

§
Réti Erika
ügyvéd

Iroda: 8630 Balatonboglár, Botond köz 1.
Tel/fax: 85/350-347, mobil: 30/22-608-22
E-mail: drretierika@gmail.com

2023 AUG 04.

573.863

KE

1

INGATLAN

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

GÁDOR DÉNES LAJOS (születési név: Gádor Dénes Lajos, született: , anyja neve: , személyi azonosító jele: , személyi igazolvány száma: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar) 8630 Balatonboglár, Fonyódi út 31.szám alatt lakos, akinek az értesítési címe: 8623 Balatonföldvár, Veres Péter utca 28.,szám alatt lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó)

másrészről

DR. BARZÓ-CZIGNER PÁL BALÁZS (sz.n Barzó-Czigner Pál Balázs. sz:

anyja neve: , személyi azonosító jele: , személyi igazolvány száma: , adóazonosító jele: , állampolgársága: magyar) 8638 Balatonlelle, Hullám utca 11. B. lph. 5. emelet 2. ajtó alatti lakos, akinek a tartózkodási helye: 8638 Balatonlelle, Fogas utca 5-7. 2/1 szám, mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1./ Eladó a 2023. július 04. napján kelt tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy a Fonyódi Járási Hivatal Járási Földhivatala Balatonboglár által a **Balatonboglár külterület 031/4 hrsz.** alatt nyilvántartott, a) szőlő megnevezésű, 4 hektár 9503 négyzetméter alapterületű, 206.43 AK értékű, b) kivett út megnevezésű, 1 hektár 4045 négyzetméter alapterületű, c) szőlő, községi mintaér megnevezésű, 1 hektár 8955 négyzetméter alapterületű, 79.04 AK értékű, d) szántó megnevezésű, 2 hektár 1313 négyzetméter alapterületű, 62.87 AK értékű, f) szőlő megnevezésű, 7 hektár 5507 négyzetméter alapterületű, 314.86 AK értékű, g) szőlő megnevezésű, 8 hektár 6437 négyzetméter alapterületű, 360.44 AK értékű, h) szőlő megnevezésű, 6 hektár 4669 négyzetméter alapterületű, 245.51 AK értékű, azaz mindösszesen 33 hektár 0429 m² területű, 1269.15 AK értékű ingatlan – **a tulajdoni lap II. rész 187. sorszámú bejegyzésének tanúsága szerint – 37056/3980604-ed illetőségben** képezi a tulajdonát, mely illetőség a természetben 3076 négyzetméternyi szőlőültetvényt testesít meg.

2./ Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződést földműves tulajdonostársaként kívánja megkötni, figyelemmel arra, a hogy tulajdoni lap II. rész 304. sorszámú bejegyzésének tanúsága szerint 18528/3980604-ed illetőségben tulajdonosa a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanak

3./ Szerződő Felek az ingatlan tulajdoni lapját – melyet 2023. 07.04. napján okiratszerkesztő ügyvéd a földhivatal Online rendszerből 1103434/6/2023 megrendelés számon kért le– közösen áttanulmányozták, és ezt követően az alábbi tényeket állapították meg.

3.1./ Az ingatlan tulajdoni lapja széljegyet nem tartalmaz.

Dr. Réti Erika

Gádor Dénes Lajos/Eladó

dr. Barzó-Czigner Pál Balázs Vevő

8630 Balatonboglár, Botond köz 1.
Adószám: 36235809154
KASZ: 36059308

3.2./ Felek a tulajdoni lap III/ 1. sorszám alatti bejegyzése alapján megállapítják, hogy az ingatlan egészét terheli a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály jogosult javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog.

3.3./ Felek a tulajdoni lap III/26. sorszám alatti bejegyzése alapján megállapítják, hogy az ingatlan egészét terheli a Körzeti Földhivatal Balatonboglár jogosult javára bejegyzett közérdekű használati jog.

3.4./ Felek a tulajdoni lap III/ 31. sorszám alatti bejegyzése alapján megállapítják, hogy az ingatlan 2932 négyzetméternyi területét terheli az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékgjog.

Felek megállapítják, hogy a jelen jogügylet tárgyát képző illetőség a 3.2./-3.4/ pontokban írtakon túl tehermentes.

4./ Eladó a Balatonboglár külterület 031/4 hrsz-ú ingatlanból a tulajdonában álló 37056/3980604-ed hányadot, mely hányad a természetben 3076 négyzetméternyi szőlőültetvényt testesít meg eladja, Vevő pedig a jelen szerződés erejénél fogva megvásárolja.

5./ Felek a fent írt ingatlan-illetőségek vételárát mindösszesen 1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint összegben állapítják meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-illetőség vételárának megállapításakor figyelemmel voltak az általuk ismert, helyben kialakult piaci viszonyokra, valamint az ingatlan mai napon fennálló állagára. Erre tekintettel a Felek a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind pedig a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

A fent írt összegű vételárból 900.000 Ft a termőföld vételára, míg 600.000 Ft a termőföldön található, 800 tőkeből álló, savignon blanc fajtájú, öreg szőlőültetvény ára. (2013. évi CXXII. tv. 8/A § (3) bekezdés)

6./Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan-illetőség vételárát kitevő 1.500.000 Ft, azaz egymillió – ötszázezer forintot a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala által hozott, jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozat Vevő általi kézhezvételét követő 15 napon belül fizeti meg az Eladó részére az Eladó által megjelölt, Eladó nevére szóló, volt Budapest Banknál (most: MHB Banknál) vezetett 10103788-73430300-01003006 számú pénzforgalmi számlára történő utalással.

7./Az Eladó kijelenti, hogy tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja, majd a teljes vételár átvételével fogja végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni ahhoz, hogy az 1./ pontban írt ingatlan-illetőségre a Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímen bejegyzésre kerüljön.

8./ Eladó a Vevő tulajdonjog-bejegyzésének engedélyezését tartalmazó, ügyvéd által ellenjegyzett külön nyilatkozatát 4 eredeti példányban a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél, dr. Réti Erikánál ügyvédi letétbe helyezi a mai napon. Okiratszerkesztő ügyvéd az Eladó letétbe helyezett tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából csak és kizárólag a vételár megfizetésének írásbeli igazolását követően jogosult és köteles az illetékes járási földhivatalhoz benyújtani. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetését a bankszámla kivonat bemutatásával igazolja okiratszerkesztő ügyvéd előtt, a kifizetést követő 5 napon belül.

Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal az Inyvtv. 47/A § (1) bekezdés b) pontja alapján tartsa függőben, vegye nyilvántartásba az Eladói engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 (hat) hónap időtartamra.

Gábor Dencs

dr. Barzó-Czigner Pál Balázs Vevő

Dr. Réti Erika
ügyvéd
8630 Balatonboglár, B. Rákóczi u. 1-34
Adószám: 8028003-1-34
KASZ: 36059308

9./ Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, továbbá nyilatkozik arról is, hogy a Vevő számára ismeretlen jogüggyel kapcsolatosan a jelen szerződést megelőzően az ingatlanilletőséget nem terhelte meg, fedezetül nem adta. Eladó a vétel tárgyát képező ingatlanilletőség per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kifejezetten jótáll.

10./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokba adására a vételár kifizetésének napján kerül sor.

11./ Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan illetőségeket jelenleg a Viticoop műveli. Felek megállapodása alapján Vevő az Eladótól 2022 év novemberében levont művelési költségelőleget - melynek összegét Eladó számlával igazol - a vételár megfizetésével együtt téríti meg Eladónak.

12./Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. tv 20 § paragrafus i) pontjában foglalt rendelkezések alapján a jelen jogüggyel vonatkozásában harmadik személynek elővásárlási joga nem áll fenn, figyelemmel arra, hogy Vevő a jelen adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától legfeljebb 20 km távolságra lévő közigazgatási határu településen legalább 3 éve mezőgazdasági üzemponttal rendelkező földműves, és a jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett föld összes területével és a jelen szerződéssel megszerezni kívánt területtel együtt összesen a 10 hektár területnagyságot nem éri el a Vevő tulajdonában álló termőföld.

A felek a jelen adásvételi szerződést az aláírásától számított 8 napon belül megküldik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére helyi földbizottsági/ megyei kormányhivatali vizsgálat és kormányhivatali jóváhagyás céljából.

13./ Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy földművesnek minősül, továbbá kijelenti, hogy eleget tett a 38/2014 (II.24) Kormány rendeletben foglalt kötelezettségének, és a Balatonboglári Járási Földhivatalnál földművesként nyilvántartásba vetette magát. Vevő földműves nyilvántartásba vételi száma: 523004/2020.03.30., agrárkamara azonosító száma: NAK: P000000688097, MÁK ügyfél azonosítója: 1066547398. Vevő földműves üzempontjának helye: Balatonboglár, belterület 231/1 hrsz.

14./Vevő eleget téve a 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/C §-ban foglalt kötelezettségének, jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy 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 összeg nem több, mint 300 hektár. Vevő kijelenti továbbá, hogy nem rendelkezik 6000 aranykorona értékű termőföld, vagy egyéb művelési ágba sorolt ingatlannal, így jelen jogüggyel megkötésének jogi akadálya nincsen.

Kijelenti továbbá, hogy jelen szerződéssel megszerzett ingatlanrészrel együtt neki és a Ptk. 8:1 § (1) bekezdés szerinti hozzátartozóinak termőföldtulajdona, és hasznélvezeti joga a törvényes mérték egynegyedét, vagy az ezer hektárt nem haladja meg. Ezen nyilatkozat területi hatálya Magyarország egész területére vonatkozik.

15./ Vevő - a 2013. évi CXXII. törvény 14 § (1) bekezdésbe írtak szerint - kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, személyével szemben földvédelmi bírság kiszabására nem került sor. Vevő - a 2013. évi CXXII. törvény 14 § (2) bekezdésében írtak szerint - kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyel körtt volna.

Gábor János

dr. Barzó-Czigler Pál Balázs Vevő

D. a
dr. R. a
8630 Balatonboglár, Új köz 1.
Adószám: 50239603-1-34
KASZ: 36059308

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 27 § (2) bekezdés bb) pontja alapján kijelenti, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés megkötését megelőző öt éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

16./ Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13 § (1) bekezdésben írtak 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 § (2) –(3) bekezdésében foglalt eseteket.

Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13 § (4) bekezdésben írtak szerint – kötelezettséget vállal, 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 írt hasznosítás kötelezettséget.

17./ Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az adózási és illetékszabályokról adott teljes körű felvilágosítását megértették, azt tudomásul vették.

18./ Vevő kijelenti, hogy földművesként vásárolja meg a fent megjelölt ingatlant, és vállalja, hogy a megvásárolt termőföldet a megszerzéstől számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a megvásárolt ingatlant mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre tekintettel kéri vele szemben az 1990.évi XCIII. tv 26 § (1) bekezdés p.) pontja alapján az illetékmentesség alkalmazását.

19./ Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, illetve a tulajdonjog bejegyzésével járó minden egyéb költség a Vevőt terheli.

20./ Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, akik sem ingatlan elidegenítési, sem vételi jogukban nem korlátozottak, nyilatkozataik érvényességéhez semmiféle hatósági engedélyre vagy harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség.

Felek rögzítik, hogy Eladó az egészségi állapota miatt okiratszerkesztő ügyvéd balatonboglári székhelyén megjelenni nem tudott, ezért ő a balatonföldvári tartózkodási helyén, eljáró ügyvéd jelenlétében írta alá a szerződést.

21./ A szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala Földhivatali Osztály 3. Balatonboglár előtt az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzési eljárás során képviselőikre megbízzák Dr. Réti Erika (8630 Balatonboglár, Botond köz 1., Somogy Megyei Ügyvédi Kamara, nyilvántartási szám: 15-016923) ügyvédet. Felek meghatalmazzák ügyvédet, hogy a vételi ajánlatot jóváhagyás céljából az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldje. Felek meghatalmazzák ügyvédet továbbá a földhivatali eljárás során esetlegesen sorra kerülő hiánypótlási eljárásban a szerződés tárgyát nem érintő módosító, kijavítandó okiratok, valamint a B400 jelű NAV adatlap aláírására is. Okiratszerkesztő dr. Réti Erika ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával elfogadja.

22./ Eljáró ügyvéd eleget téve a GDPR által előírt kötelezettségének tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy „szerződés teljesítése” jogcímen valamennyi szerződő fél természetes azonosító adatait, lakcímét, állampolgárságára vonatkozó adatait, továbbá az azonosításhoz használt okmányok (jelen esetben személyi igazolvány) számát, és a JÜB rendszerből lekért adataikat kezeli, melyeket a szerződés aláírásának napjától számított 10 év után köteles a nyilvántartásából törölni. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával az adataik kezeléséhez a fent írtak szerint hozzájárulnak.

Dr. Réti Erika

Gádor Lajos Eladó

dr. Barzó-Czigler Pál Balázs Vevő

8630 Balatonboglár, Botond köz 1.
Adószám: 58239609-1-99
KASZ: 36059308

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben írtak szerinti ügyleti szándékukat okiratszerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében valós akaratukat tükrözi, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást sem most, sem később nem emelnek.

Alulírott Szerződő Felek a jelen szerződést, mely 5 oldal terjedelemben és 7 eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági kellékekkel ellátott papírra került kinyomtatásra - elolvasás, értelmezés, valamint ügyvédi magyarázat után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, személyazonosságukat igazolva, a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintve - saját kezűleg írták alá, mellyel igazolják, hogy a szerződés egy-egy eredeti példányát átvették.

Kelt: Balatonboglár, 2023. július 23.

.....
dr. Barzó-Czigner Pál Balázs
Vevő

Jelen szerződést szerkesztettem, és dr. Barzó-Czigner Pál Balázs Vevő vonatkozásában Balatonbogláron, 2023. július 23. napján ellenjegyzem, és szárazbélyegzőm lenyomatával ellátom.

.....
Dr. Réti Erika
ügyvéd
(székhely: 8630 Balatonboglár, Botond köz 1. KASZ: 36059308)
KASZ azonosító: 36059308

Dr. Réti Erika

ügyvéd

8630 Balatonboglár, Botond köz 1.

Adószám: 50239603-1-34

KASZ: 36059308

Eladó aláírásának helye, ideje:

Balatonföldvár, 2023. július 23.

.....
Gábor Dénes Lajos
Eladó

Jelen szerződést szerkesztettem, és Gábor Dénes Lajos Eladó vonatkozásában Balatonföldváron, 2023. július 23. napján ellenjegyzem, és szárazbélyegzőm lenyomatával ellátom.

.....
Dr. Réti Erika
ügyvéd
(székhely: 8630 Balatonboglár, Botond köz 1. KASZ: 36059308)
KASZ azonosító: 36059308

Dr. Réti Erika

ügyvéd

8630 Balatonboglár, Botond köz 1.

Adószám: 50239603-1-34

KASZ: 36059308

Dr. Réti Erika
ügyvéd
8630 Balatonboglár, Botond köz 1.
Adószám: 50239603-1-34
KASZ: 36059308

ZÁRADEK	
A hirdetmény a Balatonboglári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján	30 napon át kifüggesztésre került.
Kifüggesztés napja:	2023. 10. 03.
Jogvesztő határidő utolsó napja:	2023. 11. 02.
Felhívom az elővásárlásra jogosultak figyelmét, hogy a jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő elmulasztása jogvesztő!	
Levétel napja:	2023. 11. 03.
Más ajánlat:	
Balatonboglár, 20	

KÖZLES 1. NAPJA: 2023. 10. 04.

Gábor Dénes Lajos

dr. Barzó-Czigner Pál Balázs Vevő

dr. Réti Erika ügyvéd