

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2024. OKT. 18.	
555580	

amely létrejött egyrészről **Bokorné Illés Edit Marietta** (születési neve: anyja neve: születési helye és ideje: , személyazonosító jele: adóazonosító jele: személyi igazolvány száma: lakik: 8896 Pusztaszentlászló, Kossuth utca 22. szám), mint **Eladó**, – a továbbiakban: **Eladó** –,

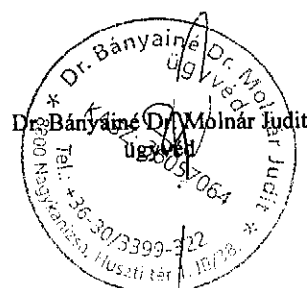
másrészről, **Kovács Borbála** (születési neve: anyja neve: születési helye és ideje: , személyazonosító jele: adóazonosító jele: személyi igazolvány száma: , lakik: 8900 Zalaegerszeg, Ötvös utca 22. 3. emelet 2. szám) és **Kovács Balázs** (születési neve: anyja neve: születési helye és ideje: , személyazonosító jele: adóazonosító jele: személyi igazolvány száma: lakik: 8900 Zalaegerszeg, Ötvös utca 22. 3. emelet 2. szám), mint **Vevők** – a továbbiakban: **Vevők** – között, az alábbiak szerint.

- A szerződő felek rögzítik, hogy a **Pusztaszentlászló zártkert 559 hrsz.** alatt felvett, szőlő kert és gazdasági épület megjelölésű, mindösszesen 1947 m² térmértékű, 6.56 AK értékű ingatlan **Eladó** kizárólagos (1/1) tulajdonát képezi. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tehermentes. Szerződő felek rögzítik, hogy **Vevők** az ingatlan természetben elfoglalt helyét ismerik.
- A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **Eladó** eladja, **Vevők** pedig – megtekintett állapotban – megvásárolják az 1. pontban körülírt ingatlant mindösszesen **8.000.000.-Ft, azaz nyolcmillió forint** vételárért akként, hogy **Kovács Borbála** **Vevő** az ingatlan **8/10-ed, míg Kovács Balázs** **Vevő** pedig a **2/10-ed** tulajdoni illetőség tulajdonjogát szerzi meg. Felek az Fftv. 8/A.§ (3) bekezdése alapján a vételáron belül a szőlő forgalmi értékét 1.000.000.-Ft, azaz egymillió forintban, a kert forgalmi értékét 500.000.-Ft azaz ötszázezer forintban míg a gazdasági épület forgalmi értékét az ingatlan műszaki állapotára (idényjellegű lakhatásra alkalmas) figyelemmel 6.500.000.-Ft azaz hatmillió – ötszázezer forintban határozzák meg.
- Felek megállapodnak abban és rögzítik, hogy **Vevők** a 2. pontban meghatározott teljes vételárat, 8.000.000.-Ft, azaz nyolcmillió forint összeget jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntésének a kézhezvételét követő 8 napon belül kötelesek megfizetni egyösszegben **Bokorné Illés Edit Marietta** **Eladó** részére nevezett **OTP Banknál** vezetett **11773494-02009153** számú számlájára történő banki utalással.
- Vevők felelősségük tudatában kijelentik**, hogy földművesnek nem minősülő magyar állampolgárságú természetes személyek, és a már birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt jelen ügylet tárgyát képező föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, tulajdonszerzésük a 2013. évi CXII. törvény (Földforgalmi törvény) 10.§ (2) bekezdésében megjelölt szerzési korlátozásba nem ütközik. A jelen földszerzési maximum nyilatkozatban a területnagyság mértékbe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) is beszámításra került. **Vevők** kijelentik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.
- Vevők kötelezettséget vállalnak arra**, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig, más célra nem hasznosítják. **Vevők felelősségük tudatában kijelentik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díj tartozás). **Vevők felelősségük tudatában kijelentik**, hogy e szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan nem áll harmadik személy használatában, bejegyzett földhasználójuk **Bokorné Illés Edit Marietta** **Eladó**.
- Vevők** kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény szerinti és egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási joguk a jelen szerződés tárgyát képező földre vonatkozóan nem áll fenn.

Bokorné Illés Edit Marietta
eladó

Kovács Borbála
vevő

Kovács Balázs
vevő



8. **A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a jelen szerződésben foglalt vételi ajánlatot e szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.** Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az előzetes vizsgálat alapján 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 föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján. Felek tudomásul veszik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jog jogosultja a jognyilatkozatot a jegyző részére személyesen adja át. **A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény, vagy egyéb törvény alapján a Vevőket megelőző rangsorban lévő elővásárlásra jogosulttól a vételi ajánlatra elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az elővásárlási jogát gyakorló személy minden tekintetben a Vevők helyébe lép, és a szerződés ezzel a személlyel jön létre.**

9. **A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött, érvényességi kelléke a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntése.**

10. Az Eladó szavatolja az 1. pontban körülírt ingatlan per-, teher és igénymentességét. Szavatolják, hogy nincs harmadik személynek olyan joga, mely Vevők tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná. A felek megállapodnak abban, hogy a Vevők a teljes vételár kifizetését követő legkésőbb 30. napon lépnek az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába, ettől az időponttól kezdődően élvezik hasznait, és viselik a fenntartásukkal járó terheket, valamint a kárveszélyt. Felek megállapodnak abban és rögzítik, hogy amennyiben Eladó a teljes vételár kifizetését követő 30. napon nem adja az 1.pontban körülírt ingatlant Vevők birtokába, úgy a 31. naptól kezdődően a Vevők részére történő birtokbaadás napjaig napi 10.000.-Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbért köteles fizetni azon a napon, amikor a késedelem megszűnik. Eladó köteles viselni továbbá az ingatlan valamennyi közüzemi és egyéb költségét.

11. Eladó az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, a tulajdonjog átruházásához külön nyilatkozattal (bejegyzési engedély) járul hozzá. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kiadja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga Kovács Borbála Vevő javára 8/10-ed, míg Kovács Balázs Vevő javára 2/10-ed tulajdoni arányban – adásvétel jogcímén – az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

12. Felek rögzítik, hogy Eladó a bejegyzési engedélye 4 példányát jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi azzal, hogy a bejegyzési engedélyt okiratot szerkesztő ügyvéd a mezőgazdasági szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét és a hátralékos vételár felek által hitelt érdemlően igazolt megfizetését követően jogosult az illetékes ingatlanügyi hatóság részére a tulajdonjog bejegyzése végett megküldeni.

13. Felek megállapodnak abban és rögzítik, hogy jelen szerződés alapján Vevők a hatósági jóváhagyást követően jogosultak vétel jogcímén történő bejegyzésre irányuló kérelmüket az illetékes földhivatalhoz megküldeni azzal, hogy felek az 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 47/A.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján közösen kérik az illetékes hatóságtól a bejegyzési eljárás **függőben tartását** azzal, hogy amennyiben a letétbe helyezett bejegyzési engedély nem kerül a letétből kiadásra és nem kerül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követő 6 hónapon belül, úgy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelmet elutasítja.

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő kötelezettségeiket kötelesek betartani, mert amennyiben a felek nem szerződésszerűen teljesítenek, úgy a feleket megilleti az elállás joga.

15. A felek az elállás jogát csak akkor gyakorolhatják, ha a szerződésszegés esetén írásban felszólították a másik felet a szerződésszerű teljesítésre, és az írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül a felszólított fél a felszólításban foglaltaknak nem tesz eleget.

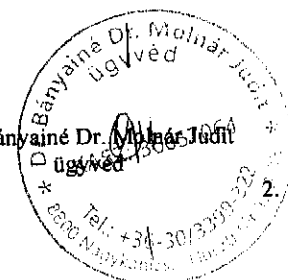
16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az írásbeli felszólítást kézbesítettnek kell tekinteni a felszólításnak a felek jelen szerződésben meghatározott lakcímére történő feladását igazoló postai ajánlószelvényen található postai igazoló bélyegző keltétől számított 5. azaz ötödik napon.

Bokorné Illés Edit Marietta
eladó

Kovács Borbála
vevő

Kovács Balázs
vevő

Dr. Bányai Dr. Molnár Judit
ügyvéd



17. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a jelen jogügyletük és a hozzákapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. (Pmt.) rendelkezéseibe, és egyidejűleg jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossa megelőzéséről és megakadályozásáról szóló jogszabályi rendelkezésekkel összhangban a feleket megfelelő módon azonosította. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd okirataikról másolatot készítsen, továbbá személyes okmányait és adataikat ellenőrizze, a BM által vezetett nyilvántartáson keresztül. Felek tudomásul veszik, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd személyes adataikat kizárólag jelen ügylettel összefüggésben kezeli.

18. Jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban jogi képviselő ellátásával, valamint a NAV adatlap kitöltésével, felek, Dr. Bányainé dr. Molnár Judit / Nagykanizsa, Huszti tér 1. III/38., KASZ: 36057064 / ügyvédet bízzák meg. Felek rögzítik, a megbízás kiterjed továbbá arra, hogy szükség esetén a szerződésben lévő név- és számelírásokat képviselőjükben kijavítsa. Ügyvéd a megbízást elfogadja.

19. Eladók jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban a jogi képviselőket ellássa, a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott döntésről szóló határozatot helyettük átvégye. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

20. Felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd adóügyben, pénzügyi, és illeték kérdésekben nem jár el, így e körben felek részére felvilágosítást nem ad, a megbízás adóügyi, illetékügyi, pénzügyi kérdésekre nem terjed ki. Felek kijelentik, hogy ezekben a kérdésekben önállóan járnak el.

21. Szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos ügyvédi költség és a földhivatali szolgáltatási díj, valamint a vagyonátruházási illeték megfizetése Vevők kötelezettsége. Felek megállapítják, okiratot szerkesztő ügyvéd pedig jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri, hogy Vevők az ügyvédi munkadíjat számla ellenében teljes egészében megfizették. E tényre figyelemmel elővásárlási jog jogosultja e jogának érvényesítése esetén a vételár kifizetésével egyidejűleg köteles a Vevők által számlával igazolt és megfizetett ügyvédi munkadíjat a Vevőknek megfizetni

22. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített tényadatok és rendelkezések a nyilatkozataik alapján kerültek teljeskörűen rögzítésre az eljáró jogi képviselő által, továbbá jelen szerződés ügyleti akaratukat ennek megfelelően teljeskörűen tartalmazza, melyre tekintettel egyebet nem kívánnak a szerződésbe belefoglalni, illetőleg abban rögzíteni. Felek megállapodnak abban és rögzítik, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd a kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozza [Üttv. 28.§ (6) bekezdés; Ptk. 6:152.§]. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzítetteket egyúttal, mint tényvázlatot is elfogadják.

23. Szerződő felek jelen adásvételi szerződést – amely 2 lap 3 számozott oldalából áll és 8 eredeti példányban készült - alapos átolvasás és azonos értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt ellenjegyző ügyvéd jelenlétében, jóváhagyólag aláírták.

Nagykanizsa 2024-10-11

Bokorné Illés Edit Marietta
eladó

Kovács Borbála
vevő

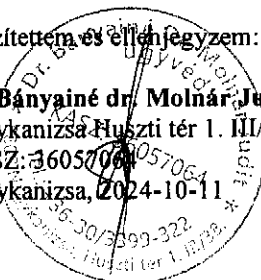
Kovács Borbála
vevő

Záradék:

Alulírott ügyvéd az ellenjegyzéssel tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők azonosítását elvégezte, és az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerik el.

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Bányainé dr. Molnár Judit ügyvéd
Nagykanizsa-Huszti tér 1. III/38.
KASZ: 36057064
Nagykanizsa, 2024-10-11



A kormányzati portálon való megjelenés napja: 2024. 11. 08.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megküldésére nyitva álló első napja:
határidő első napja (közlés kezdő napja): 2024. 11. 09.
utolsó napja: 2024. 12. 09.
Ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2024. 12. 10.
Kelt: _____

Az elektronikus
közvetítés megtörtént.