

Dr. V. / Dr. / 97

iroda
gyvéd
ly

A kormányzati portálon közzétett közérkeztető napja: 2023.02.06. közzététel napja: 2023.02.07.
Az eladásra jogosult jognyilatkozatok megküldése nyitva álló 60 napos határidő

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

505277

utolsó napja: 2023.04.11. 5 határidő jogvesztő.
kezdés napja: 2023.04.12.



amely létrejött egyrészről:
Kovács Lajos :

lakcíme: 1104 Budapest, Mádi u. 121/A. 1. em. 5.,

magyar állampolgár), mint **eladó** (a továbbiakban:

eladó),
másrészről:

Puklerné Kovács Erika Eszter .

9707 Szombathely, Szent Imre herceg útja 209.

szám alatti lakos,

magyar állampolgár), **mint vevő** (a továbbiakban:

vevő) között az alulírott helyen és időben, a következő feltételek szerint:

1./ Felek rögzítik, hogy eladó tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:

- **Sitke zártkert 1004/1 hrsz** alatt felvett „kert” művelési ágú, 831 m2 területű, mindösszesen 1,88 AK értékű ingatlan egész ingatlanhoz viszonyított, mindösszesen 1/1 (36/36) tulajdoni hányada,
- **Sitke zártkert 1004/2 hrsz** alatt felvett „kert” művelési ágú, 827 m2 területű, mindösszesen 1,87 AK értékű ingatlan egész ingatlanhoz viszonyított, mindösszesen 1/1 tulajdoni hányada,
- **Sitke zártkert 1004/3 hrsz** alatt felvett „a) szőlő, b) rét” művelési ágú, 1579 m2 területű, mindösszesen 1,88 AK értékű ingatlan egész ingatlanhoz viszonyított, mindösszesen 1/1 tulajdoni hányada.

2./ Eladók eladják, vevő pedig megtekintett állapotban, mint céljainak mindenben megfelelő az összes törvényes tartozékával együtt megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok teljes egészét a kölcsönösen kialakított mindösszesen **1.000.000,- Ft**, azaz egymillió forint vételárért. Felek rögzítik, hogy ezen vételárból a **1004/1 hrsz alatti ingatlan vételára 300.000,- Ft**, a **1004/2 hrsz alatti ingatlan vételára 300.000,- Ft**, a **1004/3 hrsz alatti ingatlan vételára 400.000,- Ft**. Felek a vételár meghatározása körében rögzítik, hogy azt, az ingatlan környékén, hasonló adottságú ingatlanokért fizetett, helyben szokásos mértékben állapították meg. Eladó az ingatlan tulajdonjogának átruházásához külön okiratban járul hozzá (bejegyzési engedély). Felek megállapodnak abban, hogy vevő az ingatlanok vételárát legkésőbb az illetékes ingatlanügyi hatóság tulajdon-szerzést jóváhagyó határozatának jogerőre emelkedését követő 5 napon belül köteles megfizetni eladó részére.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy eladó, illetve vevő az ingatlanok tulajdonát kizárólag dolog összességként kívánják átruházni. Eladónak az ingatlanok külön-külön történő értékesítésére vonatkozóan a szerződéses akarata nem terjed ki.

3./ Vevő kijelenti, hogy a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 10. §. (2) bekezdése alapján nem minősül földművesnek és az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad megszerzése ugyanezen jogszabályhelyen alapul. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt földdel együtt a tulajdonában, illetve birtokában álló termőföld területe nem haladja meg az 1 hektárt.

4./ A Földforgalmi tv. 21.§-ban rögzítetteknek megfelelően ezen adásvételi szerződést az aláírástól számított 8 napon belül mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

A 23.§ (1) bekezdés szerint mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15

napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

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 - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

A helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.

A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozatot hoz.

- 5./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan az eladó saját használatában áll. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni hányadok per, igény és tehermentesek, azokra harmadik személynek a vevő tulajdonszerzését kizáró vagy korlátozó joga nincs. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan a fentiekben túl is tehermentes, azt nem terheli az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be sem jegyeztethető teher. Eladónak az ingatlannal kapcsolatosan köztartozása nincs.
- 6./ Felek kéri a **Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Sárvár)**, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelmet az Inyvtv. 47/A § (1) b) pontja alapján **tartsa függőben** a teljes vételár megfizetését igazoló eladói nyilatkozat benyújtásáig, de legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapig.
- 7./ Eladó ezen szerződés aláírásával, a hatósági jóváhagyással és a teljes vételár megfizetését igazoló eladói nyilatkozat (bejegyzési engedély) aláírásával együtt adja hozzájárulását ahhoz, hogy vevő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára a **Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Sárvár)** által vezetett ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogát bejegyeztesse „adásvétel” jogcímén.

- 8./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlanok az eladó használatában állnak. Vevő a tulajdonszerzése hatósági jóváhagyását követő napon jogosult az ingatlan birtokába lépni.
- 9./ Szerződő felek megállapodnak, hogy ezen szerződés megkötésével és a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos összes költségeket és illetéket vevő viseli.
- 10./ Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában, hasznélvezetében és birtokában lévő föld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében rögzített 300 ha-t (földszerzési maximum), illetve a (2) bekezdésben rögzített 1200 hektárt (birtokmaximum).
- 11./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően az 1. pont szerinti föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítését.

A Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésének megfelelően vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozása).

A Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésének megfelelően vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- 12./ Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-a alapján nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
- 13./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképességük kizárva vagy korlátozva nincs.
- 14./ Szerződő felek ezen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák az okiratot készítő és ellenjegyző dr. Varga Bálint ügyvédet (9700 Szombathely, Kőszegi u. 19.), hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjog változásának bejegyzése tárgyában feleket a **Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Sárvár)** előtt, valamint az illetékes jegyző és NAV előtt teljes hatállyal képviselje. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 15./ A szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd kizárja az okiratszerkesztéssel összefüggésben, illetőleg a jogügyletkez kapcsolódóan felmerülő általános és speciális adó- és illetékfizetési szabályokra (mint a szerződéssel kapcsolatos lényeges körülményre és feltételre) vonatkozó kioktatási és tájékoztatási kötelezettségét, ezért a feleket terhelő adó- és illetékfizetési kötelezettségek teljesítésével, illetőleg annak esetleges elmaradásával összefüggésben az okiratszerkesztő ügyvédet semminemű felelősség nem terheli. A szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés aláírását megelőzően kellő súllyal felhívta a figyelmüket arra, hogy az adózáshoz és illetékfizetéshez kapcsolódó kötelezettségeikről (a bevallandó és fizetendő adónemekről, illetékekről, azok mértékéről, az ahhoz kapcsolódóan esetlegesen igénybe vehető adó- és illetékkedvezmények, mentesség lehetőségéről, az adóhatósági eljárásról és határidőkről, esetleges adóoptimalizáció lehetőségéről) – szükség szerint adótanácsadó igénybevétele útján – mindenre kiterjedően tájékozódjanak.

16./ Egyéb, itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi törvény és a 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadóak.

17./ Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a szerződő feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségéről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 20. §-a alapján jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy személyes adataikat az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679. rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) 6. cikk (1) bekezdés (c) pontja alapján jogosult és egyben köteles ellenőrizni. A személyes adatok kezelése során a szerződő felek adataihoz kizárólag az eljáró ügyvéd irodájának tagjai és alkalmazottjai férnek hozzá, a személyes adataikat kizárólag az illetékes ingatlanügyi hatóság és adóhatóság számára teszi hozzáférhetővé jelen szerződés megkötésével.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd személyi azonosító igazolványukról, lakcímkártyájukról és adóazonosító jelüket tartalmazó kártyáról fénymásolatot készítsen és azt a szerződéssel együtt annak selejtezéséig megőrizze.

18./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, a magyarországi ingatlan nyilvántartási eljárásra vonatkozó szabályokról, így különös tekintettel az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Tv. ugyanazon törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet, valamint a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. Tv. vonatkozó rendelkezéseiről. Vevő a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény 8. § (1) bekezdése alapján jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a saját nevében, illetőleg a saját érdekében jár el.

Ezen adásvételi szerződést a felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag és saját kezűleg aláírták. Felek rögzítik, hogy ezen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak, megbízási szerződésnek is minősül.

Budapest, 2023. január 9.

.....
Kovács Lajos
eladó

.....
Puklerné Kovács Erika Eszter
vevő

Alulírott Dr. Varga Bálint (kamarai sorszáma: 204, kamarai azonosító száma: 36070968) ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (1) bekezdése alapján bizonyítom, hogy ezen okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, és az okiratban megjelölt felek az okiratot előttem írták alá.

Ellenjegyzem:

Budapest, 2023. január 9.

Dr. Varga Bálint ügyvédi Iroda
Szonbathely
Dr. Varga Bálint ügyvéd
Szonbathely