

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kovács József (születési neve:)

születési helye, ideje:

nyja neve:

, személyazonosító jele:

adóazonosító jele:

) 8380 Hévíz, Budai Nagy Antal

utca 64. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről

Tóth Tamás Zsolt (születési neve:

születési helye, ideje:

, anyja neve:

személyazonosító jele:

, adóazonosító jele:

) 8330 Sümeg, Mártírok

útja 17/1. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) továbbiakban együttesen **Szerződő felek**

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy 1/1 tulajdoni arányban tulajdonát képezi a **Bazsi, külterület 097/12 helyrajzi számon** nyilvántartott, összesen 15010 m² területű, „szántó” megjelölésű külterületi ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján szerepel az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékgig. Az Eladó az ingatlan további per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.
2. Az Eladó tulajdonában lévő 1. pontban jelzett Bazsi, külterület 097/12 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát az Eladó eladja és a Vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított Kovács József 1/1 tulajdoni hányadát **1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint vételárért.**
3. Jelen szerződés aláírásának időpontjáig a Vevő a teljes vételárát, az 1.500.000, - Ft-ot, azaz egymillió-ötszázezer forintot megfizette az Eladó részére átutalással, amely összeg teljes és hiánytalan megfizetését az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyújtázza.
4. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevőt megelőző ranghelyen elővásárlási joggal rendelkező személy az 1. pontban megjelölt ingatlan megvásárlására vonatkozóan elfogadó nyilatkozatot tesz, a vele történő szerződéskötést követő 8 napon belül, vagy amennyiben a Vevő tulajdonjog bejegyzésének egyéb akadálya van, úgy az erről történő tudomás szerzést követő 8 napon belül, a megfizetett vételárát, az 1.500.000,- Ft-ot, azaz egymillió-ötszázezer forintot Tóth Tamás Zsolt Vevő részére visszafizeti.
5. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, így elővásárlási joga áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés b) pontja bc) alpontja alapján: „b) a földet használó olyan földművest, bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemezőpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
6. Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben az 1. pontban jelzett Bazsi, külterület-097/12 hrsz.-ú ingatlan harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokba adására külön nem kerül sor, mert azt a Vevő maga használja. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlanrészrel kapcsolatos terheket is.
7. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Bazsi, külterület 097/12 hrsz.-ú ingatlant 2024. december 31. napjáig haszonbérleti szerződés terheli. A bérleti díj mértéke 40 Kg/AK/év.
8. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Bazsi, külterület 097/12 hrsz.-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban a Vevő tulajdonjoga, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
9. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzését a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § szerinti szabályozás nem korlátozza és ki sem zárja.

Kovács József Eladó:

Tóth Tamás Zsolt Vevő:

dr. Ráthai Zsolt ügyvéd; Zsolt ügyvéd

8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.

Adószám: 50227035-2-39

Tel.: 70/620-7518

Bank: 72800078-10033537

10. Vevő kijelenti, hogy a jelen jogügylettel érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzését jogszabály nem zárja ki, mert az érintett ingatlannal – a termőfölddel együtt önálló ingatlant (földrészletet) képező művelés alól kivett területét is ideértve – együtt sincs a tulajdonában 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld.
11. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet alapján nyilatkozik, hogy nincs ki nem adott részarány tulajdona.
12. Vevő vállalja, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő vállalja továbbá, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
13. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása nincsen.
14. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
15. Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan adásvétele kapcsán a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ban meghatározott személyeknek, a törvényben meghatározott rangsor szerint elővásárlási joga van. Az elővásárlási jog jogosultjainak megkeresése a hatályos szabályozás alapján történik meg.
16. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy jelen tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján történik úgy, hogy földművesnek minősül, mert Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.
17. A Vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági tevékenységet regisztrált egyéni gazdálkodóként folytatja, regisztrációs száma: 1000432854. Vállalkozói igazolvány száma: 3253752. Kamarai nyilvántartási száma: E833000008934. Takarmány tároló vállalkozás nyilvántartásba vételi száma: HU 18 3 00071.
Vevő kijelenti, hogy a jelen okirattal megvásárolt ingatlant 5 évig nem értékesíti, továbbá azon 5 évig haszonélvezeti- vagy egyéb vagyoni értékű jogot nem alapít, valamint azt mezőgazdasági célra hasznosítja. Vevő csatolja regisztrációs igazolásának és egyéni vállalkozói igazolványának másolatát az Illetékhivatalhoz történő becsatolás céljából.
18. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, jog- és cselekvőképességük birtokában vannak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs. Szerződő Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletüknek semmilyen általuk tudott jogi akadálya nincs.
19. A szerződő felek kijelentik, hogy a visszerthes ingatlanszerzés adó- és illetékfizetési szabályaival tisztában vannak. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékhivatali értékelés alapján történik.
20. 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 irattározási 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 joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulás bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtti a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

Kovács József Eladó:

Tóth Tamás Zsolt Vevő:

dr. Rédei Zoltán ügyvéd
8380 Szécsény, Szécsényi út 19.
Adószám: 10227038-2-00000000
Tel.: 70/620-7516
Bank: 72800078-10033557

21. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az elővásárlási jogokkal kapcsolatos eljárásban, valamint az illetékes földhivatal és NAV előtt, a tulajdonjog bejegyzése tárgyában képviselőjük ellátásával dr. Rédei Zsolt ügyvédet (8330 Sümeg, Petőfi Sándor utca 19., lajstromszám: 392., KASZ szám: 36067680) bízják meg. Felek rögzítik, hogy a fenti megbízás a NAV adatlapok kitöltésére is kiterjed. Ügyintéző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
22. A felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni.
23. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy jelen szerződés megszerkesztésével, a jogszabályok által előírt hirdetményes és egyéb eljárással, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget és illetéket a Vevő viseli.

A felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

A szerződés három oldalból álló, egymással szó szerint megegyező tíz darab eredeti példányban készült, amelyből egy példány az eladót, és az eljáró ügyvédet, nyolc példány a vevőt illeti meg.

Kelt: Sümegen, 2024. november 06. napján

.....
Eladó
Kovács József

.....
Vevő
Tóth Tamás Zsolt

A szerződést készítettem és ellenjegyzem: dr. Rédei Zsolt ügyvéd
(8330 Sümeg, Petőfi Sándor utca 19., lajstromszám: 392., KASZ szám: 36067680)

Kelt: Sümegen, 2024. november 06. napján


dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-2-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72609078-10033537
dr. Rédei Zsolt
ügyvéd