

Kifüggesztés időpontja: 2025. 04. 10.

Közlés kezdő napja: 2025. 04. 11.

30 napos jogvesztő határidő utolsó napja: 2025. 05. 10.

Hirdetmény levételének napja: 2025. 05. 12.

614-2/2025

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 1.

Iktatás dátuma:

2025. MÁRC. 27.

Iktatószám:

58 91 93

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről

Ivanics Zsolt István szül. Ivanics Zsolt István ()

8000

Székesfehérvár, Rádió utca 20/B. 1(3. szám alatti lakos, mint Eladó,

valamint Ivanics István szül. Ivanics István ()

18000

Székesfehérvár, Rádió utca 20/B. 1/3. szám alatti lakos, mint Eladó,

másrészről

Péntek Krisztián szül. Péntek Krisztián ()

8154 Polgárdi, Vasut u. 8. szám alatti lakos, mint Vevő

között az alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1./Felek megállapítják, hogy a jelen jogügylet tárgya:

a Sárszentmihályi zártkerti kert művelési ágú 1229/3. hrsz-ú, természetben a 8143 Sárszentmihály, Hunyadi Mátyás u. 8. szám alatti ingatlan, amely 826 m² alapterületű az aranykorona értéke 2.59. Eladók az ingatlanok 1/2-1/2-ed arányú tulajdonosai. Az ingatlan egy hektár alatti területű.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlanok tulajdoni lapján feltüntetett állapotok a tényleges jogi helyzetet tükrözik.

Az ingatlanon áll egy 20 m² alapterületű gazdasági épület.

Az ingatlan forgalmi értéke 5.500.000 Ft (ötmillió-ötszázezer forint) amelyből az épület értéke 1.000.000 Ft (egymillió forint), a telek értéke 4.500.000 Ft (négymillió-ötszázezer forint) . A telken gyümölcsös található. Felek a vételárat a forgalmi értékben határozzák meg. A telek vételára 4.500.000 Ft /826 m², azaz négyzetméter ára 544.800 Ft .

Az ingatlan körbekerített, áram közművel rendelkezik. Víz közkútról vételezhető.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanon agrotechnikai létesítmény nincs.

Eladók tájékoztatják a Vevőt, hogy az ingatlanoknak nincs bejegyzett földhasználója, ezért a Földforgalmi törvény 15/A. §-ban foglaltakról a szerződésben nyilatkozni nem kell.

Felek kijelentik, hogy a szerződéskötéskori forgalmi és értékviszonyok és a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg.

2./ Eladók eladják, Vevő megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlant a felépítménnyel együtt 5.500.000 (ötmillió-ötszázezer) Ft vételárért, mely megfelel az ingatlan állapotának és helyben szokásos forgalmi értékének. A jelen szerződéskötés alkalmával Vevő 500.000 Ft, azaz ötszázezer forint foglaltót fizet Eladók részére, akik ezen összeg átvételét elismerik és nyugtázzák. A fennmaradó 5.000.000 azaz ötmillió forint a valamennyi jóváhagyás átvételét követő 8 napon belül teljesítendő.

Felek a foglaltó jogi természetével tisztában vannak. A foglaltó a vételár része, szerződésszegés esetén a polgári törvénykönyv szabályai szerint önállóan működik. A foglaltó a szerződés biztosítására szolgáló kötelezettségvállalás.

Ivanics Zsolt István

Az Eladók által biztosított számlaszám, amelyre a vételárnak fennmaradó hányada fizetendő:

11600006-00000000-39168580. A számla tulajdonosa: Ivanics Zsolt István.

Amennyiben a kifüggesztés során a törvényi sorban él valaki elővásárlási jogával, ez nem minősül Eladók szerződésszegésének, ez esetben a már átadott összeg, azaz 500.000 Ft - visszajár Vevőnek. A felek rögzítik, hogy ebben az esetben az elővásárlási jogot gyakorló kívülálló személy a jelen szerződés megkötésének ügyvédi költségeit 80.000 Ft-ot, azaz számlával igazolt nyolcvanezer forintot is megfizetni tartozik Vevőnek.

Eladók kikötik, hogy a jelen szerződés egy-és oszthatatlan, azaz a fent megjelölt kert és gazdasági épület egy jogügylet keretében az itt megjelölt vevő részére kerülnek eladásra.

A vételár hátralék kifizetése, a törvényben foglalt sikeres eljárást igazoló határozat kézhezvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül kerül átutalásra.

3./ Alulírott Eladók értékesítési – vételi ajánlatunkat ezennel a jelen egységes okiratba foglaljuk a fenti tartalommal és vételár kifizetésének rendjével. Vevő akként nyilatkozik, hogy a vételi ajánlatot elfogadom. Alulírott Eladók akként nyilatkozunk, hogy elsősorban a jelen szerződés Vevőjének kívánjuk értékesíteni az 1./ pontban megjelölt ingatlanokat.

Alulírott Vevő tájékoztatom a feleket arról, hogy megvásároltam a ingatlannal szomszédos, sárszentmihályi Hunyadi u. 10. szám alatti „ kivett, zártkerti művelés alól kivett „ zártkerti ingatlant, amelynek hrsz-a 1229/4, alapterülete 825 m2. A szerződés földhivatali bejegyzési eljárása folyamatban van. Szándékom szerint a jelen szerződésben rögzített ingatlant a szomszédos ingatlan kert részeként kívánom használni.

4./ A jelen szerződésre a Polgári törvénykönyv, a 2013. évi CXXII. tv. a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, a 2013. évi CCXII. tv. a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló tv., a 38/2014. (II.24.) Korm.rendelet a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartás részletes szabályairól, valamint a termőföldre vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések irányadóak.

5./ Vevő kijelentem, hogy az 1.pontban megjelölt földterületek tulajdonjogának megszerzésével – a már tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával – a tulajdonomban lévő földterületek nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot, illetve a használatunkban lévő földterületek területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot. (Ftv.16.§. (1) bek.300 hektár, (2) bek. legfeljebb 1200 hektár, a 17.§-ot is figyelembe véve.)

6./ Vevő ezen szerződés aláírásával vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, a termőföldön legalább 5 évig vagyoni értékű jogot nem alapítok és a földterületet legalább öt évig mezőgazdasági célra hasznosítom, eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom. (hiv. jogsz. 13.§.)

7./ Vevőként akként nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozás (földhasználati díjtartozás). Kijelentem továbbá, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló

jogügyletet kötöttem, mert ilyen jogügyletben nem vettem részt. (hiv. jogs. 14.§.) Vevőként kijelentem, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezem.

Vevő kijelentem, hogy velem szemben a szerződés közlését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki (Fftv 27.§ (2) bek. b) pontja).

Vevő a jelen okirat aláírásával nyilatkozom és kötelezettséget vállalok arra, hogy amennyiben a szerződéskötéskor harmadik személy javára földhasználati jog áll fenn – a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítjuk meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a szerződésben vállalt kötelezettségeket vállalom és betartom.

Vevő kijelentem, hogy az Eladókkal nem állunk közeli hozzátartozói viszonyban. Kijelentem továbbá, hogy nem minősülök pályakezdő gazdálkodónak.

8./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés akkor lép hatályba, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyta és záradékkal ellátta.

9/ Eladók feltétlen szavatosságot vállalunk az ingatlan tehermentességéért, valamint per-, és igénymentességéért, továbbá azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincs.

10./ Felek megállapítják, hogy Vevők a teljes vételár megfizetésekor lépnek az ingatlanok birtokába. Amennyiben más elővásárlási jog jogosult sikeresen jelentkezik ezen ingatlanokra, a birtoklás joga a kifüggesztés levételét követő 3 (három) napon belül – bárminemű megtérítési kötelezettség nélkül – megszűnik. Vevő ezen idő alatt saját anyagi kockázatukra végezhet Eladókkal előre egyeztetett kerti munkát. A gazdasági épületben átalakítási munkára csak a tulajdonjog megszerzésekor jogosult Vevő. Felek az ingatlanban maradó ingóságok birtoklásában megállapodtak.

Amennyiben a jelen jogügylet Vevő számára az elővásárlási jogosultak jelentkezése miatt nem kerül véglegesítésre, az ingóságokra sem tarthatnak igényt.

11./ Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 4 eredeti példányban az eljáró ügyvédnél letétbe helyezzük a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatainkat - melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásunkat adjuk ahhoz, hogy a tulajdonjog Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, adásvétel jogcímén.

A tulajdonjog átvezetéséhez hozzájáruló nyilatkozatot eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles felhasználni az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt, ha a teljes vételár Eladók bankszámláin jóváírásra és hitelt érdemlő igazolásra került.

12./ Vevő a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozom, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 5. és 7. pontja alapján belföldi természetes személynek, magyar állampolgárnak minősülök de akként nyilatkozom, hogy nem vagyok földműves, sem őstermelő.

13./ A szerződéskötés költsége, a tulajdon átruházási illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja a Vevőt terheli.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességük korlátozás alatt nem áll.

15./ Felek a jelen szerződés megkötésével meghatalmazzák Dr. Séllei Erzsébet ügyvédet, aki az okiratot ellenjegyzí. (8000 Székesfehérvár, Kossuth u. 14. drsellei@t-online.hu, Ü-101 452 , KASZ száma: 360 68262) Az okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

4.oldal

16./ Felek az adót és illetéket a hatályos jogszabályok alapján viselik.

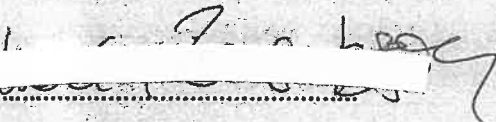
17./ Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés jóváhagyásához módosításra van szükség, azt elvégezzük és ahhoz hozzájárulunk.

18./ A jelen okirat egy biztonsági jellel ellátott papíron készült.

19./ Szerződő felek adataiknak felhasználásához a tulajdonjog átvezetése érdekében legszükségesebb mértékben és fórumokon feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják. Felek kijelentik, hogy ezen jogügylet nem ütközik a pénzmosási tilalmat magában foglaló jogszabályi rendelkezésekbe.

Ezen szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá. Felek rögzítik, hogy ezen szerződés tartalma az ügyvédi megbízás tényvázlatát is helyettesítő okirat.

Kelt Székesfehérváron, 2025.március hó 17. napján



Ivanics Zsolt István

Eladó



Ivanics István

Eladó



Péntek Krisztián Vevő

Ellenjegyzem: Székesfehérváron, 2025. március 17.. napján

Dr. Séllei Erzsébet ügyvéd

(KASZ szám: 360 68262, drsellei@t-online.hu, 8000 Székesfehérvár, Kossuth u. 15.)

DR. SELLEI ERZSEBET
ügyvéd
társasági jogi szakjogász
8000 Székesfehérvár, Kossuth u. 14. sz. 14.
Tel./fax: (22) 505-041
Adószám: 46324737-3-27