

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2023 MARE 27	
592259	VELEMLLET

1

amely létrejött egyrészről: **Máté Ferenc** (születési neve: Máté Ferenc, született: .., anyja neve: .., lakik: 1181 Budapest, Havanna út 7. I/6., személyi azonosító jel: .., adóazonosító jel: .., állampolgárság: magyar), **Kajtárné Máté Judit** (születési neve: Máté Judit, született: .., anyja neve: .., lakik: 8360 Keszthely, Fodor u. 12. IV/16., személyi azonosító jel: .., adóazonosító jel: .., állampolgárság: magyar), **Máté Éva** (születési neve: Máté Éva, született: .., anyja neve: .., lakik: 8316 Várvolgy, Kossuth L. u. 100/1., személyi azonosító jel: .., adóazonosító jel: .., állampolgárság: magyar) mint álageladók, valamint **Máté Ferencné** (születési neve: Lőrincz Éva Erzsébet, született: .., anyja neve: .., lakik: 8316 Várvolgy, Kossuth u. 100/1., személyi azonosító jel: .., adóazonosító jel: .., állampolgárság: magyar) mint özvegyi jog jogosult (a továbbiakban álageladók és özvegyi jog jogosult együttesen: eladók),

másrészről: **Losonci Márton Mátyás** (születési neve: Losonci Márton Mátyás, született: .., személyi száma: .., anyja neve: .., lakóhely: 1056 Budapest, Fővám tér 2-3. 4. em. 2., adóazonosító jele: .., állampolgárság: magyar) mint vevő (a továbbiakban: vevő) között az alábbi feltételekkel:

- 1.) Máté Ferenc álageladó 1/3-ad, Kajtárné Máté Judit álageladó 1/3-ad és Máté Éva álageladó 1/3-ad arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Várvolgy zártkert 1838/2** helyrajzi számon, „rét, szőlő, kert” művelési ágban nyilvántartott, mindösszesen 2379 m2 alapterületű 7.48 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlant terheli az özvegyi jog jogosult javára bejegyzett özvegyi jog.

A felek tudomással bírnak arról, hogy az 1.) pont szerinti ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

Az eladók eladják, a vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megtekintett állapotban, tehermentesen megvásárolja az 1.) pont szerinti ingatlant az özvegyi jog megváltásával egyidejűleg.

- 4.) A 2.) pontban foglaltak alapján a termőföld ingatlan tulajdonának megszerzésére a Földforgalmi törvény rendelkezései az irányadóak. A hivatkozott törvény 18. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvétel kapcsán a törvényben rögzített jogosultakat a törvényben meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg. A vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a tulajdonszerzésének törvényi feltétele az, hogy a hivatkozott törvény 18. § (1) bekezdésében meghatározott jogosultak elővásárlási jogukkal ne éljenek. Vevő kijelenti, hogy nem regisztrált földműves, a hivatkozott jogszabályhely alapján törvényes elővásárlási jogosultnak nem minősül. Eladók kötelezettséget vállaltak arra, hogy a jelen okiratot, az aláírásától számított 8 napon belül, az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton való közlés végett, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldik jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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 eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében

Zalaszentőti Közös Önkormányzati Hivatal

Kifüggetlés időpontja: 2023.04.14.
A közlés kezdő napja: 2023.04.15.
Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2023.04.15.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2023.04.15.
Lukács Ágnes jegyző nevében és megbízásából

Karmazsinné Ispán Kláudia ügyintéző

DR. LUKOVITS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Lukovits Péter ügyvéd
1055 Bp., Szent István krt. 15. II/15.
Adósz. 18095173-2-41
KASZ 36064751

működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladók és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. 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 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv határozattal dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról.

- 5.) A felek az ingatlan vételárát 2.000.000 Ft azaz kettőmillió forint összegben állapítják meg, amely az özvegyi jog megváltásának az ellenérékét is tartalmazza. A vételár az eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.
- 6.) A felek rögzítik, hogy a vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg az ingatlan vételárából az eladók kezeihez megfizet készpénzben 200.000 Ft-ot azaz kettőszázezer forintot foglaló jogcímen. Eladók a jelen okirat aláírásával 200.000 Ft azaz kettőszázezer forint foglaló hiánytalan átvételét elismerik és nyugtázzák.
- 7.) A felek megállapodnak abban, hogy a 6.) pont szerinti mindösszesen 200.000 Ft azaz kettőszázezer forint összeg megfizetésére a vevő kötelezettségvállalásának megerősítéseként került sor, ezért azt a Ptk. 6:185 §-a alapján kifejezetten foglalónak tekintik. Szerződő felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak. A szerződő felek egybehangzóan megállapítják, hogy a foglaló a szerződés teljesedése esetén a vételár részét képezi, amennyiben a szerződés a vevőnek felróható okból hiúsul meg, úgy a vevő a megfizetett foglaló összegét elveszti, amennyiben pedig a teljesedés megghiúsulásáért az eladók a felelősek a kapott foglalót kétszeresen kötelesek visszatéríteni.
- 8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az ingatlan 1.800.000 Ft azaz egymilliónyolcszázézer forint összegű vételárhátralékát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül fizeti meg az eladók javára készpénzben.
- 9.) Az eladók az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a vevőre átruházzák, a vevő pedig az ingatlan birtokát megszerzi. A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokának átruházásáig felmerülő költségek megfizetésére az eladók, míg az ezt követően felmerülő költségek megfizetésére a vevő vállal kötelezettséget.
- 10.) A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a törvényes elővásárlási jogosultak bármelyike élni kíván elővásárlási jogával, akkor a jelen adásvételi szerződésbe a vevő helyébe az elővásárlási jogát gyakorló jogosult lép. Ebben az esetben a felek kötelesek a szerződéskötés előtt eredeti állapotot helyreállítani.
- 11.) Vevő vállalja – tekintettel a Földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésére -, hogy a jelen jogügylettel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a jogszabályban meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 12.) Vevő kijelenti – tekintettel a Földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdésére -, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- 13.) Vevő kijelenti – tekintettel a Földforgalmi törvény 15.§ (1) bekezdésére -, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
- 14.) Vevő kijelenti, hogy nem minősül regisztrált földművesnek. Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen ügylet szerinti földtulajdon-szerzés a Földforgalmi törvény, vagy más jogszabály alapján korlátozás alá nem esik.
- 15.) Vevő kijelenti, hogy a jelen termőföld ingatlan tulajdonszerzését követően a tulajdonában lévő termőföld nagysága a 300 hektárt, illetőleg a 6000 aranykorona (AK) értéket nem haladja meg, továbbá a termőföld fekvése szerinti településen a vevő és közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt nem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt. A vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
- 16.) Az eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlan – az 1.) pont szerinti özvegyi jogon és a 4.) pontban foglalt elővásárlási jogon túlmenően - per-, teher- és igénymentes. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában – a 4.) pontban foglaltakon túlmenően - harmadik személynek nincsen olyan joga, ami a vevő tulajdonszerzését megakadályozza, vagy meggátolja.
- 17.) A vevő az ingatlan tehermentes tulajdonjogát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg szerzi meg, az eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetésig fenntartják. Az eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön okirat (Tulajdonjog bejegyzési és özvegyi jog törlési engedély) kiadásával járulnak hozzá ahhoz, hogy az 1.) pont szerinti ingatlan vonatkozásában a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba „vétel” jogcímen bejegyzést nyerjen és az özvegyi jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- 18.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladók a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és az özvegyi jog törléséhez szükséges ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, Tulajdonjog bejegyzési és özvegyi jog törlési engedély megnevezésű okirat 6 eredeti példányát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg – külön letéti szerződés alapján - a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik. A felek megállapodnak abban, hogy letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett okiratokat a teljes vételár igazolt megfizetésével egyidejűleg adja ki a vevőnek és nyújtja be az illetékes földhivatalba.
- 19.) Szerződő felek kérik az eljáró illetékes körzeti földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a Tulajdonjog bejegyzési és özvegyi jog törlési engedély benyújtásáig tartsa függőben.
- 20.) A szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a dr. Lukovits Ügyvédi Irodát (székhely: 1055 Budapest, Szent István krt. 15. II/15., képviselő: dr. Lukovits Péter ügyvéd) a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és az özvegyi jog törlése iránti eljárásban a Zala Vármegyei Kormányhivatal előtti, továbbá az illetékes Polgármesteri Hivatal előtti kifüggesztés, valamint a hatósági jóváhagyás iránti eljárásban történő teljes körű képviselőlet ellátásával. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen pont szerinti meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
- 21.) A felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladók, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 22.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, így megállapítják, hogy a jelen szerződés megkötéséhez, illetőleg a vevő tulajdonszerzéséhez – a 4.) pontban foglaltakon túlmenően - harmadik személy hozzájárulása, vagy hatóság engedélye nem szükséges.

DR. LUKOVITS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Lukovits Péter ügyvéd
1055 Bp., Szent István krt. 15. II/15.
Adósz. 18095173-2-41
KASZ 36064751

23.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, így különösen az ügyvédi munkadíj és az ingatlan-nyilvántartási eljárási igazgatási szolgáltatási díj megfizetése a vevő kötelezettsége.

24.) A szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan adásvétel nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá, így az ingatlanról energetikai tanúsítványt az eladóknak a vevő részére átadni nem kell.

25.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt ügyvédi ellenjegyzés mellett jóváhagyólag aláírják:

Budapest, 2023. március 22.

Máté Ferenc
(állageladó)

Budapest, 2023. március 23.

Kajtárné Máté Judit
(állageladó)

Várölggy, 2023. március 22.

Máté Éva
(állageladó)

Várölggy, 2023. március 22.

Máté Ferencné
(özvegyi jog jogosult)

Sümege, 2023. március 22.

Losonci Márton Mátyás
(vevő)

Budapest, 2023. március 23.

Ellenjegyzem:

Dr. Lukovits Péter ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36064751

Budapest, 2023. március 23.

DR. LUKOVITS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Lukovits Péter ügyvéd
1055 Bp., Szent István krt. 15. II/15
Adósz. 18095173-2-41
KASZ 36064751



Zalaegerszegi Közös Önkormányzati Hivatal	
ZÁRADÉK	
Kifüggesztve:	2023. 04. 14.
	aláírás
Levéve:	2023. 06. 14.
	aláírás
Az elektronikus közzététel megtörtént.	