

függesztés közzététel napja: 2023. 07.26. Az elővásárlási jog
jogvet jognyilatkozatának megkötésére nyitva álló 60 napos határidő
lejárt napja: 2023. 07.27.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

utolsó napja: 2023. 09.25. Ezen határidő jogvesztő!
amely létrejött egyrészről Levétel napja: 2023. 09.26

Zala megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
REGISZTRÁCIÓS SZÁM	2023 JÚL. 21.
IRAT SZÁM	593.678
MELLÉKLET	

Lócsi József, mint Eladó (születési név: Lócsi József, születési hely és idő: 1958.03.15., anyja neve: Lócsi Mária, lakcím: 8800 Nagykanizsa, Teleki utca 66. 1 em. 1 a., személyi azonosító: 880000000000000000, adóazonosító: 880000000000000000,

valamint másrésről

Horváth Balázs mint Vevő (születési családi és utónév: Horváth Balázs, születési hely és idő: 1988.03.15., anyja neve: Horváth Mária, lakcím: 8808 Nagykanizsa, Vadrózsa u. 30-32., személyi azonosító: 880800000000000000, adóazonosító: 880800000000000000, Jemzeti Agrárgazdasági Kamara tagsági azonosító: E8800000000771, őstermelők családi gazdaságának száma: OCSG-00069172., földműves nyilvántartási szám: 510107/2017.11.29), mint Szerződő Felek között, alulírott helyen és napon, a következő tartalommal:

- Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Zalakaros településen 0164/26 helyrajzi számon nyilvántartott, összességében 4264 m² alapterületű 14,45 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan. (Továbbiakban úgy is, mint: föld.)
- Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az alábbi pontokban foglalt rendelkezések mellett az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlant.
- Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot magában foglaló, a 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv) 21. § (1) szerinti egységes szerkezetű okirat.
- A Vevő a következő, Földforgalmi tv. 13-15/A. §-ai szerinti nyilatkozatokat teszi:
 - A földet jelenleg Vevő használja 2015.01.19-től folyamatosan feles bérleti szerződés, majd 2023.03.27-től 2035.01.18-ig hatályban lévő, 20.000 Ft/év hasznóbért tartalmazó hasznóbérleti szerződés alapján.
 - Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bek. szerint vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a jogviszony megszűnését követő időre a c) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
 - A Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően 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 törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében foglalt esetek nem minősülnek a használat átengedésének.
 - Vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
 - Vevő nyilatkozza, hogy a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Szerződő Felek megállapítják, hogy az adásvétel vonatkozásában Vevő földet használó olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton legfeljebb 20 km távolságra van és több éve őstermelők családi gazdaságának tagja [Földforgalmi tv. 18. § (1) bc), (4) a)].
- Vevő a tulajdoni lapon szereplő adatokat megismerte. Szerződő Felek megállapítják, hogy széljegy, teher bejegyzés nem áll fenn.

Eladó - a hasznóbérlet kivételével - az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért szavatosságot vállal.
- Az 1. pontban megjelölt ingatlan vételára 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint. Szerződő Felek megegyeznek abban, hogy a vételár kifizetése a szerződés hatósági jóváhagyása esetén a döntés Vevővel (vagy a helyébe lépő elővásárlásra jogosulttal) történő [Földforgalmi tv. 30. § (4) bekezdése szerinti] közlésének napját követő öt napon belül esedékes. A megállapított vételárat a föld relatív magas AK értéke indokolja.
- Horváth Balázs Vevő a vételárat teljes egészében előzetesen átadta Eladó számára, aki a vételár átvételét jelen szerződés aláírásával megerősíti és nyugtázza. Amennyiben a szerződés nem jön létre, a vételárnak megfelelő összeg visszajár, amennyiben az adásvétel nem a jelen szerződés szerinti vevővel jön létre, Eladó a vételár elővásárlásra jogosulttal szembeni követelését Horváth Balázssra engedményezi.

Szerződő Felek ezúton utasítják és felhatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy amennyiben az adásvétel elővásárlásra jogosult személlyel jön létre és a vételár jogosult általi kifizetésének megfelelő igazolása elmarad, a tulajdonjog bejegyzésre irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelmet vonja vissza.
- Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén, a fent nevezett ingatlan (Zalakaros külterület 0164/26 hrsz., 1/1 tulajdoni hányad) vonatkozásában bejegyezzék.

Horváth Balázs, Vevő

Lócsi József, Eladó

10. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásakor nyilatkozzák, hogy **cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok**, továbbá a **Vevő termőföldvásárlása jogszabályban szabályozott tulajdonszerzési tilalmat, korlátozást - különös tekintettel a Földforgalmi tv. 16. §-ában foglaltakra - nem sért.**
11. Vevő nyilatkozza, hogy földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány-tulajdonnal nem rendelkezik [109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §]. Nyilatkozza továbbá, hogy vele szemben az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírságot véglegesen nem szabott ki.
12. Eladó, mint tulajdonos képviselőjében a szerződést szerkesztő ügyvéd kéri az adásvétel hatósági jóváhagyását és hirdetményi úton történő közzétételének elrendelését a Földforgalmi törvény 21. § (1) és (1a) bekezdései alapján. Szerződő felek megállapítják, hogy a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.
13. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Vevőt rangsorban megelőző elővásárlásra jogosult személy jelen szerződés vonatkozásában megfelelő elfogadó jognyilatkozatot tesz, a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép [Földforgalmi tv. 30. § (1)].
14. Szerződő Felek rögzítik, hogy a tulajdonát ruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének meghíúsulása esetén a Vevő, a vételár határidőben, elővásárlásra jogosult részéről történő (7. pont szerinti) megfizetésének elmaradása esetén pedig az Eladó jogosult a szerződéstől elállni.
15. Vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának napján lép az 1. pontban megjelölt ingatlan főbirtokába, e naptól szedi hasznait, viseli terheit és azt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.
16. Vevő vállalja, hogy a birtokbaadáskor (hatósági jóváhagyás napja), **de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig az 1. pontban megjelölt föld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a földet mező-, ill. erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.** Vevő ezúton kéri az illetékes adóhatóság illeték osztályát, hogy az Itv. 26. § (1) p) pontja alapján mentesítsék a visszerthes vagyónát ruházási illeték megfizetése alól.
17. Szerződő Felek megbízzák a Borsos Ügyvédi Irodát (székhely: 8800 Nagykanizsa, Fő út 17. 1/1, eljáró ügyvéd: dr. Borsos Gellért) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az elővásárlásra jogosultak értesítésével, valamint az illetékes jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, az adóhatóság előtti eljárásban, az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a jogi képviselőjük teljes körű ellátásával, továbbá felhatalmazzák a szükséges jognyilatkozatok megtételére, így a szerződés adathiba, elírás miatt történő kijavítására is. Eljáró ügyvéd a megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja, azzal, hogy a megbízás tényvázlatát a szerződés képezi. Szerződő Felek ezúton is hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd személyes okmányaikról fénymásolatot készítsen és személyazonosságukat ezen iratok alapján állapítsa meg.
18. Felek elismerik, hogy a szerződés megkötését megelőzően az eljáró ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv., az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv., valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. CXVII. tv. vonatkozó rendelkezéseiről teljeskörűen tájékoztatta, amit megértettek és tudomásul vettek.
19. A szerződéssel felmerülő, Vevő tulajdonjoga megszerzésével összefüggő költségek a Vevőt terhelik. Elfogadó nyilatkozat tétele esetén az elővásárlásra jogosult a szerződéskötéssel felmerült valamennyi költség (ügyvédi munkadíj, tulajdoni lap díja és egyéb igazolt költségek) megtérítésére köteles.
20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos Polgári Törvénykönyv, valamint a Földforgalmi tv. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

A jelen két oldalból (egy lapból) álló szerződés hét példányban készült, melyet a Szerződő Felek közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírásukkal megerősítenek.

Nagykanizsa, 2023. július 14.

.....
Horváth Balázs, Vevő

.....
Lócsi József, Eladó

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Borsos Ügyvédi Iroda, dr. Borsos Gellért ügyvéd,

8800 Nagykanizsa, Fő út 17.

Kamarai azonosító szám: 36057974

Nagykanizsa, 2023. július 14.

Borsos Ügyvédi Iroda
dr. Borsos Gellért
8800 Nagykanizsa, Fő u. 17. 1/1
Adószám: 18225246-1-20
Tel: 06-30/377-2783