

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
BEJÁRÓ SZÁM	22. JÚL. 17.
ADÓÉRTÉK	ELADÓ
NETO ÁR	535050
MELLEKLET	

amely az alulírt helyen és időben jött létre az I. pontban meghatározott felek között az alábbi feltételekkel:

I. SZERZŐDŐ FELEK

egyrésről

név: **Horváth Ferenc**
születési név:
születési hely idő: **S 16.**
anyja születési neve:
személyi ig. sz.:
személyi azonosító jele:
adóazonosító jele:
lakcím: **8808 Nagykanizsa, Alkotmány út 95.**

mint eladó (a továbbiakban: *eladó*)

másrészről

név: **Pál Csaba**
születési név:
születési hely idő:
anyja születési neve:
személyi ig. sz.:
személyi azonosító jele:
adóazonosító jele:
lakcím: **8914 Vasboldogasszony, Kossuth Lajos út 24.**

mint vevő (továbbiakban: *vevő*)

a továbbiakban valamennyien együttesen: **szerződő felek.**

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az eladó **52/1255** arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal nagykanizsai ingatlan-nyilvántartásában a **Magyarszerdahely 855/2 hrsz.** alatt felvett, „*rét*” megnevezésű, 4982 m² alapterületű **zártkerti** ingatlan.

III. ADÁSVÉTEL

2. A szerződés **13. pontjában foglalt** felfüggesztő feltételek mindegyike bekövetkezése esetére az **eladó eladja**, a **vevő** pedig előre megtekintett állapotban **52/1255 tulajdoni arányban** **megvásárolja** az I. pontban meghatározott ingatlant.



Horváth Ferenc
eladó



Pál Csaba
vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: **Nagykanizsán, 2024. július 16. napján**
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463


KÁLDI és TÁRSAI
dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 18900198-2-00

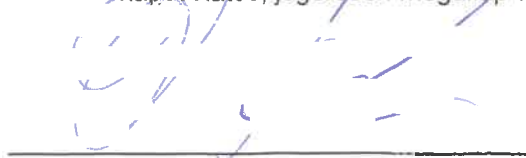
3. Eladó kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról és az ingatlannal kapcsolatos valamennyi fontos követelményről teljes körűen tájékoztatta.

IV. A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

4. Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányad vételárát **50.000.-Ft**-ban azaz **Ötvenezer** forintban állapítják meg.
5. Vevő a teljes vételárát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó részére banki átutalással hiánytalanul megfizette, az eladó a vételár bankszámlára történő hiánytalan beérkezését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan vételárával kapcsolatban a későbbiek során a vevő felé semmilyen igényt nem támaszt.
6. A felek egyezően előadják, hogy mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (3) pontja szerint az ingatlanon nem található ültetvény, felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, ezért az ellenérték szétbontására nem kerül sor.
Felek egyezően adják elő, hogy az ingatlan vételárát a fentiek, valamint az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel közösen határozták meg, és kijelentik, hogy ezzel kapcsolatban egymással szemben sem most, sem a jövőre nézve semminemű kifogást nem támasztanak.
7. Felek a Ptk. 6:98. § (2) bek. rendelkezései alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadás jogát.

V. VEVŐNEK A SZERZÉSI FELTÉTELEKRE, KORLÁTOZÁSOKRA ÉS ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRA VONATKOZÓ NYILATKOZATAI

8. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja alapján **földművesnek** minősül, **nyilvántartásba vétele az 510050/2023. reg. számon megtörtént. Vevő kijelenti, hogy elővásárlására nem jogosult. A vevő kijelenti, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, Kamarai azonosítója: P000000787726.**
9. Az elővásárlási jog gyakorlásának feltétele, hogy az elővásárlási jogot gyakorló személy a jelen okiratban írt vételárát, vevő részére banki átutalással egy összegben megfizesse a Zala Vármegyei Kormányhivatal föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés hatósági jóváhagyását követően.
10. Vevő a Földforg tv. 13-15. § rendelkezései szerint az alábbi nyilatkozatot teszi:
- A vevő vállalja, hogy a jelen okirattal megszerzett ingatlan 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 Ftv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
 - A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nem áll fenn a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.



Horváth Ferenc
eladó



Pál Csaba
vevő

Ellenjegyzem:

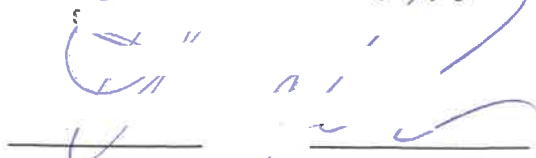
Kelt: Nagykanizsán, 2024. július 16. napján
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463


dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 18960198-2-20

- A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel megszerezni kívánt ingatlan tulajdoni hányaddal együtt a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum), tulajdonszerzése korlátozásba nem ütközik.
 - Vevő nyilatkozik, hogy jelen szerződéssel megszerezni kívánt ingatlan tulajdoni hányaddal együtt a birtokában lévő föld nagysága nem haladja meg a Földforg. tv. 16. § (2) bek.-ben meghatározott birtokmaximumot.
 - Vevő nyilatkozik, 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 összege nem több mint 300.
 - ha az ingatlan harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követően az időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Földforg. tv. 13. § (4) bek. a) és b) pontjai.
 - kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § (22) pontjában meghatározott pályakezdő gazdálkodónak nem minősül, ezért a Földforgalmi tv. 15.§-a szerinti nyilatkozatot nem tud tenni.
11. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig nem értékesíti, ellenkező esetben köteles az eladó elveszített adókedvezményét teljes körűen megtéríteni.
12. Eladó a 2013. évi CXXII. számú tv. 15/A. §. rendelkezéseinek megfelelően kijelenti, hogy a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés nem érinti.

VI. HATÓSÁGI ELJÁRÁS ÉS JÓVÁHAGYÁS

13. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy miután **az ingatlan termőföldnek minősül**, a vevő az ingatlan tekintetében csak akkor szerezhethet tulajdonjogot, ha a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Ftv.) szerint egyetlen, arra jogosult személy sem él az elővásárlási jogával. Erre tekintettel a felek a jelen szerződést **felfüggesztő feltétellel** kötik, amely szerint a szerződés akkor lép hatályba, ha:
- a) a vevő jelen szerződést, mint vételi ajánlatot megküldi a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése alapján a Mezőgazdasági Igazgatási szerv részére, aki az előzetes vizsgálatát követően, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét (Földforgalmi törvény 21. § (1a) bek. és megküldi az illetékes Jegyző részére kifüggesztésre.
 - b) A vevő által adott vételi ajánlatot 30 napra a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján, hirdetményi úton közli az elővásárlásra jogosultakkal és ezen idő alatt azok elővásárlási joguk gyakorlásáról vagy nem nyilatkoznak, vagy nyilatkozatuk nemleges (lemondó), és
 - c) a földalapkezelő szervezet az államot megillető elővásárlási jogáról lemond, vagy azzal kapcsolatban a rá vonatkozó határidőn belül nem nyilatkozik, és
 - d) az Ftv. 7. §-a szerint a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási



Horváth Ferenc
eladó



Pál Csaba
vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Nagykanizsán, 2024. július 16. napján
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463



dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4.
Adószám: 18960198-2-20

14. A felek tudomásul veszik, hogy föld tulajdonjogának átruházására irányuló jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely a Ftv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

VII. JOGSZAVATOSSÁG

15. Eladó az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányad per- teher és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal.
16. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy az ingatlan tulajdoni hányadon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg korlátozná.
17. A felek kijelentik, hogy cselekvőképes **magyar állampolgárok**; így az elidegenítést és a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.

VIII. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

18. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételár kifizetése napján lép az ingatlan tulajdoni hányad birtokába és attól kezdve húzza annak hasznait és viseli terheit.
19. Az eladó viseli a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket.
20. Az ingatlan átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terheli.

IX. AZ INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

21. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **vevő 52/1255 arányú tulajdonjogát** az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan, **adásvétel jogcímén** a Zala Vármegyei Kormányhivatal Nagykanizsai Földhivatala az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze (**bejegyzési engedély**).

X. ADÓ- ÉS ILLETÉKFIZETÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

22. Jelen adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd kijelenti – figyelemmel a MÜK 2/2014.11.03. sz. Szakmai Álláspontjára –, hogy az adásvétellel kapcsolatos hatályos illeték-, és adójogszabályok ismertetésére a megbízás nem terjed ki.
23. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, tájékoztatást kaptak arról, hogy az NAV jogosult a forgalmi érték ellenőrzésére, így abban az esetben, ha a NAV által tartandó helyszíni szemléről kiértesítést kapnak, akkor szükséges a személyes megjelenésük, vagy olyan meghatalmazott általi képviseletük, aki a forgalmi érték vonatkozásában nyilatkozni tud, tudomással bírnak arról, hogy a kedvezmények igénybevételeiről, valamint a kedvezményre

Horváth Ferenc
eladó

Pál Csaba
vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Nagykanizsán, 2024. július 16. napján
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és Társai Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463

KÁLDI és Társai
ÜGYVÉDI IRODA
dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4.
Adószám: 18900198-2-20

jogosító feltételek fennállásáról a szerző félnek az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia.

24. A végleges adásvételi szerződés alapján induló ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának a kérelem előterjesztésével egyidejű megfizetésének kötelezettsége a vevőt terheli, amelynek összege – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A. § (1) bek. rendelkezései szerint – változással érintett ingatlanonként 6.600.-Ft.

XI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

25. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, így az elidegenítést és a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.
26. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák **dr. Káldi Dávid ügyvédet** (KÁLDI és Társai Ügyvédi Iroda, 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.), hogy
- helyettük és nevükben a tulajdonosváltás bejegyeztetése iránt a Zala Vármegyei Kormányhivatal Nagykanizsai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt, ill.
 - az adásvételi szerződés hirdetményi úton való közlése iránt az illetékes jegyző előtt eljárjon, valamint
 - a B400 számú NAV adatlapot helyettük kitöltse és aláírja.
27. Szerződő felek kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.
28. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.), valamint a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 2/2007. (XI. 19.) számú MÜK szabályzat (Szabályzat) rendelkezései alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek – a Pmt. ill. a Szabályzat rendelkezéseivel összhangban – jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője a személyazonosításra szolgáló okmányairól és abban foglalt adatairól, adóazonosító jelét és személyi számát tartalmazó okiratairól másolatot készítsen, és azokat kezelje.
29. A Felek Jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban a Feleket megfelelő módon azonosította. A Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy Jelen Szerződés a Pénzmosási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt – a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt – nyomtatványon található adatokat tartalmazza.
30. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényrendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben ill. Szabályzatban foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
31. Felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltakat egyben az ügyletkötéshez kapcsolódó ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Horváth Ferenc
eladó

Pál Csaba
vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Nagykanizsán, 2024. július 16. napján
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463

KÁLDI és TÁRSAI
ÜGYVÉDI IRODA

dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4.
Adószám: 18530191-2-20

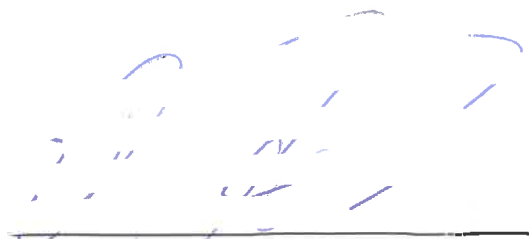
32. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint személyes adataik az általuk bemutatott személyes okmányok alapján a Belügyminisztérium Központi nyilvántartásából kerülnek ellenőrzésre, jelen okirat aláírásával egyidejűleg.
33. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. valamint a mező-és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló rendelkezések rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen szerződést átolvasás és kellő értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt Nagykanizsán, 2024. július hó 16. napján

A 2013. évi CXII. tv. 49. (1)-(2) bekezdése szerinti Adásvételi Hirdetmény útján
törvényes közlésre kerül a következők szerint: Képviseletes napja: 2024. 07. 08. Közlés első napja: 2024. 07. 08.
Közlés utolsó napja: 2024. 07. 09. 2024. 07. 10.
Az okirat aláírása ... jog jogosultsága ezen nyilatkozattal benyújthat
elfogadó vagy lemondó jognyilatkozatot. E nyilatkozat jogesetét ...





Horváth Ferenc
eladó



Pál Csaba
vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Nagykanizsán, 2024. július 16. napján
dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
kamarai azonosító szám: 36062463


KÁLDI és TÁRSAI
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Káldi Dávid ügyvéd
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 18960198-2-20