

A kormányzati portálon közzétett közérdekű nyírá: 2024.05.14. Vas Vármegyei Kormányhivatal
közérdekű nyírá: 2024.05.15.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megke-
lése nyitva álló 30 napos határidő utolsó nyírá:
2024.06.13. = határidő jogvesztő.
Közérdekű nyírá: 2024.06.14.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály

Érkezett: 20

535996

Előszám: ..



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrészről Inokai András (

magyar állampolgár, 9600 Sárvár, Krisztina körút 16. sz. alatti lakos), mint eladó – a továbbiakban: **Eladó**
másrészről Nagy Krisztofer (

lakcíme: 7011 Siegendorf, Hauptstrasse 50/8. (Ausztria), tartózkodási helye: 9400 Sopron, Feketevárosi u. 37. A ép.,
magyar állampolgár) mint vevő, a továbbiakban: **Vevő** – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a 2024.04.17. napján lekért tulajdoni lap adatai alapján a **Sitke zártkert 1629 hrsz-ú**, „lakóház, udvar Öreg-hegy 1629 hrsz”, 2.4847 m² területű, 37.21 AK értékű, a) kivett beépítetlen terület (1202 m², 0,00 AK), b) rét és út (8177 m², 21.34 AK), c) szántó (5386 m², 5.82 AK), d) kivett magánút (772 m², 0,00 AK), f) szántó (9310 m², 10,05 AK) művelési ágú ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képezi, per-igény és tehermentes állapotban. A tulajdoni lapon az ingatlanra vonatkozóan elintézetlen széljegy nincs. Szerződő felek kijelentik, hogy egymással 2023. október 11. napján adásvételi szerződést kötöttek a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra, amely szerződés jóváhagyását a Vas Vármegyei Kormányhivatal megtagadta, mert a helyi földbizottság a szerződést nem támogatta. Ezen szerződés benyújtásának tényét a tulajdoni lap III. része 186656/2023.10.25. számon jelenleg még tartalmazza. 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 Ingatlan 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 **16.500.000,- Ft, azaz tizenhatmillió-öttszáz ezer forint** összegben határozzák meg, mely vételárból a tulajdoni lapon a.) alpontban írt kivett beépítetlen terület vételára 11.000.000,- Ft, a b) alpontban szereplő rét és út vételára 1.700.000,- Ft, c) pontban írt szántó vételára 1.100.000,- Ft, a d) pontban írt kivett magánút vételára 700.000,- Ft, és az f) pontban írt szántó vételára 2.000.000,- Ft. Felek nyilatkoznak, hogy a rét és szántó művelési ágú alrészletek vételárának meghatározásakor az OTP Bank termőföld kalkulátora által megjelölt, 2023. évi átlagárát vették alapul, amely a NAV által közzétett adatokon alapul. Felek továbbá az a) alpontban írt kivett beépítetlen terület vételárának meghatározásánál tekintettel voltak arra, hogy azon a Sitke község helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 11/2010.(IX.20.) önkormányzati rendelete (HÉS.Z) 14. §-a alapján lakóépület létesíthető, továbbá az Ingatlanon vezetékes víz és villany van, valamint az Ingatlan teljes egészében körbe van kerítve.
6. A vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:
 - a.) A vevő a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően az eladónak a számú bankszámlájára utalással megfizetett 1.650.000,- Ft foglalt. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a foglalt jogi természetével és annak a Ptk. szerinti lehetséges jogkövetkezményeivel tisztában vannak, továbbá kijelentik, hogy a foglalt megfizetésére a jelen szerződésen alapuló kötelezettségvállalás megerősítésének jeléül került sor. A foglalt, amennyiben a szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani, meghíusulás esetén a teljesítés meghíusulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni, míg, ha a meghíusulásért egyik Fél sem felelős vagy mindkét Fél felelős, a foglalt egyszeres (kamatmentes) összege jár vissza.
 - b.) A Vevő a vételárból fennmaradó 14.850.000,- Ft-ot a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően, a határozatnak az okiratot szerkesztő ügyvéd által történt átvételétől számított 8 napon belül fizeti meg, az eladónak a számú bankszámlájára utalással. 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 közzétételéről 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 megkötöni.

7. Vevő polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személynek minősülő földműves Nyilatkozik a Vevő arról is, hogy a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Ingatlannyilvántartási Osztály 4. szám alatt földművesként nyilvántartásba vette. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának tagja, tagsági azonosító száma: MVH regisztráció száma nincs.
8. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen tulajdonszerzése szerzési korlátba nem ütközik, mivel a tulajdonában és a birtokában lévő föld mennyisége a megszerezni kívánt földrészlettel együtt sem haladja meg a 300 hektárt.
9. Eladó nyilatkozik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában. Vevő 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.
10. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról is, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerős megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint, a 109/1999. (XII. 29.) FMV rendelet 68./C § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a szerzés 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 tulajdonszerzés 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 finanszírozás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd elvégezte személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat a 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, a 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. Amennyiben a jelen szerződés nem a szerződéses vevővel jön létre, úgy az eladó köteles a foglalt a szerződéses vevő részére a mezőgazdasági igazgatás szerv határozatának ügyvéd általi kézhezvételétől számított 8 napon belül visszafizetni. Vevő nyilatkozik, hogy Itv. 26. § (1) bek. p) pontja alapján tulajdonszerzése a föld tekintetében illetékmentes, erre figyelemmel kéri az illeték kiszabásának mellőzését.
15. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Tóth Eszter ügyvédnél (9600 Sárvár Petőfi u. 27. 2/9. ügyvédi letétjébe helyezi 3 eredeti és 1 másolati, egymással egyező példányban azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét, illetőleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjog a szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevő nevére és javára az ingatlan nyilvántartásba bejegyezzék.

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.

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.

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 képviseletet. A meghatalmazás a NAV előtti, illetékkiszabással kapcsolatos eljárásra nem terjed ki. 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.

Vevő polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy *földművesnek minősülő* belföldi természetes személy, azonban sem a Földforgalmi törvényen, sem egyéb jogszabályon alapuló *elővásárlási joga az adásvétel tárgyát képező ingatlanra nincs*.

1. 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 alapítottnak, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.
1. 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.
2. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
3. 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, 2024. április 18.

.....
Inokai András Eladó

.....
Nagy Krisztofer 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:**

Kelt: Sárvár, 2024.04.18.

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

Dr. PTH ESZTER

9600 Sárvány

E-mail: pt@ptmail.com

Adó

Helyvéd
Száma: 27.11/9.
2024

2024.11.17. mail.com
38

