 3 oldalból és 16 pontból áll, 1-1 eredeti példányának átvételét a szerződő felek aláírásukkal elismerik.

.....
Szálainé Nagy Magdolna Ilona
eladó

.....
Dala Ferenc
vevő

dr. IVÁN FERENC
Ügyvéd
Szombathely, 11-es Huszár út 40.
Tel.: 779761-30

.....
dr. Iván Ferenc
ügyvéd

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után saját kezűleg jóváhagyólag aláírták.

Szombathely, 2022. június 15.

.....
Szalainé Nagy Magdolna Ilona
eladó

.....
Dala Ferenc
vevő

Az ingatlan adásvételi szerződést ellenjegyzem Szombathelyen, 2022. június 15. napján:
dr. Iván Ferenc ügyvéd (KASZ: 36062088, székhely: 9700 Szombathely, 11-es ~~kaszár út 40.)~~

D IVÁN FERENC
ügyvéd
9700 Szombathely, 11-es kaszár út 40.
adószám: 15-722-00106-47