

Kilüggesztés napja: 2024 év február hó 20 nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2024 év március hó 21 nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétél napja: 2024 év március hó 22 nap



Dr. Szegő Judit ügyvéd
1026 Budapest, Pasaréti út 12. I/2.

telefon: +36-1-7863-156, fax: +36-1-7858-939

mobil: +36-309-896-046

email: jszego@szegolaw.com

honlap: www.drszegojudit.hu

DR. SZEGŐ
JUDIT



ÜGYVÉDI IRODA

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Csaba Zsolt** (születési név:) /születési hely és idő: ,
, anyja neve: , személyi azonosító szám:
adóazonosítója: // 3390 Füzesabony, Hunyadi János út 49. sz. alatti lakos, mint **Eladó** –
továbbiakban, mint **Eladó** –

másrészről **Sorger György Pál** (születési név:) /születési hely, idő: ,
, anyja neve: , személyi azonosító jel: , adóazonosító
jel: // 1172 Budapest, Jászdózsa utca 23. sz. alatti lakos, mint **Vevő** – továbbiakban, mint
Vevő -

- a továbbiakban együttesen, mint **Szerződő felek** - között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1./ Az ingatlan

1.1. Az Eladó kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi a **Kál, külterület, 091/2 helyrajzi számú**, 7038 nm alapterületű, kivett tanya megnevezésű ingatlan, mely Natura 2000 terület besorolás alá tartozik (továbbiakban: **Ingatlan**).

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Az Ingatlan a mai napon a TAKARNET rendszerből 130005/2161/2024 megrendelés számon lekért e-hiteles tulajdoni lap másolat szerint per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, vagy igénye, amely a Vevő minden korlátozástól mentes tulajdonszerzését kizárná, akadályozná, vagy korlátozná. Az Ingatlannal kapcsolatos bejegyzési, vagy törlési ügy nincs folyamatban. A tulajdoni lapot az eljáró ügyvéd a feleknek bemutatta, annak tartalmát a fentiek szerint ismertette.

1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja alapján mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül; ezért jelen adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatot a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Szerződő felek rögzítik, hogy a 474/2013.(XII.12.) Korm. rendelet szerint jelen szerződést hirdetményi úton közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, továbbá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia (Földforgalmi törvény 23-

Budapest, 2024.01.30.

Csaba Zsolt
Eladó

Sorger György Pál
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2024.01.30.
Dr. Szegő Judit ügyvéd
KASZ: 36069320

Dr. Szegő Judit ügyvéd
1026 Budapest, Pasaréti út 12. I/2.
tel: +36-1-7863-156
email: jszego@szegolaw.com

DR. SZEGŐ
JUDIT

30). Az elővásárlásra jogosultak sorrendjét és e jog gyakorlását a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése tartalmazza.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés érvényességének a feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása és annak megfelelő határozata, valamint jóváhagyó határozata előfeltételeként a helyi földbizottság támogató állásfoglalása az Ingatlan vonatkozásában, továbbá a tulajdonostárs elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata vagy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatának hiánya.

1.2. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy amennyiben valamely – a Földtörvényben rögzített - elővásárlásra jogosult a rendelkezésére álló 30 napos határidőn belül, valamint a Ptk.-ban rögzítettek szerinti elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, úgy jelen szerződés a Vevővel szemben hatálytalan, az adásvételi szerződés az elővásárlási jogosulttal jön létre, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

2./ A szerződő felek megállapodása

2.1 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, Vevő pedig vétel jogcímén megvásárolja az Ingatlant 1/1 tulajdoni hányadban a megtekintett és megismert állapotában, amely Ingatlan képezi jelen szerződés tárgyát.

2.2 Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette és megismerte, az Ingatlan jogi természetével tisztában van, a vétel tárgyát képező Ingatlant szerződéses szándékának és céljának megfelelőnek tartja.

3./ A vételár összege és megfizetése

3.1. A Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított **4.900.000,- Ft, azaz Négymillió-kilencszázezer Forint (továbbiakban: Teljes Vételár)** összegben állapítják meg. A Teljes Vételár az alábbiak szerint oszlik meg:

- termőföld: 1.200.000,- Ft, azaz Egymillió-kettőszázezer Forint
- lakóépület: 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió Forint
- állattartó ólak: 700.000,- Ft, Hétszázezer Forint

3.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Teljes Vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással köteles megfizetni az Eladó K&H Banknál vezetett 1 számú bankszámlájára. Eladó a Teljes Vételár átvételét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

3.3. Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a törvényben rögzített elővásárlásra jogosultak közül valamelyik jogosult az elővásárlási jogával él, úgy a Vevőnek a már megfizetett Teljes Vételár maradéktalanul visszajár az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló értesítő okiratszerkesztő ügyvéd általi átvételétől számított 8 napon belül.

Budapest, 2024.01.30.

Csaba Zsolt
Eladó

Szörger György Pál
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2024.01.30.
Dr. Szegő Judit ügyvéd
KASZ: 36069320

Dr. Szegő Judit ügyvéd
1026 Budapest, Perényi utca 172.
Tel: +36 1 212 1111
www.szegojudit.hu

DR. SZEGŐ
J U D I T

4./ Birtokba lépés

4.1. Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlant jelen szerződés aláírásával egyidejűleg köteles birtokba adni. Vevő a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlan terheit és jogosult az Ingatlan hasznaira.

4.2. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlant mindennemű tartozástól, köztartozástól, közüzemi és hasonló jellegű tartozástól mentesen bocsátja a Vevő birtokába. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásig Eladót terheli az Ingatlan fenntartásából eredő költségek viselése. Eladó ebben a körben kötelezettséget vállal arra is, hogy amennyiben az Ingatlan birtokba adását követően olyan díj vagy költség, illetve egyéb kötelezettségvállalással kapcsolatos hátralék merül fel, amely a birtokba adást megelőzően keletkezett, illetve az azt megelőző időszakra vonatkozik, úgy azt a Vevő felszólítására haladéktalanul kiegyenlíti. Szerződő felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel.

4.3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés felek között bármilyen okból történő megszűnése esetén a Vevő köteles az Ingatlant a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül elhagyni, és az eredeti, szerződéskötés kori állapotot helyreállítva, annak birtokát visszaruházni az Eladó részére.

5./ Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

5.1. Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy szerződés 1./ pontjában megjelölt Ingatlan vonatkozásában a Vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék.

6./ Vevői nyilatkozatok

Vevő a földforgalmi törvény alapján a 13-15. § szerinti az alábbi nyilatkozat teszi:

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földtörvény) szerinti szerzés korlátozás alá nem esik, és az általa most megvásárolt termőfölddel együtt a tulajdonában lévő összes termőföld nagysága a Földtörvény 10. § (2) bekezdése szerint nem haladja meg az 1 hektárt. A Vevő vállalja a Földtörvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozás) (Földtörvény 14. § (1) bekezdés).

Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv). 13. §

Budapest, 2024.01.30.

.....
Csaba Zsolt
Eladó

.....
Sörger György Pál
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2024.01.30.
Dr. Szegő Judit ügyvéd
KASZ: 36069320

.....
Dr. Szegő Judit ügyvéd
1026 Budapest, ...
tel: ...
e-mail: ...

DR. SZEGŐ
JUDIT
KASZ: 36069320
.....

(3) bekezdése alapján az adásvételi szerződésben rögzíteni kell azt is, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e.

Ennek megfelelően Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult.

Alulírott, Sorger György Pál kijelentem, hogy nem minősülök pályakezdő gazdálkodónak. Alulírott, Sorger György Pál a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltak szerint úgy nyilatkozom, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezem. Alulírott, Sorger György Pál kijelentem, hogy a most megvásárolt Ingatlannal együtt a tulajdonomban és a haszonélvezetemben lévő összes termőföld nagysága a Földtörvény 16. § (1) bekezdése szerint együtt nem haladja meg a 300 hektárt.

7./ Hatósági eljárás és jóváhagyás

7.1 A Szerződő Felek kijelentik és tudomásul veszik, hogy termőföld eladása esetén a Földtörvényben megállapított sorrendben elővásárlási jog illeti meg elsősorban az államot, illetve a Földtörvényben megjelölt személyeket.

A Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést az aláírástól számított 8 napon belül közölni kell a törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződést a Földtörvény alapján elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni.

7.2 A közzétételi határidőt követően a jegyző továbbítja a szerződést és az esetleges elővásárlási jogosultak elfogadó nyilatkozatát a mezőgazdasági igazgatási szervhez.

7.3 Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést, sem valamely elővásárlási jogosulttal, sem a Vevővel nem hagyja jóvá, úgy a szerződés a felek között érvényesen nem jön létre. Ez esetben felek megállapodnak abban, hogy az eredeti állapotot helyreállítják és a Vevő által megfizetett Teljes Vételár összegét Eladó köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül a Vevő részére visszafizetni.

7.4 Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv valamely elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy a jelen szerződésben megnevezett Vevő kötelezettségei megszűnnek és az Eladó a szerződéses kötelezettségek teljesítését a vevőként belépő személytől követelheti. Ez esetben a Vevő által megfizetett Teljes Vételár összegét Eladó köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül a Vevő részére visszafizetni.

7.5 A vevőként belépő személy köteles megtéríteni a számlával igazolt ügyvédi munkadíjat, és a számlával igazolt, jelen jogügylettel kapcsolatosan felmerült költségeket a költségek viselőjének. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladó és a Vevő között jelen adásvételi szerződést jóváhagyja, úgy önálló határozatot hoz az ügyben, és az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

8./ Vegyes rendelkezések

8.1. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, és ezért jogszatosságot is vállal.

Budapest, 2024.01.30.

.....
Csaba Zsolt
Eladó

.....
Sorger György Pál
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2024.01.30.
Dr. Szegő Judit ügyvéd
KASZ: 36069320

Dr. Szegő Judit ügyvéd
1020 Budapest, Fiumei út 141. 10
tel: 36069320
e-mail: szegojudit@szegojudit.hu

DR. SZEGŐ
JUDIT

8.2. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant adó és adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli, továbbá, hogy az Ingatlanba sem természetes személy, sem gazdálkodó szervezet közigazgatásilag bejelentkezve nincsen. Amennyiben van, akkor Eladó gondoskodik a kijelentkezésről a birtokbavételt követő 15 napon belül.

Kijelenti továbbá az Eladó, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról tudomása nincs.

8.3. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok és rendelkeznek a jelen szerződés aláírásához szükséges jog- és cselekvőképességgel, ingatlan elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek.

8.4. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével, valamint a szerződéssel összefüggésben valamennyi hatóság - így különösen a Kál Nagyközségi Önkormányzat, a Heves Vármegyei Kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes osztálya előtti képviselet ellátásával Dr. Szegő Judit ügyvédet (Dr. Szegő Judit Ügyvédi Iroda, székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 12. I/2.) bízzák meg és hatalmazzák meg, aki a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást és meghatalmazást elfogadja. A jelen szerződés a Szerződő felek egyező akaratát tartalmazza és azt a Szerződő felek ügyvédi tényvázlatként is elfogadták.

8.5. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy adózással, illetékfizetéssel kapcsolatos tájékoztatásra, tanácsadásra és ügyintézésre - a B400 NAV adatlap földhivatali benyújtásán túlmenően - az eljáró ügyvéd megbízása nem terjed ki.

8.6. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése alapján energetikai tanúsítvány elkészítése nem kötelező.

8.7. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd teljes körű tájékoztatást adott a 2017. évi LIII. törvény értelmében az őt terhelő ügyfél ellenőrzési kötelezettségről, aminek lefolytatásához a felek jelen szerződés megkötését megelőzően hozzájárultak. Továbbá a Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi okmányaikat az eljáró jogi képviselő azonosítás céljára lemásolja, és nyilvántartsa. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

8.8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben jelentkező vagyonszerzési illetéket és a tulajdonjog bejegyzésével felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat (6600,- Ft), valamint az ügyvédi munkadíjat a Vevő köteles megfizetni.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv és Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek jelen okiratot elolvasták, az abban foglaltakat közösen értelmezték, majd mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2024.01.30.

.....
Csaba Zsolt
Eladó

.....
Sorgor György Pál
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2024.01.30.
Dr. Szegő Judit ügyvéd
KASZ: 36069320

.....

Dr. Szegő Judit ügyvéd
1026 Budapest, Pasaréti út 12. I/2.
T: +36 1 450 1234
E: info@szego.hu

DR. SZEGŐ
JUDIT
ÜGYVÉD

