

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS Amelyet kötnek

egyrészlől: és Horváth Lajosné ;

magyar állampolgár, 8191 Oskú, Dózsa György
utca 21. sz. alatti lakos, (továbbiakban eladó 1) és Keresztes Sándorné

magyar állampolgár, 8182 Berhida, Tulipán út 8/5 sz. alatti lakos, (továbbiakban eladó 2)

másrészlől:

másrészlől: Müller Róbert

akcím: 8191. Oskú, Müller major 032 hrsz.
(továbbiakban vevő) együttesen felek) a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1./ Az eladók (a szerződéskötéskor rendelkezésre álló, ekkori állapotot tanúsító, és felek által ismert Tul. lap másolatok II/5 és II/6 sorszám alatt felvett) 1-/2 és 1/2 összesen (1/1) arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

s.sz.	Község	Hrsz.	Min. o.	terület ha és m2	AK	Művelési ág
1	Öskü/zártkert/	2024	4	1503	3,92	rét
2	Öskü/zártkert/	2023	6	1587	2,09	szőlő

Az ingatlanok terhei: a Tul. lapok III. részeinek különböző sorszámai alatt, az ott megjelölt mértékre a bejegyzett közüzemi vezetékjogok, illetve a feljegyzett közös tulajdon megszüntetési kötelezettségek ténye. Ezek kivételével az ingatlanok tehermentesek, és a tul. lapok elintézetlen széljegyét nem tartalmazzák. A két ingatlan a 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban Fftv.) hatálya alá eső „föld” amelyek szomszédosok, azok egybefoglalt vételáron értékesíthetők az Fft.19.§ (5) szerint. Felek kifejezetten hangsúlyozzák hogy ügyleti szándékuk úgy az eladást, mind a vételt illetően az egész ingatlanegyüttes eladására, illetve vételére terjed ki. (Továbbiakban megnevezésük: ingatlan együttes)

2./ Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban meghatározott ingatlan együttest. Felek az ingatlan egybefoglalt vételárát kölcsönösen kialakított **1.500.000 Ft**, (azaz egymillióöttszázezer forint) összegben határozzák meg akként, hogy mindkét ingatlan vételára külön – külön 750.000, Ft - 750.000, Ft) Az egybefoglalt vételár ingatlanonként fele - fele arányban, összegszerűen és együtt, az alább részletezettek szerint illeti meg az eladókat:

- a) Eladó 1- et illető egybefoglalt vételár rész: **750.000, Ft** (hétszázötvenezer forint)
- b) Eladó 2 -öt illető egybefoglalt vételár rész: **750.000, Ft** (hétszázötvenezer forint)

3./ Az ingatlanokon a Fftv.8A§(3) szerinti ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, így annak ellenértéke sem kerül feltüntetésre.

DR. Mészáros Gyula ÖGYVÉD
8200 Veszprém, Radnóti tér 2.
Telefon: 84339190-1-39
Tel.: 30/9468-474

Vevő az ingatlan együttest megtekintett állapotban, az általa ismert infrastrukturális és, közmű csatlakozási lehetőségekkel veszi meg. Felek a vételárat a forgalmi értékkel arányban állónak ismerik el, így a szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogáról lemondanak.

Vevő az egybefoglalt vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozata kézhez vételét követő 3 (három) napon belül az eladók által itt megjelölt bankszámlákra való átutalással (mely teljesítést az eladók e szerződés aláírásával saját kezéhez történő teljesítésként ismernek el) egy összegben tartozik megfizetni:

- a) Eladó 1- et illető egybefoglalt 750.000, Ft (hétszázötvenezer forint) vételár részt: Horváth Péter nevéen nyitott számú számlára.
- b) Eladó 2- őt illető egybefoglalt 750.000, Ft (hétszázötvenezer forint) vételár részt: Zbiskó Attila nevére szóló számú számlára.

Az aláírással egy időben vevő által kerül megelőlegezésre a tulajdoni lap díja ,és az ügyvédi munkadíj is, amit a tulajdonjog bejegyzési kérelem benyújtásakor az akkor felmerülő egyéb költségekkel együtt visel.

4./ Felek rögzítik: az adásvétel tárgyát képező ingatlan együttesen a földhasználati jogot szerződés kötéskor a hatályos Haszonbérleti szerződés szerint: határozott időre (2020.12.01. napjától 2040.12.01. napjáig) vevő gyakorolja, a Fftv. 47.§ (5) bek alkalmazásával 40.000, - Ft/ év egybefoglalt haszonbérleti díj ellenében. A földhasználat joga a szerződés jóváhagyásával tulajdonosi /vagy továbbra is haszonbérlet/ jogcímen vevőt illeti. Ennek földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzéséhez változás esetén eladók e szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják. Az eladók _ az 5/j pontra is tekintettel - szavatolják az ingatlan per- teher- és igénymentességét. továbbá, azt, hogy azon az itt írtakon túl senkinek sem áll fenn olyan joga, amely az vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná. Eladók szavatolják, hogy köztartozás vagy egyéb olyan tartozás, amelyért az ingatlan mindenkori tulajdonosát fizetési kötelezettség terhelné, nem áll fenn, velük szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban. Kijelentik továbbá, hogy nincsen tudomásuk olyan körülményről, amely a jelen megállapodás tárgyát képező Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy korlátozná. Átruházók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az ingatlan természetes, vagy jogi személy szék,- vagy telephelyeként nincs bejelentve.

5./ A szerződő felek rögzítik, illetve vevő az Fftv. szerint nyilatkozik hogy:

- a. Vevő: a 2013. évi CXXII tv. 5.§ 7. pontnak megfelelő regisztrált természetes személy „földműves” , aki több mint 1 éve tulajdonosa az adásvétel tárgyát képező ingatlan együttesel (Öskü 2023, és 2024 hrsz.) szomszédos Öskü 071/14 hrsz, illetve Öskü 2025 hrsz. ingatlanoknak. (Az Ösküi zártkert 2024 hrsz-ú ingatlannal szomszédos a vevő által művelt és tulajdonában álló Öskü 071/14 hrsz-ú és az Öskü 2025 hrsz-ú ingatlan is, míg Az Öskü zárt kert 2023 hrsz-ú ingatlan tekintetében csak vevő Öskü 071/14 hrsz-ú ingatlana szomszédos.)
- b. Vevő olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, szerződés tárgyát képező föld fekszik.
- c. Vevő - a fentiek szerint - elővételi joggal a Fftv. 18.§ (1) b.) pont *ba)* alpont szerint (földet használó helyben lakó szomszéd) rendelkezik : tekintettel arra is , hogy 4. pont szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan együttes földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója.
- d. Az egységes okiratba foglalt szerződés a végleges adásvételi szerződés, melyet eladó tulajdonosoknak - a felek aláírásától számított 8 napon belül kell megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szervnek előzetes vizsgálatra, és ezt követően annak útján, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (Öskü) jegyzője által hirdetménnel kell közölni – az Fftv. rendelkezésein, vagy más jogszabályon, illetve

megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Azonos ranghelyen lévő elővételekre jogosultak közül eladók e szerződés szerinti vevővel kötnek szerződést.

- e. Jelen szerződés az Fftv. eljárási rendjében és a VEVMKH Földhivatali Főosztály (mint mezőgazdasági igazgatási szerv) külön eljárásban hozott jóváhagyásával – vevőt illetően a határozat szerinti tartalommal - lép hatályba.
- f. A vevő földtulajdona a megszerezni kívánt, és a tulajdonában, haszonélvezetében lévő föld terület nagyságának beszámításával együtt nem haladja meg a 300 hektárt. A birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával - földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) és területnagyságát is be számítva - együtt nem haladja meg az 1.200 hektárt, így földművesként a tulajdon- szerzése nem ütközik az Fftv. tulajdonszerzést korlátozó rendelkezésébe.
- g. A 109/1999(XII.29) FVM rend. 68.C.§. szerint vevő nyilatkozik, hogy tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
- h. A szerző fél nyilatkozik, továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- i. A vevő kötelezettséget vállal, hogy - a haszonbérleti szerződést nem hosszabbítja meg, bérleti szerződés lejártát, illetve a fennálló szerződés megszűnését követően) a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- j. Eladók nyilatkoznak: e szerződéssel eleget tesznek 2022. évi LXVII. törvényből fakadó, tulajdoni lapok (2023 hrsz. III/3 és III/4) (2024 hrsz. III/4 és III/5) sorszám alatt feljegyzett kötelezettségüknek.

6./ Felek megállapodnak, ha az elővételekre jogosult harmadik személy jogszerűen – és a földügyi hatóság jóváhagyásával - él e jogával, a vételár összegét e szerződés szerinti módon és időben tartozik megfizetni. Az elővételekre jogosult e jogát érvényesen akkor gyakorolja, ha szabályszerű elfogadó jognyilatkozatával e szerződést jóváhagyó határozat kézhez vételét követő 3 (három) napon belül intézkedik a vételár összegének eladók fent megjelölt számláira való átutalására.

7./ Felek megállapodnak, hogy vevő a vételár megfizetését követő öt napon belül / várhatóan 2024.08.31.- ig/ lép tulajdonosként az ingatlan együttes birtokába akként, hogy az eladók azt. a tulajdonosi jogosítványokkal és a szerződéskötéskor is az ingatlanon lévő esetleges zöldleltárral együtt részére átadja. Eladók köteles az ingatlan jelen művelési állapotát az évszaknak megfelelően megőrizni.

8./ Felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy e jogügylet Fftv. rendelkezéseinek, és eljárás rendjének hatálya alá esik, és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával lép hatályba. Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy az Fftv. szerinti eljárás elhúzódhat, annak eredményeként az adásvétel a (vevő személyét illetően) jelenlegitől eltérő tartalommal jöhet létre, illetve meg is hiúsulhat. Ennek kockázatát ismerik, és vállalják.

9./Eladók a vételár hiánytalan kifizetéséig az ingatlan tulajdonjogát, az Inytv. 39. § (3) bek. f) pontjában foglaltak szerint fenntartják. Külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják – egyben vevő kéri, hogy
a.) az eladók által külön kiadott és eljáró jogi képviselő által benyújtott „Bejegyzési engedély” alapján a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Földhivatali Osztály 5 az 1. pontban nyilvántartási adatokkal beazonosított ingatlanokra, (azok mindkét tulajdoni részarányára) a tulajdonjogot vevő javára 1/1 tulajdoni arányban „vételi” címen az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, ezzel egyidőben a tul. lapok III. részére feljegyzett közös tulajdon megszüntetési kötelezettségek tényét törölje.

b.) A „Bejegyzési engedély” benyújtásáig, (ha az nem a bejegyzési kérelemmel együtt történik) de legfeljebb hat hónapig, a tulajdonjog bejegyzés elintézésének függőben tartását az Inyvtv. 47/A § (1) bek. b) pontja szerint rendelje el.

10. / Eladók a bejegyzési engedélyt tartalmazó okirat 4 eredeti példányát eljáró jogi képviselőnél a szerződés aláírásával azzal helyezi letétbe, hogy:

azt a vételár megfizetéséig - ha az a bejegyzési kérelem benyújtásáig megtörténik, akkor a bejegyzési kérelem benyújtásáig, - ennek hiányában az előző pont szerinti bejegyzési kérelem függőben tartásának ideje alatt tartsa őrizetében, és teljes vételár kifizetését tanúsító okirat részére történő bemutatásakor a mellékletekkel együtt a földhivatalhoz nyújtsa be.

Vevő kötelezettséget vállal: közreműködik abban, hogy a kifizetések tanúsítása mielőbb megtörténjen. Az eljáró jogi képviselő a letét kezelést ellenjegyzésével elvállalja. A szerződés e pontja egyben a letéti szerződés is.

11./ A szerződő felek nyilatkoznak: cselekvőképességükben nem korlátozott nagykorú magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességük egyéb módon sem nem korlátozott.

12./ Vevő – a visszterhes vagyonátruházási illetékmentesség megállapításához - nyilatkozik, hogy az e szerződéssel földművesként, ellenérték fejében megszerzett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

13./ A szerződő felek jelen szerződés (továbbá a bejegyzési engedély) megszerkesztésével - szükség szerint kijavításával - és ellenjegyzésével megbízzák, valamint B400 nyomtatvány kitöltésével és aláírásával, továbbá a kifüggesztési kérelem benyújtására, és az egyéb esetleges elővételi jogosultakkal kapcsolatos eljárásokra, és az ingatlanügyi hatóság előtti, továbbá a tulajdonjog bejegyeztetése érdekében a VVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5 és az illeték ügyben eljáró NAV előtti képviselőikre meghatalmazzák dr. Mészáros Gyula ügyvédet (VEMÜK lajstrom szám: 301. KASZ 36065284 iroda: 8200 Veszprém Radnóti tér 2.) aki a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Jelen szerződésben foglaltakat a felek ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik. A szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak a személyes adataik lefénymásolásához és kezeléséhez a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII törvényben foglaltak alapján.

14./ Jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, díjak, /ügyvédi munkadíj megállapodás szerint az üzleti érték 1% -a de legalább 40.000,-Ft/, tulajdoni lap /3.000 Ft./ db földhivatali eljárás, /6.600, Ft/ingatlan, posta költség stb./ a vevőt terhelik. Felek kijelentik, hogy Fftv. -ről, annak eddig ismeretes eljárási rendjéről, a személyi jövedelemadózárs (SZJA) vonatkozó szabályairól, továbbá a vevőt terhelő vagyonszerzési illeték /mentesség/ és földhivatali eljárási díjfizetési kötelezettségéről szóló kioktatást tudomásul vették. A felek az ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra (benne az ügyfélazonosítási kötelezettségre) vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, melyet megértettek és további tájékoztatást az eljáró ügyvédtől nem kívánnak. JÜB azonosításukhoz, és annak személyes adatai is tartalmazó dokumentálásához (rögzítéséhez) hozzájárulnak.

15./Eljáró jogi képviselő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban meghatározott esetekben a törvény által arra feljogosított hatóságoknak adhat. Felek tudomásul veszik a következő GDPR tájékoztatást: 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 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 annak visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét

16./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a megkötésekor hatályos Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv.) és az Fftv. és végrehajtási rendeleteinek rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek ezt az ingatlan adásvételi szerződést elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, a saját kezűleg aláírták, azzal hogy az ingatlannal kapcsolatos valamennyi korábbi megállapodásuk az aláírással hatályát veszti.

Veszprém, 2024.06.14.

Horváth Lajosné
eladó1

Keresztes Sándorné
eladó2

Müller Róbert
vevő

Mint az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nyilatkozok, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (2) és (4) bekezdésének megfelelően, a több oldalas, papíralapú, jelen adásvételi szerződés lapjait úgy fűztem össze, hogy az, az okirat sérelme nélkül nem megbontható. Az általam azonosított felek az utolsó oldal előtt, mint szerződést szerkesztő ügyvéd előtt írták alá, illetve aláírásukat előttem sajátjukként ismerték el, így azt

ellenjegyzem:

Veszprém, 2024.06.14.

DR. Mészáros Gyula Ügyvéd
8200 Veszprém, Radnóti tér 2.
Adószám: 54339190-1-39
Tel: 30/9468-474

KASZ 36065284

*Száradék:
Kifüggesztési napja: 2024.07.05.
Levétel napja: 2024.08.05.*

Záradék:

A Kormányzati Portálon történő

közzététel időpontja: 2024.07.05.

A közlés kezdő napja: 2024.07.05.

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult

jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos

határidő első napja: 2024.07.05. utolsó napja: 2024.08.03.

Ez a határidő jogvesztő!

Az elektronikus közzététel megtörtént!

A kifüggesztés levételének időpontja: 2024.08.05