

Közzététel időpontja: 2023. 06. 07.

A közlés kezdő napja: 2023. 06. 08.

Az elfogadó jognyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2023. 08. 07. E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2023. 08. 08.

dr. Varga Viktória jegyző nevében és megbízásából

1

ü4114-1/2023



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **SCHER LÁSZLÓ**

magyar állampolgár) 8460 Devecser, Honvéd u. 80. szám alatti lakos, mint **Eladó** –
továbbiakban: **Eladó** –,

másrészről **HALMOS-SZABÓ ANDREA**

magyar állampolgár) 8253 Révfülöp, Bárka u. 9. szám alatti lakos, mint **Vevő** –
továbbiakban: **Vevő** –

között az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1. Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Balatonszepezd zártkert 1615/2 hrsz.** alatt felvett, 2028 m2 alapterületű, rét művelési ágú ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlanon a Magyar Gázszolgáltató Kft. javára 30489/2010. számú határozattal vezetékjog van bejegyezve, egyebekben az Ingatlan a tulajdoni lap másolat tanúsága szerint per- és tehermentes.
2. Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlan tekintetében elővásárlási joga nem áll fenn. Felek tudomásul veszik, hogy *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról* szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18. §-a szerinti személyeket jelen okiratba foglalt vételi ajánlat tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amelyet az elővásárlási jogosultak a közzétételtől számított 60 napos jogvesztő határidőben gyakorolhatnak. Eladó köteles – okiratszerkesztő ügyvéd, mint meghatalmazott útján - a vételi ajánlatot tartalmazó adásvételi szerződést a *Földforgalmi tv. 21. §* rendelkezéseinek megfelelően a mezőgazdasági igazgatási szerv részére közzétételre való alkalmasság céljából megküldeni. A szerződés közzétételre való alkalmasság megállapítását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének továbbítja 60 napos határidőre történő közzététel céljából.
3. Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányad arányban megismert és megtekintett állapotban megvásárolja az Ingatlant kölcsönösen kialakított **31.500.000,- Ft**, azaz **harmincegymillió-ötszázezer forint vételárért**.
4. Felek rögzítik, hogy a vételárból 295.358,- Ft vételárhányad a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által a honlapján nyilvánosságra hozott, a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi értéket (1.324.000,- Ft/ha) 10%-al növelt összege.
Az ezt meghaladó 31.204.642,- Ft vételárhányadot a föld alábbi előnyös tulajdonságai indokolják:
 - az Ingatlan zártkerti övezetben található és borszőlő kataszteri besorolásban van;
 - Balatonszepezd helyi építési szabályzata alapján az ingatlan gazdasági épülettel beépíthető;
 - az Ingatlan teraszos művelésre van kialakítva, amely a föld vízháztartását javítja és művelhetőségét jelentősen megkönnyíti;
 - az Ingatlan meloráció, talajvédelem kedvező, ezáltal aszály és beiszapozódás (hegyről vízömlés) ellen is védelemmel bír;
 - az Ingatlan kedvező, déli fekvésű; magas napos órák száma;
 - vadvédelmi kerítés kialakítása folyamatban van;
 - az Ingatlanhoz a közművek elérhetőek.
5. Felek rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **4.725.000,- Ft**, azaz **négymillió-hétszázhuszonötezer forint vételárrészletet** Eladónak, amelyből 1.000.000,- Ft összeget jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben Eladónak átadott, míg 3.725.000,- Ft összeget az Eladó OTP Bank Nyrt. - 11773487-40042064 számú bankszámlájára utalás útján köteles megfizetni. Eladó az 1.000.000,- Ft vételárrészlet átvételét jelen szerződés aláírásával nyugtázza. Felek rögzítik, hogy a 4.725.000,- Ft vételárrészlet foglalonak tekintik. Felek megállapodnak, hogy Eladó köteles a foglalt egyszeres összegben visszafizetni azt követő 8 napon belül, ha az adásvételi szerződés - bármely okból történő hatósági jóváhagyásának - megtagadása miatt megghiúsul. Felek nyilatkoznak, hogy a foglalt jogi természetével tisztában vannak, mely alatt egyezően azt értik, hogy a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, illetve kétszeresen köteles azt visszaadni. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglalt visszajár. A szerződés teljesítése esetén a foglalt a vételárba beszámít.
6. Vevő a fennmaradó **26.775.000,- Ft**, azaz **huszonhatmillió-hétszázhetvenötezer forint vételárhátralékot** azt követő 8 napon belül köteles Eladó részére a 4. pontban megadott bankszámlára történő utalással megfizetni, hogy Eladó

igazolta, hogy egyetlen egy elővásárlásra jogosult sem gyakorolta elővásárlási jogát, az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyást tartalmazó határozat okiratszerkesztő ügyvéd általi átvétele megtörtént, nincs semmilyen jogi akadálya az adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtásának.

7. Amennyiben bármely elővásárlási jog jogosult gyakorolja elővásárlási jogát, úgy az Eladó a 4.725.000,- Ft vételárrészesletet a Vevőre engedményezi – tekintettel arra, hogy a Vevő az elővásárlási jog gyakorlásakor ezen összegig a vételárát már megfizette -, így az elővásárlási jog jogosult 4.725.000,- Ft-ot a Vevőnek köteles megfizetni a Halmos Zsolt házastársa 12012204-00220354-00100009 számú bankszámlájára utalás útján a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásról szóló határozat keltétől számított 8 napon belül.
8. Eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. Eladó jelen szerződés megkötésével egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezte a Vevő javára szolgáló feltétlen tulajdonjog bejegyzési engedélyt 4 eredeti példányban. Okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag abban az esetben jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a Földhivatalnak megküldeni és a feleknek kiadni, ha a felek bármelyike hitelt érdemlően igazolta, hogy a teljes vételárát megfizette. Amennyiben a teljes vételár megfizetésére nem kerül sor a fizetési határidő leteltét követő 60 napon belül, úgy okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyek összes eredeti példányát az Eladónak kiadni.
9. Felek rögzítik, hogy Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles az Ingatlan birtokát a Vevőnek átadni.
10. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 540122/1/2021. számú határozatával a nyilvántartásba vétele megtörtént. Vevő nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 300 hektárt. Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. §-ok alapján vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, úgy a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyidőtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a jelen pontban rögzített kötelezettségeket vállalja. Vevő nyilatkozik, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő nyilatkozik, hogy a föld megműveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel rendelkezik.
11. Eladó szavatolja az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét.
12. Szerződő felek rögzítik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességüket és a Vevő szerzőképességét jogszabály, vagy bírósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki.
13. Jelen okirat elkészítésének ügyvédi munkadíja, a tulajdonjogban bekövetkezett változás földhivatali igazgatási-szolgáltatási díja, valamint az elővásárlási jogra történő felhívással összefüggő költségek a Vevőt terhelik.
14. Szerződő felek jelen okirat szerkesztésére és ellenjegyzésére megbízást, a Földhivatal, jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, a hegybíró, az elővásárlásra jogosultak és az adóhatóság illeték osztálya előtti képviselőik ellátására meghatalmazást adnak dr. Szigeti Balázs (8200 Veszprém, Budapest út 13.) ügyvédnek, aki a megbízást és a meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos jogszabályokról ügyintéző ügyvédtől megfelelő kioktatást kaptak, annak részletes írásba foglalását nem kérik, jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi okmányaikról másolatot készítsen és személyes adataikat jelen jogügylettel összefüggésben kezelje.
15. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Felek jelen adásvételi szerződést közösen értelmezve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után saját kezűleg írták alá és a szerződésből 1-1 példányt átvettek.

Veszprém, 2023. május 17.

.....
Scher László
eladó

Halmos-Szabó Andrea
vevő



Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Veszprém, 2023. május 17. napján dr. Szigeti Balázs (KASZ: 36069520) ügyvéd: