

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pupos Vivien

239 Budapest, Rianás utca 4.

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

Marton Ágnes

8330 Sümeg, Kompanik Zsófia

utca 24. 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 **Sümeg, zártkert 6214 helyrajzi számon** nyilvántartott, összesen 1747 m² területű, szőlő és gazdasági épült, út megjelölésű zártkerti ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján szerepel az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog. Az Eladó az ingatlan további per-, igény- és tehermentességeért szavatosságot vállal.
2. Az Eladó tulajdonában lévő 1. pontban megjelölt **Sümeg, zártkert 6214 hrsz.-ú** ingatlant Eladó eladja és a Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megveszi a kölcsönösen kialakított Pupos Vivien 1/1 tulajdoni hányadát 8.000.000 Ft, azaz nyolcmillió forint vételárért.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan vételára, a **8.000.000 Ft, azaz nyolcmillió forint** megfizetése a szükséges hirdetményes eljárás megtörténte követően történik meg abban az esetben, amennyiben elővásárlási joggal rendelkező a Vevőt megelőző ranghelyen nem tett elfogadó nyilatkozatot, és a Vevő tulajdonjog bejegyzésének egyéb akadálya nincs. Ebben az esetben a Vevő köteles a teljes vételárát, a 8.000.000 Ft-ot, azaz nyolcmillió forintot az Eladó részére, a hirdetményes eljárás leteltét követő 5 napon belül átutalással megfizetni.
4. Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése alapján, elővásárlási joggal nem rendelkezik.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az 1. pontban jelzett ingatlanra bejelentett földhasználat van, Vevő 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.
6. Az ingatlan birtokba adása a Vevő tulajdonjog bejegyzésének időpontjában történik meg. A Vevő a birtokba lépés időpontjától kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.
7. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanban jelenleg bérlők laknak. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződést felmondja, a bérlők elköltöztetéséről gondoskodik és a birtokjogot a Vevő tulajdonjog bejegyzésének időpontjában átadja.
8. Az Eladó - a vételár teljes és hiánytalan megfizetését követően - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban jelzett Sümeg, zártkert 6214 hrsz.-ú ingatlanra a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban 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.
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.

Pupos Vivien Eladó:

Marton Ágnes Vevő:

Dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Kompanik Zsófia u. 19.
Adószám: 50227C35-2-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72800076-10033537

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 ingatlan 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 tulajdonszerzésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése alapján is jogosult tekintettel arra, hogy a Vevő ugyan földművesnek nem minősül, de a birtokában álló föld területnagysága az okirat 1. pontjában megjelölt ingatlannal együtt sem haladja meg az egy hektárt.
17. Eladó és Vevő 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.
18. 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.
19. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az elővásárlási jogokkal kapcsolatos eljárásban, valamint az illetékes földhivatal előtt, a tulajdonjog bejegyzése tárgyában képviselőik ellátásával dr. Rédei Zsolt ügyvédet (8330 Sümeg, Petőfi Sándor utca 19., lajstromszám: 392., KASZ szám: 36067680) bízják meg.
20. A felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni.
21. 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 két oldalból álló, egymással szó szerint megegyező tíz darab eredeti példányban készült, amelyből egy-egy példány az Eladót és az eljáró ügyvédet, nyolc példány a Vevőt illeti meg.

Kelt: Sümegen, 2025. január 28.

.....
Pupos Vivien
Eladó

.....
Marton Ágnes
Vevő

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

Kelt: Sümegen, 2025. január 28.

dr. Rédei Zsolt
ügyvéd

dr. Rédei Zsolt ügyvéd
8330 Sümeg, Petőfi S. u. 19.
Adószám: 50227035-2-39
Tel.: 70/620-7518
Bank: 72800076-1003350

Előjegyzés napja: 2025. február 11.
Készítés kezdő napja: 2025. február 12.

Az elővásárlási jog jogosultján a köztársaság kezdő napjától 12 hónapos jogvesztéssel határidőre belül teljesítve a vételi kötelezettséget elfogadva a jogáról lemondott nyilatkozatot.
A nyilatkozat megtehető a határidő utáni napra is.

2025. március 13.
2025. március 14.