

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály			
ERKEZETI	2021. JÚL. 15	ELŐADÓ	
ELŐNYELT			
IKT. SZÁM	533011		MEGELŐZET

Amely létrejött egyrészről:

Povisel Szilárd, mint **eladó** (születési családi és utónév: Povisel Szilárd, születési hely, idő: ,
anyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jele:
lakcím: 8868 Letenye, Béke utca 12. A lph. 2. em. 8. ajtó, magyar állampolgár) - a továbbiakban: **eladó**,
másrészről:

Varga Tibor, mint **vevő** (születési név: Varga Tibor, születési hely, idő: , anyja neve:
, személyi azonosító: , adóazonosító jele: , lakcím: 8868 Letenye, Ady
Endre utca 4., magyar állampolgár), - a továbbiakban **vevő**,

- *eladó és vevő a továbbiakban együtt: Szerződő felek* - között alulírott helyen és napon, a következő tartalommal:

1. **Eladó 2/4 arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2-nél (Letenye) nyilvántartott Letenye külterület 046/5 helyrajzi számú, összesen 3 ha 2562 m² alapterületű (ebből 3-as minőségi osztályú szántó 2 ha 8129 m², 4-es minőségi osztályú szántó: 4433 m²), összesen 84,54 AK értékű (ebből a 3-as minőségi osztályú szántó értéke: 75,67 AK, a 4-es minőségi osztályú szántó értéke: 8,87 AK), szántó megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlanhányad**).**
2. **Eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja a kölcsönösen kialakult vételárért az 1. pontban megjelölt Ingatlanhányadot adásvétel jogcímén, megtekintett állapotban.**
3. **Szerződő felek az Ingatlanhányad vételárát 3.000.000,-Ft összegben, azaz hárommillió forint összegben határozzák meg. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő eladó részére a teljes vételárat átutalással, jelen szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül fizeti meg, Povisel Szilárd OTP Bank Nyrt-nél vezetett - számú bankszámlájára.**
4. **Szerződő felek megállapodnak, amennyiben bármely elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy az eladó engedményezi a vevőre az elővásárlásra jogosulttól neki járó, az általa átvett vételárat, mely összeg megfizetésének határideje a hatósági határozat átvételét követően haladéktalanul esedékes. A szerződő felek kijelentik, hogy az engedményezés jogi természetével tisztában vannak.**
5. **Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az Ingatlanhányad birtokában van, az Ingatlanhányad vonatkozásában földhasználati szerződése van érvényben 2029.12.31. napjáig.**
6. **Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.**
7. **Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés hatályba lépéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, és azzal szemben benyújtott kifogást a települési önkormányzat elutasítja, úgy visszaállítják az eredeti állapotot.**
8. **Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése és a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet alapján jelen adásvételi szerződés négy példányát és az adásvételi szerződés hirdetményi úton való közléséhez szükséges közzétételi kérelmet a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd 8 napon belül megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerződés jóváhagyása céljából.**
9. **A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.**
A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
10. **A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot.**
11. **Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre.**

12. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.
13. Szerződő felek rögzítik, hogy – **amennyiben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény II. fejezet 6. pontjában, illetőleg egyéb vonatkozó jogszabályban megjelölt elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával** – jelen adásvételi szerződés azt követő 30 napon belül kerül benyújtásra az illetékes földhivatalhoz, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi jelen szerződést jóváhagyó határozatát, valamint jelen szerződés záradékolt két példányát szerződésszerkesztő ügyvéd részére.
14. Vevő kijelenti, hogy:
- vállalja, hogy az Ingatlanhányad **használatát másnak nem engedi át, azt maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
 - vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig más célra nem hasznosítja**;
 - nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**);
 - vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**;
 - a már tulajdonában, illetve hasznélvezetében lévő föld területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld nagyságával együtt sem éri el a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1)-(2) bekezdésekben foglalt mértéket;
 - a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerint **földműves**, a Letenyei Járási Hivatal Járási Földhivatala a vevőt földművesként /2014.04.04 számú határozattal nyilvántartásba vette;
 - tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, a tagsági azonosító száma:
 - őstermelők családi gazdálkodásának a tagja-ÖCSG száma: ÖCSG-1** ;
 - amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, arra az esetre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§ (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló **földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja**;
 - az Inytv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet 68/C. §-a alapján **kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal**;
15. Az 1./ pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában vevő a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján **elővásárlásra jogosult**, mivel olyan földet használó földműves, aki helyben lakónak minősül.
16. Szerződő felek az erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § alapján rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanhányad vonatkozásában **hatályos földhasználati szerződés van érvényben, a földhasználat kezdete: 2019.04.09., lejáratí ideje: 2029.12.31. Szerződő felek a haszonbér összegét 40 kg termény/AK/év mennyiségben. Az eladóval kötött földhasználati szerződést a Letenyei Járási Földhivatal vette nyilvántartásba 700794/1/2019/2019.07.24 iktatószámom.**
17. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanhányad per-, teher- és igénymentes és ezért szavatosságot vállal. Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs olyan harmadik személy, akinek joga vagy igénye a vevő minden korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy kizárná. Eladó szavatol továbbá azért is, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlanhányadnak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, használatra jogosultja nincs; az Ingatlanhányad harmadik személyek vonatkozásában házastársi vagy élettársi közös vagyonnak nem része.
- Az eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogosultság.
- Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadra harmadik személy javára olyan jog kerül bejegyzésre, mely a vevő per- és tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, úgy a vevő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni az eladóval szemben. Elállás esetén a felek elszámolni kötelesek egymással.
18. Az eladó kijelenti, hogy a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja az 1./ pontban megjelölt Ingatlan 2/4 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában. Figyelemmel az Inytv. 39. § (3) bekezdés f)

pontjára, az eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, az Ingatlanra vonatkozó, a vevő 2/4 arányú, adásvétel jogcímen történő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, feltétlen hozzájárulást tartalmazó eladói nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedélyt) külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglaltan a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi öt eredeti példányban.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a letéteményes ügyvéd jogosult és köteles az eladói nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedélyt) a vételár eladó részére történő maradéktalan megfizetésének igazolását és a földhivatal jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 30 napon belül a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2-höz (Letenye), mint ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Szerződő felek kéri az eljáró illetékes Ingatlan-nyilvántartási Osztályt, hogy az Inyvtv. 47/A.§ (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb jelen okirat földhivatali beadásától számított hat hónapig tartsa függőben.

19. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, személyi okmányait a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben ellenőrizze és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011.évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban a **saját nevükben járnak el**. Kijelentik továbbá, hogy **nem minősülnek** a Pmt-ben meghatározott kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

20. Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2017. CL. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. CXVII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről teljeskörűen tájékoztatta, amelyet megértettek és tudomásul vettek. **A vevő tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő visszterhes vagyonátruházási illetékre vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást.** A vevő ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre.

Eladó tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő személyi jövedelemadóra vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. Eladó ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre.

Az ellenjegyző ügyvéd megbízása kifejezetten nem terjed ki az adó és illeték mértékének kiszámítására, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre, adóoptimalizációra.

21. A Vevő vállalja, hogy a birtokba lépéstől számított 5 évig az Ingatlant nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, ezért **az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bek. p.) pontja alapján jelen jogügylet mentes az illetékfizetési kötelezettség alól.**

22. A Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés szövegén kívül egyéb szempontot nem fogalmaztak meg, nyitott kérdés a szerződéssel kapcsolatban nem maradt. Ügyleti szándékaikra vonatkozóan a jogi képviselőnek teljes körű és valós tájékoztatást adtak, személyi adataikat saját maguk ellenőrizték. A szerződés szövege egyben tényvázlatként is szolgál.

23. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

24. Szerződő felek megbízzák és **meghatalmazzák** a Csetneki Ügyvédi Irodát - ügyintéző: dr. Csetneki Gábor ügyvéd (cím: 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42. Kamarai Azonosító Szám: 36058437) - a jelen adásvételi szerződés és a hozzá kapcsolódó okiratok elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az adásvételi szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szervhez előzetes vizsgálatra történő megküldésével, továbbá a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséhez kapcsolódóan az illetékes jegyző előtt, valamint az esetleges elővásárlási jogosultak előtt a jogi képviselőjük teljes körű ellátásával; továbbá a vevő tulajdonjoga bejegyzése iránt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Letenyei Ingatlan-nyilvántartási Osztálya előtt, illetve az adóhatóság előtti eljárásban, továbbá bármely más hatóság és harmadik személyek előtt a jogi képviselőjük teljes körű ellátásával. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, a jelen szerződés kapcsán a Szerződő felek által tehető nyilatkozat megtételére.

A Szerződő felek meghatalmazzák továbbá dr. Csetneki Gábor ügyvédet, hogy bármilyen név, szám vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást önállóan elvégezze és aláírja a jelen okiraton a felek helyett is, a jelen okirat lényegi tartalmának érintése nélkül.

A meghatalmazott ügyvéd a fenti megbízást és meghatalmazást a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek kéri az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a határozatát az ellenjegyző ügyvéd részére szíveskedjen közvetlenül megküldeni.

Jelen adásvételi Szerződést a Szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Nagykanizsa, 2024. 07. 03.

Nagykanizsa, 2024.07. 05.

Povisel Szilárd eladó

Varga Tibor vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY

Ellenjegyzem:

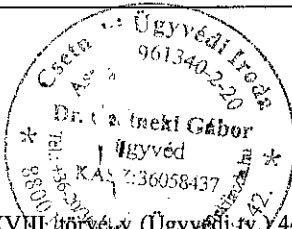
Dr. Csetneki Gábor ügyvéd

Csetneki Ügyvédi Iroda

8800 Nagykanizsa, Sugár út 42.

Kamarai azonosító szám: 36058437

Nagykanizsa, 2024. 07. 05.



Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. §- alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el. (Az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételével is eljárhat. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.)

ZÁRADÉK:
Kifüggesztés napja: 2024. JÚL. 22
Közlés kezdő napja: 2024. 07. 23
Jogvesztő határidő lejárt: 2024. 08. 24
Levétel napja:
Jognyilatkozat: érkezett/nem érkezett
Letétbe: év..... hó..... nap
Jegyző