

Ingtalan adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről

Nyeste Gábor János (szül: , sz.sz.: , adóazonosító jele:) születési neve: anyja neve:
2051 Biatorbágy, Bethlen Gábor u. 38. sz.

alatti lakos, magyar állampolgár, mint eladó, a továbbiakban: Eladó,
másrészről

Kőműves Árpád (szül: , sz.sz.: , adóazonosító jele:) születési neve: anyja neve:
2040 Budaörs, Tüske u. 6. sz. alatti lakos,

magyar állampolgár, mint vevő, a továbbiakban: Vevő, együttesen szerződő felek – között az alulírt napon és
helyen, az alábbi tartalommal:

I. A jogügylet tárgya

1. Az ingatlan-nyilvántartás szerint eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatalban Etyek, zártkert 3426 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 974 nm területű szőlő művelési ágú, 6.10 Ak értékű, 2 minőségi osztályú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan természetben 2091 Etyek, Metsző u. 12. sz. alatti fekszik.
2. Az ingatlan 2024. június 27. napján, eljáró ügyvéd által a TAKARNET rendszerből 30005/11098/2024. számon lekért tulajdoni lapja elintézetlen széljegyet, teherlapja bejegyzést nem tartalmaz.
3. Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozó olyan, ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül fennálló joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, zavartalan birtoklását és jogai gyakorlását akadályozná.
4. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásának napját megelőzően az Ingatlan más személy részére nem idegenítette el, nem terhelte meg, és tudomása szerint nincs olyan eljárás folyamatban, amely új jogok vagy tények be- vagy feljegyzésével járna.
5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nem képezi gazdasági társaság, más jogi személy székhelyét, telephelyét, fióktelepét.
6. Szerződő felek megállapítják, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg.
7. Figyelemmel a 6. pontban foglaltakra, Eladó a jelen ingatlan adás-vételi szerződést kéri vételi ajánlatnak is elfogadni, azzal, hogy az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben meghatározottak teljesítése érdekében - jelen szerződés aláírását követő nyolc napon belül - közvetlenül megkeresi az illetékes kormányhivatalt.

II. Az adásvételre vonatkozó megállapodás

8. Eladó szavatosság terhével eladja, Vevő megveszi 1/1 arányban az általa megtekintett állapotban az 1. pontban körül írt Ingatlant mindösszesen 6.165.000,- azaz hatmillió-százhatvanötezer forint vételárért.
9. Vevő az Ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizet meg Eladónak.
10. Vevő Eladó részére az Ingatlan teljes vételárát, mely 6.165.000- azaz hatmillió-százhatvanötezer forint, legkésőbb naptól számított 15. napon belül fizeti meg átutalással Eladó K&H Banknál vezetett 10403208-86767268-48771007 számú számlájára, ha jelen szerződést az illetékes vármegyei kormányhivatal jóváhagyta, a jóváhagyó hatósági határozatot eljáró ügyvéd kézhez vette, és erről a tényről Eladót és Vevőt eljáró ügyvéd dr.uzs.arnold@gmail.com email címéről a nyesi1978@gmail.com, és a komuves.arpad@sivagroup.hu email címeken értesítette.

Nyeste Gábor János
eladó

Kőműves Árpád
vevő

Dr. Buzál Attila
ügyvéd

DR. BUZÁL ATTILA
ÜGYVÉD
2091 Etyek, Kossuth u. 14.
T.: 06-20-982-1985
Adószám: 53731922-1-07

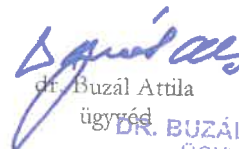
11. Eladó kijelenti, hogy a fent meghatározott bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.
12. Szerződő felek megállapodnak, hogy ha Vevő a teljes vételárát Eladónak megfizeti, akkor Eladó – külön nyilatkozatban – feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az illetékes földhivatal Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezze, ezzel egyidejűleg Eladó tulajdonjogát törölje.
13. A jelen szerződés aláírásával egy időben az Eladó letétbe helyezi dr. Buzál Attila ügyvéd letéteményesnél a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozata 4 (négy) eredeti, általa aláírt példányát, egy saját példány megtartása mellett. A hozzájáruló nyilatkozat letétbe vételét dr. Buzál Attila ügyvéd a jelen szerződésen tett ellenjegyzésével igazolja. Eladó jelen szerződés aláírásával is kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan teljes vételára maradéktalan megfizetéséről haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet, a jelen szerződés 10. pontjában meghatározott elektronikus levelezési címen.
14. Dr. Buzál Attila, eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratot megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén annak egy példányát Vevő részére átadja, további példányait pedig benyújtja az illetékes földhivatalhoz, egy példány pedig az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratba kerül elhelyezésre. A letétbe kerülő bejegyzési engedély tekintetében a felek jelen szerződést letéti szerződésnek is tekintik.
15. Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratokat az ügyvéd az eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatot nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányaait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozatok elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.
16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést és a bejegyzési engedélyt a szerződés hatósági jóváhagyását és a teljes vételár kifizetését követően az illetékes földhivatalba benyújtják.

III. Nyilatkozatok

17. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést értékarányosnak tekintik, az Ingatlan vételára annak szerződéskötéskori állapotával és a helyben kialakult ingatlanpiaci árakkal arányos.
18. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan – az Ingatlan vételárának kifizetése napján – per-, teher- és igénymentes lesz, azokon Vevő korlátozásmentes tulajdonjogot szerezhet.
19. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletekre nincs bejelentett földhasználó.
20. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a mező –és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) tulajdonszerzést kizáró vagy korlátozó rendelkezéseibe.
21. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkezik, tekintettel arra, hogy földművesnek minősül. Földműves nyilvántartási száma 510081/2017, agrárgazdasági kamarai azonosító száma: P000000585142, őstermelői azonosító száma: 581445. Vevő elővásárlási jogát a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése e) pontjára alapítja.
22. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, és vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett 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 törvény 13. § (3) bekezdését kivéve – más célra nem hasznosítja (Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése).
23. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása

Nyeste Gábor János
eladó

Körműves Árpád
vevő


Dr. Buzál Attila
ügyvéd
DR. BUZÁL ATTILA
ÜGYVÉD
2091 Etyek, Kossuth u. 14
T.: 06-20-982-1985
Adószám: 83731922-1-27

(Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése).

24. Vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése)
25. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az adásvételi szerződésbe foglalt termőföld tulajdonszerzése – a már tulajdonába és haszonélvezetébe lévő föld területnagyságának beszámításával – a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű földszerzési maximumot nem éri el.
26. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal (ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §).
27. Eladó és Vevő kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, részükről a jogügylet megkötésének jogszabályi akadálya nincs, tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.

IV. Egyéb rendelkezések

28. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtoka átruházása az Ingatlan teljes vételára megfizetését követő 8 napon belül történik. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlan terheit, a kárvesztélt, szedi annak hasznait.
29. A szerződéskötéssel felmerülő költséget Vevő viseli.
30. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlant per-, teher-, és igénymentesen adja a Vevő tulajdonába, azokon nem fog fennállni harmadik személy javára olyan jogosultság, amely a Vevőt a jelen szerződés alapján szerzett jogainak gyakorlásban akadályozná (jogszatosság).
31. Kijelenti továbbá Eladó, hogy az ingatlan tulajdonjogával, használatával kapcsolatban fennálló tartozása (pl. adó stb.) nincs.
32. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan a jogszabályokban előírt tulajdonságokkal rendelkezik, az rendeltetésszerű használatra alkalmas, az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása (kellékszavatosság).
33. A szerződést megkötő felek egyidejűleg jelentek meg az okiratszerkesztő ügyvéd előtt a szerződés megkötésekor, aki nekik az ügylettel kapcsolatban az adó- és illetékjogi következményekre történő tájékoztatást megadta. Ezt követően Felek a jelen szerződést kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszerkeszteni.
34. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően és csak azt, jelen ingatlan adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak.
35. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglalt rendelkezések alkalmazása körében a Felek jelen szerződésen tett aláírásukkal hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítási intézkedések megtétele körében a személyi azonosító adataikat rögzítse, személyi azonosító okmányaikról fénymásolatot készítsen.
36. Szerződő felek meghatalmazzák dr. Buzál Attila ügyvédet (2091 Etyek, Kossuth u. 14.) jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az elővásárlásra jogosultak előtti képviselőtükkkel, a Fejér megyei Kormányhivatal (ideértve a mezőgazdasági igazgatási szervet és a földhivatali osztályt is) Etyek Község Jegyzője előtti eljárással. Szerződő felek ezen felül meghatalmazzák eljáró ügyvédet a külön íven megszövegezett vételi ajánlat elkészítésével és ellenjegyzésével. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével fogadja el.
37. Jelen szerződés nyolc példányban – köztük egy példány biztonsági okmányon – készült.

Szerződő felek jelen szerződést 1-37. pontig - annak elolvasása és értelmezése után - akaratukkal mint egyezőt helybenhagyólag írták alá, egyben kérik ügyvédi tényvázlathoz is elfogadni.

Etyek, 2024. június 27.

nyeste Gábor János
eladó

Körműves Árpád
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Etyek, 2024. június 27.

dr. Buzál Attila, ügyvéd,
KASZ: 36058205



DR. BUZÁL ATTILA
ÜGYVÉD
2091 Etyek, Kossuth u. 14
T.: 06-20-982-1985
Adószám: 53731922-1-27

Közzététel napja: 2024.07.10.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja:

2024.07.11.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

2024.08.03.
E határidő jogvesztő.

Lévétel napja: