

2023 JÚN. 01

Földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

596731

..... szám Melléklet:
Előszám: Utószám: Előadó:
Bécs Dó. G. - 1

Amely létrejött egyrészről **Németh János** (születési neve: , született: , anyja neve: , személyi azonosító száma: , adóazonosító jele: nem ismert, lakcíme: 9811 Andrásfa, Petőfi utca 28., magyar állampolgár), mint **eladó** – a továbbiakban: eladó –,

másrészről **Takács Péter** (születési neve: , született: , anyja neve: , személyi azonosító száma: , adóazonosító jele: , lakcíme: 8600 Siófok, Szigliget utca 4., tartózkodási helye: 8200 Veszprém, Csikász Imre utca 3. 2. emelet 4. ajtó, magyar állampolgár), mint **vevő** – a továbbiakban: vevő - között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1./ A felek a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Vasvár) által 2023. május 26. napján kiadott e-hiteles tulajdoni lapokból megállapítják, hogy az eladó $\frac{1}{1}$ -ed (egy/egyed) arányú kizárólagos tulajdonában állnak az **Andrásfa zártkert 1282. hrsz-ú**, összesen 1.472 m² területű és 1,79 AK értékű, szőlő és gazdasági épület, út (733 m²; 1,66 AK), erdő (739 m²; 0,13 AK) művelési ágú, az **Andrásfa zártkert 1283. hrsz-ú**, összesen 1.372 m² területű és 2,74 AK értékű, kert és út művelési ágú, valamint az **Andrásfa zártkert 1284. hrsz-ú**, összesen 1.421 m² területű és 2,98 AK értékű, szőlő és gazdasági épület, út (544 m²; 1,23 AK), kert (877 m²; 1,75 AK) művelési ágú ingatlanok. A felek megállapítják továbbá, hogy a fent körülírt ingatlanok tehermentesek, vonatkozásukban a szerződéskötéshez rendelkezésre álló tulajdoni lapokon elintézetlen földhivatali kérelem (széljegy) nincs.

2./ Az eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azokat adó és adók módjára behajtható köztartozás, továbbá - A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) foglalt elővásárlásra jogosultakon kívül - harmadik személynek olyan joga, vagy igénye, amely a vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetve a vevőt az ingatlanok feletti tulajdonosi jogok gyakorlásában akadályozza, vagy korlátozza, nem terheli. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat a jelen szerződés megkötését követően sem terheli meg, tisztában van azzal, hogy a vevő csak és kizárólag tehermentes ingatlanok megvásárlásában érdekelt.

3./ Az eladó per-, teher- és igénymentesen eladja, a vevő pedig megtekintett, megismert állapotában adásvétel jogcímén megvásárolja az 1./ pontban megjelölt egész ingatlanokat összesen 3.000.000,- Ft-ért, azaz **hárommillió forintért**, mely összegből az **Andrásfa 1282. hrsz-ú** ingatlan vételára 1.400.000,- Ft, azaz egymillió-négyszázezer forint (ebből a szőlő vételára 83.000,- Ft, azaz nyolcvanháromezer forint, a gazdasági épület vételára: 1.300.000,- Ft, azaz egymillió-háromszázezer forint, az út vételára: 10.500,- Ft, azaz tízezer-ötszáz forint, az erdő vételára: 6.500,- Ft, azaz hatezer-ötszáz forint), az **Andrásfa 1283. hrsz-ú** ingatlan vételára 150.000,- Ft, azaz egy százötvenezer forint (ebből a kert vételára 137.000,- Ft, azaz egy százharminchétezer forint, az út vételára: 13.000,- Ft, azaz tizenháromezer forint), míg az **Andrásfa 1284. hrsz-ú** ingatlan vételára 1.450.000,- Ft, azaz egymillió-négyszázezer forint (ebből a szőlő vételára 61.500,- Ft, azaz hatvanegyezer-ötszáz forint, a gazdasági épület vételára: 1.300.000,- Ft, azaz egymillió-háromszázezer forint, az út vételára: 11.000,- Ft, azaz tizenegyezer forint, a kert vételára: 77.500,- Ft, azaz hetvenhétezer-ötszáz forint). Az eladó kijelenti, hogy a vevőnek a jelen szerződésben rögzített, a földek vételére vonatkozó ajánlatát elfogadja. A felek rögzítik, hogy a földek egymással szomszédosak, így azok a jelen szerződéssel a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron kerülnek eladásra.

A Földforgalmi törvény rögzített hatósági jóváhagyásra figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy a vevő azt követő legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül köteles készpénzben kifizetni a vételárat az eladónak, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen szerződés vevő javára való jóváhagyásáról szóló határozata a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd részére kézbesítésre került. A vételár átvételével egyidejűleg az eladó ügyvéd által ellenjegyezett okiratban (tulajdonjog bejegyzési engedély) köteles nyilatkozni arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja. A tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásának elmulasztásából, avagy annak késedelmes kiadásából eredő mindennemű kár, költség/többlet az eladót terheli.

4./ A Földforgalmi törvény 13. §-ában foglaltakra figyelemmel a vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszonyok időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve a megszűnésüket követő időre a fent jelzett hasznosítási kötelezettséget vállalja.

A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása [Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése].

A vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött [Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése].

5./ A vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, a Földforgalmi törvény 18. §-ában írt elővásárlási jog nem illeti meg. A vevő kijelenti még, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt [Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése]. A vevő kijelenti azt is, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik [109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C.§].

6./ Az eladó kijelenti, hogy tisztában van azzal, hogy a jelen szerződést, annak a felek általi aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül jóváhagyás céljából meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi törvény 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 ezen döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a földek fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult a kifüggesztés 60 (hatvan) napos jogvesztő határideje alatt elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy ő lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe, akkor, ha az elővásárlási joga a vevő jogosultságát sorrendben megelőzi. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.

HIRDETŐTÁBLAI!

Az eladó és a vevő kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, hogy a települési önkormányzat jegyzője az elővásárlásra jogosultak részére a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejárát követően 8 (nyolc) napon belül köteles megküldeni az adásvételi szerződést és az esetlegesen beérkezett jognyilatkozatokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv 15 (tizenöt) napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jóváhagyás megadását, a rendelkezésre álló iratokat állásfoglalás beszerzése céljából megküldi a helyi földbizottságnak, amely 30 (harminc) napon belül kiadja az állásfoglalását. Abban az esetben, ha a helyi földbizottság állásfoglalásában az adásvételi szerződés jóváhagyását nem támogatja, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja. A felek tudomásul veszik azt is, hogy Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 26. § (4) bekezdésében foglaltak alapján az 1./ pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog átvezetése iránti kérelem benyújtása csak a hatósági jóváhagyást követően lehetséges, illetve azt is, hogy annak rendelkezései szerint azt a jóváhagyástól számított 30 (harminc) napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

7./ A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlanok birtokát a vételár kifizetésének napjával ruhazza át a vevőre. A vevő birtokát ruházástól kezdve szedi a birtokba vett ingatlanok hasznait, viseli a terheiket és az ingatlanokban beállott azon kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

8./ A felek megkeresik és felkérlik a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-ot (Vasvár), hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásával záradékolt példányának, valamint az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének beérkezését követően az 1./ pontban írt ingatlanok vonatkozásában -, amennyiben a vevő helyébe más elővásárlásra jogosult nem lép - a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezni, és azzal egyidejűleg pedig az eladó tulajdonjogát törölni szíveskedjen.

A szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazást és megbízást adnak Dr. Fabók Tibor ügyvédnek, a DR. FABÓK ÜGYVÉDI IRODA (9800 Vasvár, Bartók Béla utca 4/C.) tagjának az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a jelen okiratban az esetleges elírások kijavítására, az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtására, a hatósági jóváhagyás során hozott állásfoglalás, határozat átvételére, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a képviselőikre. A meghatalmazott a meghatalmazást és a megbízást elfogadja. A felek rögzítik, hogy a jelen ügyletkötésükhöz kapcsolódó ügyvédi megbízás kifejezetten és félreérthetetlenül kizárólag az okiratszerkesztésre vonatkozik, ezért a megbízás - a szerződés 9./ pontjával összhangban - nem terjed ki a feleket terhelő adó- és illetékfizetési kötelezettséghez kapcsolódó tájékoztatásra.

9./ Az eladót terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége. A vevőt terheli az ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódó 4 %-os mértékű visszatérítendő vagyonszerzési illeték, a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban (ingatlanonként 6.600,- Ft összegben) felmerülő igazgatási szolgáltatási díj, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő költségek megfizetése. A felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a jelen szerződésben foglalt vételi ajánlattal kapcsolatban a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult jelentkezik, úgy ő a vevő által kifizetett ügyvédi díjat - a vevő felhívására 15 (tizenöt) napon belül - hiánytalanul megfizetni tartozik a vevőnek a Földforgalmi törvény 21. § (8) bekezdésében foglaltakra figyelemmel. A szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd kizárja az okiratszerkesztéssel összefüggésben, illetőleg a jogügyletbe 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 adózásról és illetékfizetésről kapcsolódó kötelezettségeikről (a bevallandó és fizetendő adóknak, illetékeknek, az adóhatóságoktól, az ahhoz kapcsolódóan esetlegesen igénybe vehető adó- és illetékkedvezmények, mentességek lehetőségéről, az adóhatósági eljárásról és határidőkről, esetleges adóoptimalizáció lehetőségéről) - szükség szerint adótanácsadó igénybevétele útján - mindenre kiterjedően tájékozódjanak.

10./ A szerződő felek írásos hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy A pénzmegosztás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti azonosítási kötelezettségnek eleget téve a szerződést készítő ügyvéd a személyazonosító igazolványokról és a lakcímet igazoló hatósági igazolványokról hivatalos másolatot készítsen a MÜK 10/2019. (VI. 24.) szabályzata szerint. A felek megértették a szerződést készítő ügyvéd azon figyelmeztetését, miszerint az okiratot aláírás előtt el kell olvasni, és ha annak tartalma nem egyértelmű, akkor azt egyeztetni kell az eljáró ügyvéddel. A szerződést szerkesztő ügyvéd felhívja a felek figyelmét arra, hogy a szerződésnek az általuk kapott példányát legalább 5 (öt) éven keresztül őrizték meg. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatként elfogadják. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek megfelelően foglalta írásba. A felek az okiratban foglalt tényelődadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. A felek kijelentik, hogy a jelen okirat tartalmát ismerik, az mindenben megfelel az akaratuknak. A felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek jogszabályi akadálya nincs.

11./ A felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek jogszabályi akadálya nincs. A meghatalmazott büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a meghatalmazása jelenleg is érvényes, azt a meghatalmazó nem vonta vissza. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az aláíráskor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A felek kijelentik, hogy a jelen - folyamatos sorszámozással ellátott - szerződés hét példányban készült -, melyből egy példány a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra -, azt annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Vasvár, 2023. május 26.

Németh János eladó

Adék:

Takács Péter vevő

Készítettem és Vasváron, 2023. május 26. napján ellenjegyeztem

A Kormányzati Portálon történő közzététel

időpontja: 2023. 06. 14.

Közlés kezdőnapja: 2023. 06. 16.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2023. 08. 14.

E határidő jogvesztő!

Kifüggesztés levételének napja: 2023. 08. 16.



DR. FABÓK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Fabók Tibor ügyvéd
9800 Vasvár, Bartók Béla utca 4/C.
Kamrai Azonosító Száma: 36059686

PAZTOR ANDRE
2023.05.26