

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Simai László** (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: személyi azonosító jel: szám: adóazonosító jele:) 8200 Veszprém, Lóczy Lajos utca 32. B. lph. 3. em 12. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Thury Péter** (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: személyi szám: adóazonosító jel: MVH regisztrációs szám: agrárkamara tagsági azonosító szám: állampolgársága: magyar) 8200 Veszprém, Szilvádi u. 26. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**, míg Eladó és Vevő együttes megnevezése a továbbiakban: **Szerződő felek**) között az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 743/16436-od arányú tulajdonában áll a **Veszprém 0179/31 helyrajzi számú** 51 ha 7284 m² területű „legelő” művelési ágú 170.70 AK értékű mezőgazdasági hasznosítású földingatlan (az Eladó **743/16436-od** arányú tulajdoni hányadának megnevezése a továbbiakban: **Ingatlan**). Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlant terheli a tulajdoni lap III. rész 3-4. sorszám alatt az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjogok a vázrajz szerinti területekre, valamint a tulajdoni lap III. rész 5. sorszám alatt a MAVIR Zrt javára bejegyzett vezetékjog a vázrajz szerinti területre, ezen túlmenően az Ingatlan tehermentes. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a földhasználati nyilvántartásban az Ingatlanra földhasználati jog nem került bejegyzésre.
2. Szerződő felek **megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogát** megtekintett állapotban **összesen 1.753.850 Ft, azaz Egymillió-hétszázötvenháromezer-nyolcszázötven forint vételár ellenében.**

Az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, így a szerződésben szereplő ellenérték további megbontására nincs szükség.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a 2. pont szerinti vételárat **jelen szerződéskötést követő 3 napon** belül fizeti meg banki átutalással Eladó számú bankszámlájára, amint a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 30. § (2) bekezdése szerint jelen szerződést jóváhagyó határozatát Vevő részére kézbesítette.
4. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést tárgyát képező **Ingatlan** a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja szerinti **mezőgazdasági hasznosítású földnek** minősülnek, így a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozik, s vonatkoznak rá a Földforgalmi törvény 18-22. §-aiban rögzített elővásárlási joggal kapcsolatos előírások.

Ennek értelmében jelen szerződést a felek a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatnak tekintenek és a 21. § (1) bekezdésére figyelemmel a jelen szerződésbe foglalt vételi ajánlatot a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben az ún. előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

5. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladó(kk)al, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző a szerződés 30 napra történő kifüggesztésével hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
6. Szerződő felek tudomásul bírnak arról a körülményről, hogy jelen szerződés a Földforgalmi törvény 23-30. §-ai szerint a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához** kötött. Felek rögzítik, hogy a 338/2006. (XII.23.) Kormányrendelet 6/A. § (3) bekezdése szerint a föld tulajdonjogának megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a megyei kormányhivatal földhivatali főosztálya rendelkezik hatáskörrel.
7. Vevő a Földforgalmi törvény 10. §-ára figyelemmel rögzíti, hogy **belföldi természetes személynek** minősül, és a **Veszprémi Járási Földhivatal** **számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette**, mivel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott „földműves” kritériumainak megfelel.
8. **Vevő** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 13. § (3) bekezdésére figyelemmel **nyilatkozik** továbbá, hogy a Földforgalmi törvény **18. § (3) bekezdés szerinti ranghelyen elővásárlási jog** illeti meg, mivel az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostársnak minősül. Vevő az elővásárlási jog ranghelyét illetően nyilatkozik továbbá, hogy a **Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a/ pont** szerinti családi gazdaságok nyilvántartásában az **számú őstermelők családi gazdaságának tagja**.
9. **Vevő** a Földforgalmi törvény 16. §-ra figyelemmel **nyilatkozik**, hogy megfelel a **földszerzési maximumnak**, azaz a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a 300 hektárt jelen szerződéssel sem haladja meg. Vevő nyilatkozik, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.
10. **Vevő** a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére figyelemmel **kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja**, és ennek során **eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének**, továbbá vállalja, hogy az **Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig** - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítja**. *Az Ingatlanon esetlegesen fennálló földhasználatra figyelemmel kötelezettséget vállal a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltak teljesítésére.*
11. **Vevő** a Földforgalmi törvény 14. §-ra figyelemmel **nyilatkozik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi **földhasználattal kapcsolatos** jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb **tartozása**, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Eladó kijelenti, hogy amennyiben a közzétételi eljárás során a Vevővel **azonos ranghelyről** érkezik harmadik személytől vagy szervezettől érvényes elfogadó nyilatkozat, úgy élve a Földforgalmi törvény 29. § (1) bekezdésben biztosított választás jogával, **jelen szerződés szerinti Vevőt választja** szerződéses partnereként minden további nyilatkozat megtétele nélkül.

13. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, teher, és igénymentes, harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonjogát és használati, hasznosítási jogosultságát kizárná, vagy korlátozná. Eladó kötelezettséget vállal továbbá, hogy jelen szerződés megkötését követően nem tesz semmiféle olyan jognyilatkozatot, illetve jogcselekményt, amely a Vevő teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozná.
14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár megfizetéséig Eladó az **Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát fenntartja**. Eladó az ún. tulajdonjog bejegyzési engedélyt – melyben Eladó hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra „vétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön - külön okiratban adja meg, amelyet Eladó, mint letevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – külön letéti szerződés aláírása nélkül - ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél 3 példányban ingyenesen letétbe helyez azzal, hogy letéteményes ügyvéd azt követően jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a letétből felszabadítani és a földhivatalhoz Vevő, mint kedvezményezett tulajdonjogának bejegyzése érdekében benyújtani, amint Vevő a teljes összegű vételár Eladó részére történő megfizetését igazolja.
- Erre figyelemmel Szerződő felek megállapodnak abban és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján az Ingatlan vonatkozásában *jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően* közösen kérik az **eljárás függőben tartását** Eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.
15. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy Eladó az **Ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetéssel egyidejűleg** ruhazza át Vevőre, mely időponttól kezdődően viseli Vevő az Ingatlan terheit és húzza hasznait, és viseli a kárveszélyt.
16. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik ügyintéző ügyvédnek a **hatályos adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó tájékoztatását**. Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan értékesítésével kapcsolatban felmerülő adókötelezettség teljesítése során – az adójogi illetékességet figyelembe véve - önállóan, saját felelősségükre kíván eljárni. Eladó erre tekintettel kifejezetten elfogadják, hogy okiratszerkesztő ügyvéd meghatalmazása-megbízása nem terjed ki az felmerülő adókötelezettség teljesítésével összefüggő eljárásra, amellyel kapcsolatban okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy e körben lehetősége van adótanácsadó igénybevételére.
17. Vevőt az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) III. fejezete alapján számítottan 4 %-os mértékű visszterhes vagyonszerzési kötelezettség terheli, amelyet az állami adóhatóság fizetési meghagyásban állapít meg.
18. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, **magyar állampolgárok** és nem állnak cselekvőképeséget kizáró, vagy korlátozó gondnokság hatálya alatt.
19. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2015. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerint ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányokról másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje. Továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 18-19. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat továbbadja. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényes rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti.

20. Szerződő felek tudomásul veszik az okiratszerkesztő ügyvédnek az ún. GDPR tájékoztatását, miszerint a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
21. Szerződő felek – jelen szerződés aláírásával - meghatalmazzák **Dr. Mód Péter ügyvéd** (8200 Veszprém, Bajcsy-Zsilinszky u. 15., kamarai lajstromszám: Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara 397., kamarai azonosító szám: 36065484) jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, az ügyvédi letét kezelésére, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre azzal, hogy eljáró ügyvéd meghatalmazása a közbenső hatósági döntések földhivatali osztály általi kézbesítésére korlátozódik, tekintettel arra, hogy az Ákr.13. § (6) bekezdése alapján **Szerződő felek** - mint az ingatlan-nyilvántartási eljárás ügyfelei – kifejezetten **akként rendelkeznek, hogy részükre a hatóság az ügydöntő** (kérelemnek helyt adó/bejegyző) **határozatot jelen okiratban feltüntetett címükre közvetlenül kézbesítse.**
22. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésben rögzített nyilatkozataik akaratuknak megfelelően kerültek rögzítésre, s jelen szerződés az ügyvédi tényvázlatul is szolgál.
23. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, valamint az ingatlan-nyilvántartás eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli.
24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, a Fétv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós üzleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt egymás jelenlétében és jelenlévő ellenjegyző ügyvéd előtt – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról – közös értelmezést követően helybenhagyólag, sajátkezűleg aláírták. Jelen, földtulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges egy példánya a 47/2014. (II.27.) Kormányrendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült.

A szerződések valamennyi példányának minden oldala folyamatos sorszámozással lett ellátva és lapjai oly módon kerültek – zsinórral vagy riglivel összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Ezáltal az ellenjegyzett okirat minden oldalának a felek általi kézjeggyel való ellátására az Ügyvédi törvény 43. § (4) bekezdésére figyelemmel nincs szükség. A biztonsági papíron készült egy példány szerződésen az okiratszerkesztő ügyvéd a zsinórt matricával leragasztotta és a matricát a papírt érintő módon aláírta.

Veszprém, 2024. május 13.

.....
Simai László
Eladó

.....
Thury Péter
Vevő

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem és az ingatlan-nyilvántartás eljárásra vonatkozó meghatalmazást és a letétkezelésre vonatkozó megbízást mint meghatalmazott/megbízott elfogadom.

Veszprém, 2024. május 13.



.....
Dr. Máté Péter
ügyvéd
KASZ 36065484

A szerződés kormányzati portálon történő közzétételének napja: 2024. 05. 30. nap.	
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő	
első napja: 2024. 05. 31. nap.	
utolsó napja: 2024. 07. 02. nap.	
E határidő elmulasztása jogvesztő!	
A szerződés levételének napja: 2024. nap.	
Az elektronikus közzététel megtörtént.	

Dr. Máté Péter
ügyvéd
4200 Veszprém, Bajcsy-Zs. u. 15. III/3.
Tel./fax: (88) 44-24-24

