

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2023. július 27.

Kormányzati portálon történő közlés kezdő napja: 2023. július 28.

Elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó

napja: 2023. szeptember 25., mely határidő jogvesztő)

Levétel napja: 2023. szeptember 26. Az elektronikus közzététel napján

KP/17295/2023

dr. Baksa-Ströcker Renáta
jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

lkt.szám:

592015

Amely létrejött egyrészről: **Petheő Boglárka** szül.név: **Cseh Boglárka** (sz

2, a, szlovák személyi azonosítószáma: 7, szlovák személyi igazolvány száma:

adóaj: állampolgárság: szlovák, bankszámlaszáma: I

Szlovákia, 94 504 Komárom, Nová Stráz, Smrecinová utca 740/11. szám alatti lakos továbbiakban: mint –
eladó –

másrészről: **Kozma István** szül.név: **Kozma István** (sz. an:

7, a, adóaj: állampolgársága: magyar) 2900 Komárom, Klapka György út 46/C. 4.

emelet, 15. ajtószám alatti lakos, a továbbiakban: mint – **vevő** –

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1.) Az eladó eladja a vevőnek a kizárólagos tulajdonát képező **komáromi zártkert 6224. helyrajzi számú**, a valóságban Komárom külterületén található, 2249 m² nagyságú, 2.81 AK értékű, szőlő és gazdasági épület megnevezésű tehermentes ingatlanát a hozzá tartozó törvényes eszközökkel együtt.

A szerződő felek egyezően adják elő, hogy a vevő azért vásárolja meg a fenti ingatlant 5.900.000.-Ft vételáron, mert az ingatlanon egy kb. 30 m² nagyságú, téglából épített, villanyközművel ellátott gazdasági épület található. A felek kérik a helyi földbizottságot, illetve a mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a fenti tényeket vegyék figyelembe.

2.) A vevő az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlant a jelenlegi és ismert állapotában az eladótól megveszi.

3.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan kölcsönösen kiakadott vételára **5.900.000.-Ft, azaz Ötmillió-kilencszázezer forint**, mely vételár az alábbiak szerint kerül kiegyenlítésre:

a.) A vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizetett az eladó részére **590.000.-Ft, azaz Ötszázkilencvenezer forint foglalt**, melynek hiánytalan felvételét az eladó ezennel elismeri és nyugtázza. A felek a foglaló jogkövetkezményét ismerik, mely szerint a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, míg a kapott foglalót kétszeres összegben, kamatmentesen köteles a megkötést követő 15 (tizenöt) napon belül a másik fél részére visszafizetni. A foglalón felül fizetett vételárrész a szerződés bármely okból történő megkötése esetén kamatmentesen visszajár a megkötést követő 15 (tizenöt) napon belül.

A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerősen megtagadja a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását, s ezáltal hiúsul meg a jogügylet, abban az esetben az eladó a megkötést követő 15 (tizenöt) napon belül köteles a foglaló 590.000.- Ft-os összegét a vevőnek kamatmentesen visszafizetni.

b.) A vevő a vételárból fennmaradó **5.310.000.-Ft, azaz Ötmillió-háromszáztízezer forint vételárhátralékot** abban az esetben köteles az eladó részére az eladó fejlécében megadott bankszámlájára történő átutalással megfizetni, ha a hirdetményi közzététel időtartama alatt a vevőnél előrébb álló elővásárlási jogosult nem élt elővásárlási jogával, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jogerősen jóváhagyta. A vételárhátralék összege ez esetben a hatósági jóváhagyást követő 15 (tizenöt) napon belül esedékes. Az eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés fejlécében megadott bankszámlájára történő átutalást a saját kezeihez való teljesítésnek fogadja el. A felek a vételárhátralék kiegyenlítéséről ügyvéd által ellenjegyzett elismervényt készítenek.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a hirdetményi közzététel során a vevőnél előrébb álló elővásárlási jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, s a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen elővásárlási jogosulttal hagyja jóvá a jelen adásvételi szerződést, abban az esetben a vevői pozícióba kerülő elővásárlási jogosult köteles a szerződés feltételeinek teljesítésére, vagyis az adásvételi szerződés jóváhagyásától számított 15 (tizenöt) napon belül köteles az 5.310.000.-Ft, azaz Ötmillió-háromszáztízezer forint vételárhátralék eladó részére történő megfizetésére, illetve az 590.000.-Ft, azaz Ötszázkilencvenezer forint foglaló, továbbá a Kozma István által megfizetett ügyvédi munkadíj (80.000.-Ft + ÁFA) Kozma István eredeti vevő részére történő megfizetésére ugyancsak az adásvételi szerződés jóváhagyásától számított 15 (tizenöt) napon belül.

Felek:

Petheő Boglárka
eladó

Kozma István
vevő

Ügyvéd:



Az eladó kijelenti, hogy az új vevő részére addig nem adja ki a tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát, amíg az új vevő az 5.310.000.-Ft összegű vételárhátralékot a számára ki nem egyenlítette, valamint Kozma István nem igazolja, hogy az új vevő neki az 590.000.-Ft összegű foglalót és a jelen adásvételi szerződés elkészítésének 80.000.-Ft + ÁFA ügyvédi munkadíját megfizette.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen pontban rögzített vételárat kölcsönösen alakították ki, ennek vonatkozásában megelégedés, valamint feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn.

- 4.) Az eladó szavatolja az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentességét, s kijelenti, hogy azt adók, vagy adók módjára behajtandó köztartozások sem terhelik.

- 5.) A szerződő felek kijelentik, hogy az eladó szlovák állampolgár, a vevő magyar állampolgár és a vevő tulajdonszerzésének a 2013. évi CXXII. törvény alapján nincs akadálya, valamint a vevő ingatlanszerzési joga egyébként sincs semmilyen formában korlátozva. A vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy nem rendelkezik sem a 2013. évi CXXII. törvény, sem egyéb törvény vagy szerződés alapján elővásárlási joggal, s nem földműves, azonban a tárgybani ingatlannal együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő termőföld nagysága az 1 (egy) hektárt.

A vevő vállalja, hogy az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni, s 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.

A vevő ezen felül kinyilatkoztatja, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi, földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A vevő kijelenti, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan nem terhelt harmadik személy földhasználati jogaival.

5.1. Az eladó a jelen adásvételi szerződést 8 napon belül köteles a KEV-i Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, s a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítását követően elrendeli az adásvételi szerződés közzétételét és megküldi azt a települési önkormányzat, vagyis Komárom város jegyzője részére a közzététel végett. A települési önkormányzat jegyzője ezt követően az adásvételi szerződést köteles hirdetményi úton (a kormányzati portálon történő közzététellel) közölni az elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jogosultaknak a nyilatkozattételre a közlést követő 60 nap áll rendelkezésükre.

- 6.) A vevő a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg lép az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan birtokába, és ettől kezdve szedi annak minden hasznát és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

- 7.) Az eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát külön okiratban adta meg (bejegyzési engedély), mely bejegyzési engedély 5 eredeti példányát a jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédi irodánál okirati letétbe helyezte azzal, hogy a letéteményes ügyvédi iroda a letétet akkor jogosult felszabadítani, vagyis a földhivatalba benyújtani, ha a hirdetményi közzététel időtartama alatt a vevőnél előrébb álló elővásárlási jogosult nem élt elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jogerősen jóváhagyta, továbbá a vevő a vételár eladó részére történő kiegyenlítését a letéteményes ügyvédi irodának hiteltérdemlően igazolta.

Amennyiben a vevőnél előrébb álló elővásárlási jogosult élne az elővásárlási jogával, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását jogerősen megtagadná, abban az esetben a letéteményes ügyvédi iroda az eladó részére köteles visszaadni a letétbe vett bejegyzési engedélyeket az alábbiakban írtak szerint, az adott további feltétel teljesülése esetén. A vevőnél előrébb álló elővásárlási jogosult szerződésbe való belépése esetén a bejegyzési engedélyek eladó részére történő visszaadásának további feltétele, hogy az elővásárlási jogosult (új vevő), illetve az eladó igazolja, hogy az új vevő a tárgybani ingatlan 5.310.000.-Ft összegű vételárhátralékát az eladó részére hiánytalanul megfizette, illetve hogy az 590.000.-Ft összegű foglalót és a 80.000.-Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjat eredeti vevő részére megtérítette.

Felek:

Petheő Boglárka
eladó

Kozma István
vevő

Ügyvéd:



Az adásvételi szerződés jóváhagyásának jogerős megtagadása esetén a bejegyzési engedélyek eladó részére történő visszaadásának további feltétele: az eladó igazolja a letéteményes ügyvédi irodának, hogy az 590.000.-Ft foglaló összegét a vevőnek kamatmentesen visszafizette. A felek megállapodnak abban is, hogy a vevő a jelen adásvételi szerződést csak a hirdetményi közzétételt és a jogerős hatósági jóváhagyást követően jogosult az illetékes földhivatalba benyújtani.

8.) A jelen adásvételi szerződés kapcsán felmerülő mindennemű költség, - az eladót esetlegesen terhelő személyi jövedelemadó kivételével - a vevőt terheli.

9.) A szerződő felek megbízzák a Dr. Kürtösi és Társa Ügyvédi Irodát (2900 Komárom, Arany J. u. 15., eljáró ügyvéd: Dr. Kürtösi Tibor) a jelen adásvételi szerződés okirat elkészítésével a fenti, általuk közösen egyeztetett tartalommal, mely okirat ezért egyben tényvázlatnak is minősül, a felek külön ügyvédi tényvázlat felvételét nem kérik. A felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik továbbá, hogy a szerződéskötés során eljáró ügyvéd kioktatását és tájékoztatását mind a szerződés tartalmát, mind az adó- és illetékfizetési kötelezettséget érintő jogszabályok tekintetében megértették, a vonatkozó hatályos jogi szabályozással tisztában vannak.

A felek tudomásul veszik, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően, azonosításuk érdekében, a személyes adataikat tartalmazó személyazonosító igazolványukról, lakcím és adó-kártyájukról fénymásolatot készítsen, és a másolatokat irattárában, a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizze. A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a fenti igazolványaikban szereplő adataikat eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a jogszabályban foglalt kötelezettségei teljesítése érdekében kezelje. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügylet megkötése során saját nevükben és saját javukra járnak el.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák az ellenjegyző ügyvédet, hogy - a hirdetményi közzététel lejártát követően, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jóváhagyta - valamennyi szükséges, az ingatlan-nyilvántartás tartalmát érintő eljárással kapcsolatban a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Komáromi Földhivatala előtt helyettük és nevükben a 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően eljárjon azon kikötéssel, hogy az eljárás során hozandó határozatokat (és az alapul szolgáló okiratot) a Földhivatal a feleknek is közvetlenül küldje meg. Az ellenjegyző ügyvéd iroda a meghatalmazást ezennel elfogadja.

10.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. idevonatkozó rendelkezései az irányadók

Alulírott szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük és azt mint akaratunkkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag aláírtuk.

Komárom, 2023. június 15.

.....
Petheő Boglárka
eladó

.....
Kozma István
vevő

Ellenjegyzem Komáromban 2023. június 15-én:

.....
Dr. Kürtösi Tibor ügyvéd
KEV-i Ügyvédi Kamara, K.A.SZ.: 36064270
Iroda: 2900 Komárom, Arany J. u. 15.



