

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Lantos Ferenc** (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: , szem. az. jel: , adóazonosító jel: Budapest, Victor Hugo u. 32. fsz. 2. ajtó alatti lakos, magyar állampolgár) **helvette eljár jelen szerződés aláírásakor meghatalmazással: Bachrati István** (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: , szem. az. jel: , adóazonosító jel: 9081 Győrújbarát, Szellő u. 1/1. szám alatti lakos, magyar állampolgár) a továbbiakban, mint **eladó**, másrészről

Pusztavámi Márton (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: , szem. az. jel: , adóazonosító jel: 9313 Rábacsanak, Deák F u. 1. szám alatti lakos) a továbbiakban, mint **vevő** között a mai napon az alábbi feltételekkel.

1./ A szerződés tárgya

1.1. A felek megállapítják, hogy a Csornai Járási Földhivatal adatbázisából a TAKARNET rendszerrel 2023. június 16. napján kiállított e-hiteles tulajdoni lapszemle másolat adatai szerint a **Rábacsanak külterület 0122/20 hrsz.** alatt nyilvántartott összesen **2 ha 3217 m²** területű, **84,74 Ak.** fill. értékű, **szántó** művelési ágú ingatlan az **eladó 1100/8475 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi. Jelen adásvételi szerződés tárgya kizárólag eladó 1100/8475 arányú tulajdoni hányada.**

A felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. része a fent megjelölt tulajdoni hányadokat érintően az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

- 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 4212/1986.07.08., egyéb építési korlátozás, jogosult: Posta Rádió és Televízióműszaki Igazgatóság (cím: 1000 Budapest, Trefort u. 2.)
- 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33906/1995.08.15., vezetékjog, jogosult: MATÁV Rt Soproni Igazgatósága (cím: 9400 Sopron, Széchenyi tér 7-10.)
- 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30961/1997.01.15., önálló szöveges bejegyzés a 0122 hrsz. megosztásából keletkezett.

1.2. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdonhányada a tulajdoni lap másolat-szemle adataival egyezően a fentiekben túl per-, teher-, és igénymentes, azt köztartozás - ideértve közműtartozást is - nem terheli, így a vevő tulajdonszerzéséért teljes körű szavatosságot vállal. A felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tüntet fel.

1.3. A felek kijelentik, hogy a fenti ingatlan Takarnet által kiadott e-hiteles tulajdoni lapját megtekintették, annak tartalmát megismerték, azt ingatlan adásvételi szerződésük alapjául elfogadják.

1.4. A vevő – a fentiekben rögzített építési korlátozás, illetve vezetékjog tudomásulvételével- kizárólag tehermentes vételben érdekelt. Az eladó a vevő érdekét tudomásul veszi.

2./ ügyleti nyilatkozatok, tulajdonszerzési jogosultság,

2.1. Az eladó eladja adásvétel jogcímén a jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt ingatlanhányadát, a vevő pedig kizárólagos tulajdonául megvásárolja azt.

2.2. A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földforgalmi törvény) 5. § 7.pont, 10. § (1), 16.§ rendelkezéseiben írt feltételeknek megfelel.

.....
Lantos Ferenc eladó
képviseli meghatalmazással:
Bachrati István



.....
Pusztavámi Márton vevő

A vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 13.§ és 15.§-ai értelmében tulajdonszerzési jogosultsággal rendelkező, tulajdonszerzési jogosultsága jelenleg is fennáll, ennek keretében kijelenti továbbá, hogy:

- a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadokra jelen szerződés megkötésekor nincs bejelentve földhasználat így a 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 - a földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- nem minősül pályakezdő gazdálkodónak
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján, részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

2.3. A vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadot megtekintette, megismerte, így az eladó tulajdonát képező ingatlanhányadot jelen megismert állapotában kívánja megvásárolni.

2.4. A felek megállapítják, hogy a földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdés értelmében jelen szerződés érvényes létrejöttéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására van szükség.

3./ vételár

3.1. A felek az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad vételárát kölcsönös alkujuk eredményeként **753.250,- Ft** azaz **Hétszázötvenháromezer-kettőszázötven forint** összegben állapítják meg. A felek e körben rögzítik, hogy az e pontban meghatározott vételár arra figyelemmel haladja meg a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által a holnapján nyilvánosságra hozott, a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi érték 10 %-át, hogy a vevő tulajdonát képező Rábacsanak külterület 0122/19 hrsz. alatti ingatlan szomszédos a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan (továbbiakban: ingatlan); a vevő az ingatlanban már több mint 2 ha tulajdonnal rendelkezik. A felek e körben lényeges szempontként határozzák meg továbbá, az ingatlan kedvező művelhetőségét, megközelíthetőségét, az ingatlanra mezőgazdasági útról történő közvetlen felhajtási lehetőség biztosított. Az ingatlan művelhetősége közbeékelődő idegen tulajdon esetén jelentősen romlik.

3.2. A felek megállapodnak, hogy a vevő az ingatlan vételárának teljes összegét, **753.250,- Ft** azaz **Hétszázötvenháromezer-kettőszázötven forint** összeget jelen szerződés aláírásától számított 5 (öt) munkanapon belül fizeti meg banki átutalással az eladó által teljesítési helyként megjelölt az eladó rendelkezése alatt álló **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **11773133-07013034** számú számlaszámára.

4./ Elővásárlási jogok

A felek megállapítják, hogy jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlan tekintetében a vevő földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja értelmében rendelkezik elővásárlási joggal, mivel a vevő olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül (lakóhelye Rábacsanokon van és a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan szomszédos a vevő tulajdonában álló Rábacsanak külterület 0122/19 hrsz.-ú ingatlan), személyében azonban nem üzemeltet állattartó telepet, a tv. 18.-22. § alapján jelen szerződést az a felek részéről történő aláírástól számított 8 napon belül a

.....*Bachrati István*.....
Lantos Ferenc eladó
képviseli meghatalmazással:
Bachrati István

.....*Pusztavámi Márton*.....
Pusztavámi Márton vevő



mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni. A felek e körben rögzítik továbbá, hogy a földforgalmi törvény 5. § 10. pont a) alpont értelmében helyben lakó szomszéd, többek között az a személy, aki helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel. A felek megállapodnak, hogy e kötelezettségüknek az ajánlat alapján eleget tesznek, a vonatkozó jogi szabályozás alapján a közlésre a tulajdonos (eladó) négy eredeti példányban köteles. A felek a fentiek alapján megállapítják, hogy közöttük a szerződés hatályba lépésére a fenti, az elővásárlásra jogosult részére nyitva álló határidő eredménytelen eltelte után nyílik lehetőség.

A szerződés a vevővel szemben hatályba lép, amennyiben az elővásárlásra jogosulttal szemben a nyitva álló határidő eredménytelenül eltelik, vagy a jogosult az elővásárlási joga gyakorlása tekintetében nemleges nyilatkozatot tesz, és a szerződést a hatóság a 2.4. pont szerint jóvá hagyja. A felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad tekintetében a vevő korábbi szerzése alapján a tulajdonközösség tagja:

- II/10. tulajdoni hányad: 7375/8475; bejegyző határozat, érkezési idő: 414665/2020.11.27., jogcím: adásvétel, jogállás: tulajdonos, név: Pusztavámi Márton,

így a tulajdonszerzés e tekintetében a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg a Ptk. 5:81.§.-ában foglaltakra való tekintettel. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jogosultakon túlmenően külön szerződés-, vagy más rendelkezés alapján további személyt elővásárlási jog nem illet.

5./ Tulajdonjog átruházása

5.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az eladó a tulajdonjog vevő részére történő átvezetéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot – amelyben eladó minden további feltétel kikötése nélkül **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** hogy az adásvétel tárgyát képező 1.1. pontban megjelölt tulajdoni hányadának kizárólagos tulajdonjoga adásvétel jogcímén a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Dr. Tóth Csaba Ügyvédi Iroda (9700 Szombathely, Király u. 31. I/5.) Dr. Tóth Csaba ügyvédnél ügyvédi tárgyi letétjébe helyezi. **Ebben a nyilatkozatban az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1.1. pontban megjelölt tulajdoni hányadaik tulajdonjoga adásvétel jogcímén **Pusztavámi Márton vevő javára** az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

5.2. A letétet kezelő ügyvéd jogosult és egyben köteles arra, hogy ezen nyilatkozat 3 eredeti példányát a teljes vételár megfizetésének vevő általi kétséget kizáró igazolásával (átutalás megtörténtét igazoló banki terhelési nyilatkozat) egyidejűleg kiadja a vevő részére földhivatali benyújtásra. Dr. Tóth Csaba ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedély 4 eredeti, egymással mindenben megegyező példányát ügyvédi tárgyi letétbe vette. A tulajdonjog ezen nyilatkozat alapján lesz átvezethető az ingatlan-nyilvántartásban.

5.3. A felek megkeresik és felkérlik az illetékes Járási Földhivalt, hogy jelen adásvételi szerződésnek megfelelően az 1.) pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogát az Eladó fent körülírt nyilatkozatának beérkezését követően az eladó 5.1. alpontban tett nyilatkozatának megfelelően a vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén átvezetni szíveskedjék.

6./ Birtokba lépés

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a fent megjelölt ingatlan tekintetében tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába. A vevő a birtokba lépés napjától köteles az ingatlan terheit viselni és jogosult azt hasznosítani.


.....
Lantos Ferenc eladó
képviseli meghatalmazással:
Bachrati István




.....
Pusztavámi Márton vevő



Egyéb rendelkezések

7./ Az okírszerkesztő ügyvéd az okírszerkesztési tevékenysége körében adótanácsadást nem vállal, így az adóalanyiságra, adó, illeték mértékekre, egyéb közterhekre, adóbevallási, adófizetési kötelezettségre és azok esedékességére vonatkozó tanácsadást a feleknek nem nyújt. A felek ezen feltételt tudomásul veszik, és e körben az ügyvédi felelősséget kifejezett nyilatkozatukkal kizárják.

8./ A felek megbízzák és meghatalmazzák jelen okirat szerkesztésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezésével a Dr. Tóth Csaba Ügyvédi Irodát (9700 Szombathely, Király u. 31. I./5.) Dr. Tóth Csaba ügyvédet. Az okírszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja az e pontban rögzített megbízást, meghatalmazást.

9./ A felek rögzítik, hogy a szerződés megkötésével járó valamennyi költség és illeték megfizetése – ide értve a jelen szerződés készítésével, ellenjegyzésével, és a szükséges földhivatali eljárások lefolytatásával kapcsolatban felmerült költségek - a vevőt, vagy az elővásárlási jogot gyakorló jogosultat terhelik.

10./ A felek jelen szerződésben szabályozott feltételeken kívül egyebet rögzíteni, illetőleg rendezni nem kívánnak, kijelentik, hogy a szerződés az általuk teljes körűnek tekintett ténybeli előadásaik alapján készült, a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

11./ A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, továbbá a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet és a 47/2014. (II.26.) Kormányrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni. **A felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, így ügyletkötésüknek jogi akadályja nincs.** A felek kijelentik, hogy jelen szerződés 4 (négy) számozott és összetűzött oldalból áll, az 1 (egy) eredeti példányban a 47/2014. (II.26.) Korm. r szerinti biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon, további 7 (hét) egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült. Az eladók kijelentik, hogy a biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült példányt, valamint további négy eredeti példányt a hirdetményi úton történő közlés céljából átvette, a felek kijelentik továbbá, hogy a szerződés szövegét közösen elolvasták, értelmezték, majd jóváhagyólag aláírták.

Rábacsanak, 2023. június 16. napján

.....
Lantos Ferenc eladó
képviseli meghatalmazással:
Bachrtai István

.....
Pusztavámi Márton vevő
Östermelői igazolvány száma: 4202586
Agrárkamarai reg. száma: S 9600 0010 9769
Földműves nyilv. száma: 510273/2014.04.24
MVH reg. száma: 1004573201

Dr. Tóth Csaba Ügyvédi Iroda (9700 Szombathely, Király u. 31. I./5., kamarai azonosítószám: 36070370), Dr. Tóth Csaba ügyvéd az általam készített okiratot ellenjegyzem és ezzel tanúsítom, hogy az okiratba foglalt szerződés a felek előttem kijelentett akaratára alapján a hatályos jogszabályoknak megfelelően a rögzítettek szerint jött létre, azt a felek előttem saját kezűleg írták alá.

.....
Ellenjegyzem: Dr. Tóth Csaba ügyvéd
Rábacsanak, 2023. június 16. napján

