

Közzététel: 2023. 05. 23.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

Első napja: 2023. 05. 24.

Utolsó napja: 2023. 07. 24., mely határidő jogvesztő

Adásvételi szerződés

Kijelölt: Bf, Bzm, Mb.

Levél napja: 2023. 07. 25.

amely alulírott helyen és időben jött létre egyrészről: A kijelölt mást nem minősül joghatályos közlésnek

**Rigó Zsuzsanna**

1135 Budapest, Szent László út 67/B. 3. em. 7. a.;

, mint **eladó** (továbbiakban: Eladó), másrészről

**Berecz Kitti**

; lakcím: 3346 Bélapátfalva, Arany János utca 3.;

mint **vevő** (továbbiakban: Vevő; az Eladó és a Vevő együttesen a

továbbiakban: Szerződő felek)

között az alábbiak szerint:

- I) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a bélapátfalvai zártkerti **1323** hrsz- ú, a közhiteles ingatlan- nyilvántartás adatai szerint 878 m<sup>2</sup> területű, „kert” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan Natura 2000 területnek minősül.
- II) Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén:  
- MVM Émász Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) javára 25 m<sup>2</sup> területre a vázrajz és területkimutatás szerint vezetékjog van bejegyezve.
- III) Eladó az ingatlan- jelen szerződés II) pontjában foglaltak kivételével- per-, teher- és igénymentességéért szavatol.
- IV) Szerződő felek az ingatlan természetbeni állapotát ismerik, azt a szerződés teljesítéseként elfogadják, ezért a szerződéskötést megelőzően keletkezett jogalapon igényt egymással szemben nem érvényesítenek. Ez nem érinti az Eladó szavatossági kötelezettségét.
- V) Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban- a jelen szerződés II) pontjában foglaltak kivételével- per-, teher- és igénymentesen megveszi az ingatlant a kölcsönösen kialakított összesen **2.200.000,- Ft**, azaz kétfélmillió- kétszáz ezer forint vételárért.

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladónak **200.000,- Ft**, azaz kétszáz ezer forint vételárrészt az Eladó vezetett számlájára történő utalás útján, aki a vételárrész megfizetésének megtörténtét jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Szerződő felek a jelen pont szerint megfizetett 200.000,- Ft vételárrészt:

- foglalónak tekintik arra az esetre, ha elővásárlási jogosult jogszerűen nem él az elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen okiratba foglalt jogügyletet jóváhagyja.
- előlegnek tekintik arra az esetre, ha elővásárlási jogosult jogszerűen élt az elővásárlási jogával és/vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen okiratba foglalt jogügyletet bármely okból nem hagyja jóvá.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről tudomással bírnak (a szerződés teljesítésének megkezdéséért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni; a foglaló a vételárba beleszámít).

VI) Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételárát közösen határozták meg, a szerződés értékaránytalanság miatti megtámadásáról jelen szerződésben a Ptk. 6:89. § (5) bekezdése szerint lemondanak.

VII) 1. A jelen szerződés alapján Eladót megillető fennmaradó vételár azt követő 5 munkanapon belül esedékes, hogy az Eladó Vevő, illetve jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd (a továbbiakban: Ügyvéd) felé hitelt érdemlően bizonyítják az alábbiakat (együttes feltétel, amelyek együttes bekövetkezése esetén a vételár esedékessége a később bekövetkezett feltétel dátuma alapján határozandó meg):

a) a 2013. évi CXXII. törvény 23. §- a és kapcsolódó §- ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul; és

b) a Vevőt megelőző elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt.

2. Vevő a fennmaradó vételárát az esedékesség időtartamán belül fizeti meg az Eladónak a  
vezetett számu számlájára történő utalás útján.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan átvételét a vételár fentiek szerinti megfizetésének időpontjában az Ügyvéd irányában írásban igazolja.

Amennyiben a fizetés megtörténtének fentiek szerinti jelzési kötelezettségének az Eladó a fizetés megtörténtétől számított 2 napon belül nem tesz eleget, úgy a Vevő az e- mail címéről jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd e- mail címére küldött üzenettel, illetve az utalási/megfizetési igazolás megküldésével igazolhatja a jelen pont szerinti fizetés megtörténtét, melyet Eladó kifejezetten tudomásul vesz, azaz a Vevő általi igazolást az Eladó nem vitathatja.

VIII) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 eredeti és 6 másolati példányban a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi a végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) arra vonatkozóan, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan- nyilvántartásban Vevő javára bejegyzésre kerüljön. A letétbehelyezés megtörténtét Ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja.

Szerződő felek azt az utasítást adják az Ügyvédnek, hogy a bejegyzési engedélyt a jelen szerződés VII) pontjában foglalt feltételek együttes teljesülésének időpontját követően minden további feltétel kikötése nélkül az illetékes Földhivatalnak megküldje, illetve a szerződő feleknek kiadja.

Rígó Zsuzsanna  
Eladó

Berecz Kitti  
Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:  
Eger, 2023. április 28.

Dr. Szilvási Dénes ügyvéd  
3300 Eger, Barkóczy u. 13. I/2.

Szilvási Ügyvédi Iroda  
dr. Szilvási Dénes ügyvéd

3300 Eger, Barkóczy u. 13. I/2.

IX) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő jelen szerződés VII)2. pontjában foglalt kötelezettség teljesítésének időpontjában léphet az ingatlan birtokába. Innentől szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

X) Eladó kijelenti, hogy az ingatlant köztartozás és közüzemi díjtartozás nem terheli. A birtokbavételkor esetlegesen fennálló közterhet, költséget stb.-t az Eladó köteles kiegyenlíteni.

Vevő köteles a tulajdonjog megszerzésének tényét az ingatlan fekvése szerinti helyi adóhatóságnak bevallani.

XI) Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §- ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a) Vevő- a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint- vállalja, hogy a 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 más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

b) Vevő- a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint- nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

c) Vevő- a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint- nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d) Vevő- a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján- kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

XII) Vevő vállalja, hogy a 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 más célra nem hasznosítja- kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglaltakat.

Vevő ezúton nyilatkozik, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §- a alapján az ingatlanban részaránytulajdonnal nem rendelkezik, a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

XIII) Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, földhasználati díjtartozása.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötött.

XIV) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési korlátozás alá nem esnek, valamint a 2013. évi CXXII. tv. 16. §- a szerinti birtokmaximumot nem haladja meg- nincs Vevő tulajdonában 300 ha- nál, illetve birtokában 1200 ha- nál nagyobb területű, illetve 6000 Ak- nál nagyobb értékű földterület, - szerződése érvényességéhez hatósági jóváhagyás, engedély nem szükséges. A szerződéssel

kapcsolatos valamennyi díj, költség, illeték a Vevőt terheli. Amennyiben valamely személy él elővásárlási jogával, úgy Vevőnek az ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségeit kötelesek megtéríteni.

- XV) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján bármely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élne, úgy szerződő felek az eredeti állapot helyreállítására kötelesek.

Vevőt ezen törvényben foglaltaknak megfelelően elővásárlási jog tekintetében megelőzi fenti törvény 18. §-ban foglalt elővásárlási jogosultak, figyelembe véve jelen szerződés XVI) 3. pontjában foglaltakat.

Amennyiben a Vevőt megelőző elővásárlási jogra jogosultak közül bárki élni kíván az elővásárlási jogával, abban az esetben az elővásárlási jogot gyakorló köteles a Vevő valamennyi felmerült igazolt költségét megtéríteni, amit esetlegesen az ingatlan birtokba vételétől kezdődően az ingatlanra fordított, továbbá köteles megtéríteni a jelen adásvételi szerződés megkötéséből felmerült összes költséget is a szakigazgatási szerv által meghozott határozat jogerőre emelkedését követően legkésőbb 3 naptári napon belül. Ezen feltétel teljesülésének függvényében Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy 3 naptári napon belül az elővásárlási jogot gyakorló részére a végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) kiadja.

- XVI) 1. Vevő nyilatkozik, hogy nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

2. Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek nem minősül.

3. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján nem jogosult.

- XVII) Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazással rendelkeznek. Az Eladó és a Vevő cselekvőképes magyar állampolgárok. Szerződéskötési képességük korlátozva nincsen.

- XVIII) Szerződő felek a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a földhivatali átvezetéssel, valamint a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratok elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv és illetékes jegyző előtti képviselettel a SZILVÁSI ÜGYVÉDI IRODÁ-t (3300 Eger, Barkóczy u. 13. I/2.; képviseli Dr. Szilvási Dénes ügyvéd [ügyvédi lajstromszáma: 321.]) hatalmazzák meg, aki azt jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

Rigó Zsuzsanna  
Eladó

Berecz Kitti  
Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:  
Eger, 2023. április 28.

Dr. Szilvási Dénes ügyvéd  
3300 Eger, Barkóczy u. 13. I/2.

Szilvási Ügyvédi Iroda  
dr. Szilvási Dénes ügyvéd

3300 Eger, Barkóczy u. 13. I/2.

XIX) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

XX) Jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, az Eladó által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírása napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

Felek e szerződést- úgy is, mint ügyvédi tényvázlatot- átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták (ezzel igazolják azt is, hogy a szerződő felek a szerződés egy- egy példányát Ügyvédtől átvették).

Kelt, Eger 2023. április 28.

.....  
Rigó Zsuzsanna  
Eladó

.....  
Berecz Kitti  
Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:  
Eger, 2023. április 28.

Dr. Szilvási Dénes ügyvéd  
3300 Eger, Barkóczy u. 13. I/2.

Szilvási Ügyvédi Iroda  
dr. Szilvási Dénes ügyvéd

3300 Eger, Barkóczy u. 13. I/2.