

288.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Az elektronikus közzététel időpontja: 2024.04.01.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 60 napos határidő első napja: 2024.04.01.
utolsó napja: 2024.05.01.
E határidő jogvesztő! Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént.

amely létrejött egyrészről

Zlati Gergely (s

s; lakcíme: 8200 Veszprém, Veszprémvölgyi

utca 11.;

képviselőjében eljár: **Dr. Zlati Dávid** (s

; lakcíme: 1142 Budapest, Kacsóh

Pongrác út 131/C 3. em. 15. a.;

) mint meghatalmazott és

Dr. Zlati Dávid (s

; 1142 Budapest, Kacsóh Pongrác út

131/C 3. em. 15. a.;

), mint eladók, a továbbiakban: **Eladók**;

és másrésztől

Nováky Balázs Péter (s

a; lakcíme: 1084

Budapest, Tavaszmező utca 10. 3. em. 10.;

) mint vevő, a továbbiakban **Vevő**,

- Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek** - között, az alábbi helyen, időben és feltételek mellett:

I. A szerződés tárgya

1. Eladók kijelentik, és hiteles tulajdoni lap másolatokkal igazolják, hogy

- összesen **24/444** (egyenként 12/444 - 12/444) arányban tulajdonostársaik a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya ingatlan-nyilvántartásában **Várpalota külterület 033/106 helyrajzi szám** alatt felvett, 7766 m2 alapterületű, 4.56 AK értékű, „legelő és épület (2) és út; rét” művelési ágú ingatlannak (a továbbiakban: **Ingatlanhányad1**);

- összesen **12/240** (egyenként 6/240 - 6/240) arányban tulajdonostársaik a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya ingatlan-nyilvántartásában **Várpalota külterület 033/107 helyrajzi szám** alatt felvett, 12 ha 7527 m2 alapterületű, 28.72 AK értékű, „legelő; rét járási mintatér; kivett horgászto; rét; rét; legelő; rét” művelési ágú ingatlannak (a továbbiakban: **Ingatlanhányad2**);

- Ingatlanhányad1 és Ingatlanhányad2 a továbbiakban együttesen: **Ingatlanhányadok**.

Eladók egyebekben szavatolják, hogy az Ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentesek, és kijelentik, hogy azok tekintetében harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, ami a Vevő tulajdonszerzését, illetve a tulajdonjoga gyakorlását korlátozná, kizárná vagy akadályozná.

3. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlanhányadokat lejárt közmű-, adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli, továbbá az gazdálkodó vagy egyéb szervezet székhelyeként, fióktelepeként, telephelyeként az illetékes bírósághoz, hatósághoz bejelentve nincsen.

5. Eladók eladják, Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az Ingatlanhányadokat a II.1. pontban meghatározott egybefoglalt vételár ellenében.

6. Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) rendelkezései alapján az Ingatlanhányadokra vonatkozó adásvételi szerződés hatályosságához az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása (a továbbiakban: **hatósági jóváhagyás) szükséges. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását véglegesen megtagadja, úgy a jelen szerződés joghatást nem válthat ki.**

1. Tekintettel arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földek egymással szomszédosak, Eladók azokat dologösszességként kívánják értékesíteni. Az Ingatlanhányadok kölcsönösen kialakított, *egybefoglalt* vételára mindösszesen 2.500.000,- Ft, azaz kétmillió-ötszázezer forint, amiből az Ingatlanhányad1-re eső vételárrész 1.250.000,- Ft, azaz egymillió-kettőszázötvenezer forint, az Ingatlanhányad2-re eső vételárrész pedig szintén 1.250.000.Ft, azaz egymillió-kettőszázötvenezer forint, és amely vételár Eladókat fejenként egyenlő arányban illeti meg.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földeken ültetvény (azaz 500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölcsös, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsösvel betelepített földrészlet, illetve alrészlet), vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

6-11-19

Felek rögzítik, hogy a Várpalota külterület 033/106 hrsz.-ú ingatlanon 2 db felépítmény található, melyeknek az Ingatlanhányadok egybefoglalt vételárán belüli forgalmi értéke 750.000,-Ft és 250.000,-Ft.

2. Felek a vételár összegéből **250.000,- Ft-ot**, azaz kétszázötvenezer forintot **foglalónak** minősítene a jelen szerződés teljesítésének biztosítására.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogkövetkezményeivel tisztában vannak, és azokat a jelen okirat aláírásával is tudomásul veszik, miszerint az adásvételi szerződés teljesítése esetén a vételártartozás a foglaló összegével csökken. Amennyiben a jelen szerződés meghiúsulási oka a Vevő érdekkörében merül fel, úgy a foglalót elveszíti, míg ha az adásvételi szerződés meghiúsulási oka az Eladók érdekkörében merül fel, úgy a kapott foglalót kétszeres összegben kötelesek visszafizetni a Vevőnek. Ha a jelen szerződés megkötése, illetve teljesülése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

3. Vevő a foglalót és a foglalón felüli teljes vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg visszavonhatatlan banki átutalási megbízás útján köteles megfizetni az Eladók részére az alábbiak szerint:

- 1.250.000,- Ft vételárrészt Zlati Gergely részére a 3 sz. bankszámlájára történő átutalással;
- 1.250.000,- Ft vételárrészt Dr. Zlati Dávid részére a sz. bankszámlájára történő átutalással.

Eladók a foglaló és a foglalón felüli teljes vételár maradéktalan átvételét a jelen szerződés aláírásával **elismerik és nyugtázzák.**

III. Elővásárlási jog

1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanhányadok tekintetében elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján az ott rögzített személyeket, az ott meghatározott sorrendben.

2. Eladók kötelesek a jelen szerződést a Földforgalmi tv. 21. §-a alapján az aláírástól számított 8 (nyolc) napon belül megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv (kormányhivatal) részére jóváhagyás (előzetesen vizsgálat) céljából. Ezt követően az adásvételi szerződés elővásárlásra jogosultakkal való közlését (közzétételét) a mezőgazdasági igazgatási szerv hivatalból rendeli el.

IV. Vevő nyilatkozatai

1. Nováky Balázs Péter Vevő rögzíti, hogy megfelel a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában rögzített feltételeknek, a föld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezik, agrárkamarai nyilvántartási száma P000000753174.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanhányadok tekintetében elővásárlási joggal nem rendelkezik.

Dr. Rózsahegyi Zsolt

ügyvéd

114 Bp., Bartók Béla út 59.

Telefon: 51383066-1-43

Fax: 51383067900

2. Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. §-ai, illetve a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy

- vállalja, hogy az Ingatlanhányadok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanhányadokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja;
- kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- kijelenti, hogy vele szemben az Ingatlanhányadok megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

V. Tulajdonjog átszállása

Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevőnek a Várpalota külterület **033/106** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó összesen **24/444** arányú tulajdonjoga, továbbá a Várpalota külterület **033/107** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó összesen **12/240** arányú tulajdonjoga vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

VI. Birtokátruházás

1. Eladók a jelen szerződés aláírásával átruházzák, Vevő pedig átveszi az Ingatlanhányadok birtokát, Eladó átadják vevő részére az Ingatlanokhoz tartozó kulcsokat.
2. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlanhányadokat használni, művelni, hasznait szedni, valamint köteles viselni azok terheit, továbbá mindazt a kárt, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

VII. Egyéb rendelkezések

1. Felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, és a jelen szerződés megkötésének jogi vagy egyéb akadálya nincsen.
2. A jelen szerződést a Felek megbízásából Dr. Rózsahegy Zsolt ügyvéd (székhely: 1114 Budapest, Bartók Béla út 59.; KASZ: 36067900) készítette, akinek meghatalmazása a Felek képviseletében a jelen szerződés szerinti jogügylethez kapcsolódó minden földhivatali eljárásra, az illetékes kormányhivatal és jegyző előtti eljárásra, a B400 NAV-adatlapok kitöltésére és aláírására, az elővásárlásra jogosult személyek felé nyilatkozattételre, a szerződés közzétételére és a hatósági jóváhagyására irányuló eljárásra is kiterjed. Dr. Rózsahegy Zsolt ügyvéd a jelen meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

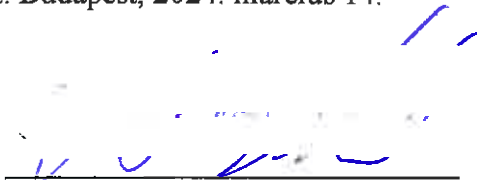
Rózsahegy Zsolt
Id
Bp., Bartók Béla út 59.
árn: 070 3003-140
36067900

3. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségek, ügyvédi munkadíj Vevőt terheli. Az Ingatlanhányadok tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos vagyonátruházási illetéket és az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli, míg Eladókat terheli a vételárból származó jövedelem okán esetlegesen felmerülő adófizetési kötelezettség.

4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a végrehajtására kiadott jogszabályok, valamint a magyar Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

Felek a jelen szerződést, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2024. március 14.



Zlati Gergely
Eladó
képv.: Dr. Zlati Dávid
meghatalmazott



Dr. Zlati Dávid
Eladó



Nováky Balázs Péter
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2024. március 14. napján
Dr. Rózsahegyi Zsolt ügyvéd
KASZ: 36067900


Dr. Rózsahegyi Zsolt
Ügyvéd
114 Bp., Bartók Béla út 59.
Telefonszám: 51383066-1-43
KASZ: 36067900



