

kifüggetlen napja: 2015.09.15
születés napja: 2015.11.14.
levelezés napja: 2015.11.16.

2015.09.15
2015.11.14. E hatályos jogszabályok
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
Balázs Iánosné


"eladó", és
Bányai Zsuzsanna Ilona

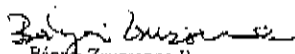
, mint Eladó, továbbiakban:

mint Vevő, továbbiakban: „vevő”

(valamennyien együtt: **Szerződő Felek**) között, a mai napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1.) A Szekszárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásban a **Medina 611/5 hrsz. alatt felvett szőlő művelési ágú, 5. min. o., 1250 m² területű, 6,95 AK zártkerti ingatlan 1/1** arányú tulajdonosa Eladó (továbbiakban: ingatlan). Eladó 1/2 arányú tulajdoni hányada jogerősen bejegyzett az ingatlan tulajdoni lapján, míg 1/2 tulajdoni hányada tekintetében tulajdonjogának bejegyzése folyamatban van, széljeggyel igazolható. Eladó az ingatlan 1/2 részét Balázs János után öröklés címén szerezte meg, melyet hitelt érdemlő módon a **Dr. Fehér Andrea szekszárdi 1. számú közjegyző által 44014/Ü/1203/2015/8. számon kelt jogerős hagyatékátadó végzéssel igazolt**. Eladó kijelenti, hogy nem hallgat el olyan körülményt, mely tulajdonjoga illerve jelen adásvételi szerződés tekintetében lényeges lenne.
- 2.) Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 tulajdonhányadban megveszi az Eladó 1. pontban megjelölt ingatlanát, az előzőleg megismert és megtekintett állapotban, kölcsönösen megállapított **200.000,- Ft - azaz Kettőszázezer Forint- vételárért**. A Vevő a vételárat azt követő **8 napon belül fizeti meg** Eladó részére átutalás útján Erste Bank Zrt-nél vezetett 11617002-32076901-17000006 bankszámlaszámára, amennyiben a **mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladó és a Vevő közötti jelen adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el**. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását (ú.n. *Bejegyzési engedélyt*), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan vonatkozásában Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi letétbe, hogy azt a letétkezelő ügyvéd **kizárólag** a vételár teljes megfizetésével és annak igazolásával egyidejűleg jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt tárgyi letétbe veszi.
- 3.) Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ -a szerint az Államot és az ott meghatározott személyeket, a törvényben meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg**. Ezen rendelkezésre tekintettel, Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt kell foglalni (mely jelen adásvételi szerződésnek tekintendő), és azt a tulajdonosnak - **a felek aláírásától számított 8 napon belül** - közölnie kell a törvényben, valamint más törvényben, illerve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adásvételi szerződést a más törvényben, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölnie kell. Az elővásárlási jogok gyakorlásra nyitva álló határidő a közlés kezdő napjától számított 60 nap.
- 4.) Vevő kijelenti, hogy **elővásárlási jogra nem jogosult**.
- 5.) Jelen szerződés érvényességéhez szükséges, hogy Szerződő Felek a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.-15.§ -ban meghatározott kérdésekről nyilatkozatot tegyenek**.
- 5./1. Felek egyetemben rögzítik, illerve vevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában.
- 5./2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és a használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5. évig - a 2013.évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdés cseteit kivéve - más célra nem hasznosítja.
- 5./3. Eladó kijelenti, 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).
- 5./4. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 5./5. Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár és megfelel a 2013.évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdésében foglalt feltételeknek,


Balázs Iánosné
Eladó


Bányai Zsuzsanna Ilona
Vevő

Dr. Szalai Adrienn Ügyvédi Iroda
Dr. Szalai Adrienn
Ügyvéd
1094 Bp. Váci u. 10-14.
Tel.: 06-30-457-8127

mivel a birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

6.) Vevő a teljes vételár maradéktalan megfizetésének jóváírásának napján kerül az ingatlan birtokába, és e naptól élvezzi az ingatlan hasznait és viseli terheit, valamint e napon átszáll Vevőre a kárveszélyviselés is.

7.) Eladó az Ingatlan per- és tehermentességéért szavatosságot vállal. Kijelenti, semmilyen kizáró ok sem fogja megakadályozni Vevőt az Ingatlan per-, teher- és harmadik személyek igényétől mentes tulajdon-, illetve megszerzésben. Eladó nyilatkozata kiterjed minden, harmadik személyek részéről esetleges igények rendezettségére, amely gátolná, vagy akadályozná Vevő zavartalan birtoklását, tulajdon illetve megszerzését. Eladó kijelenti továbbá, hogy más harmadik személy kielégítési alaptól nem vonják el, és más személynek nincsen olyan joga, vagy igénye, amely a jelen jogügylet törvényes akadályát képezne.

8.) Eladó és Vevő kijelentik és a jelen adásvételi szerződés aláírásával megerősítik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, így a jogügylet szerinti elidegenítést, jogról történő lemondást és tulajdonszerzést az ingatlan adásvételére vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák.

9.) Szerződő Felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy fentebb megjelölt személyes adataikat és különösen személyazonosító jelüket a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe a jelen szerződés a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából kerül.

10.) Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az 1997. évi CXLI. tv. – az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabály – 32. § (2) bekezdésének d.) pontja alapján a jelen adásvételi szerződés érvényes létrejöttéhez és érvényes ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséhez ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratra van szükség. Jelen adásvételi szerződés érvényességéhez szükséges a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékcímről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1.§ (1) –(5) bekezdés szerinti speciális formai feltételek megtartása, melyre tekintettel a szerződés egy példánya biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, míg a többi példány hagyományos papírlapon.

Az Inyvt. 32.§ (6) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett, biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.

Az Inyvt. 26.§ (4) bekezdése szerint az adásvételre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés (jognyilatkozat) keltétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz kell benyújtani. Ha a szerződés (jognyilatkozat) létrejöttéhez harmadik személy bejegyzése vagy - ide nem értve az ingatlanügyi hatósági engedélyt - hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a bejegyzéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Szerződő Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az adásvételi szerződés ezen pont alapján kerül majd benyújtásra.

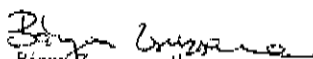
Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvétel és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételre vonatkozó eljárás szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 2.§ (1)-(2) bekezdése szerint a tulajdonosnak, mint eladónak a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat, jegyzője részére a 8 napon belül kérelmet (a továbbiakban: közzétételi kérelem) kell benyújtani (személyesen vagy postai úton) az egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételéért.

11.) Szerződő Felek megállapodnak, jelen okirat elkészítésével és a földhivatali eljárásban illetve ahhoz kapcsolódó NAV eljárásban (beleértve a NAV adatlap meghatalmazottként történő aláírását) való képviselőtükkkel a Dr Szalai Adrienn Ügyvédi Irodát (1094 Budapest, Viola u. 10-14., ügyintéző: dr. Szalai Adrienn ügyvéd) bízzák meg, aki jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást, illetve meghatalmazást elfogadja.

12.) Vevő a jelen okirat aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés szerinti tulajdonszerzése visszerthes vagyonszerzési illeték-fizetési kötelezettség terheli. Vevő tudomásul veszi azt is, hogy az adóhatóság a vagyonszerzési illeték-fizetési kötelezettség alapján – helyszíni ellenőrzés alapján – becslés módszerével megállapítani (Art. 108. § (3) bekezdés a) pontja). Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindenemű költség, beleértve a visszerthes vagyónátruházási illetéket is Vevőt terheli. Okiratot szerkesztő ügyvéd Szerződő Feleket kioktatta jelen szerződéssel felmerülő adó- illetve illetékfizetési kötelezettségekről és kedvezményeikről, amelyet Szerződő Felek tudomásul vettek.

13.) Úljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény – a továbbiakban: „Pmt.” - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatait, illetve a képviselőtükkben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felcölősségük tudatában kijelentik,


Balázs Jánosné
Eladó


Bánya Zsuzsanna Ilona
Vevő

Dr. Szalai Adrienn Ügyvédi Iroda
1094 Budapest, Viola u. 10-14.
Tel.: 06-36-457-6177

hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 27/B-27/D. § -ban, valamint az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.


14.) Eljáró ügyvéd a jelen szerződés megkötését megelőzően a Feleket az ingatlan-nyilvántartási eljárás műbenlétéről, a jelen szerződés jogkövetkezményeiről, valamint az ahhoz kapcsolódó adó- és illetékkötelezettségekről részletesen tájékoztatta, kérdéseikre választ adott. E körülményt a jelen szerződés aláírásával felek külön elismerik és nyugtázzák. Jelen megállapodás, így egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál, külön ügyvédi tényvázlat felvételre nem kerül.

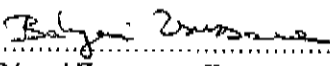
15.) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a FtK.-nak az adásvételre vonatkozó, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és kapcsolódó rendeletek rendelkezései az irányadóak.

16.) Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint szabadon és befolyásmentesen kialakított akaratnyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag saját kezűleg írták alá.

17.) Jelen szerződés a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kihúcsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1.§ (1) - (5) bekezdés szerint, egy példány biztonsági okmányon elkészített okirat, mely minden oldala folyamatos sorszámozással ellátott, lapjai összefűzötték és pecsételték. A szerződés többi példánya folyamatos számozással ellátott, hagyományos irat.

Medina, 2015. szeptember 13.


.....
Balázs Jánosné
Eladó

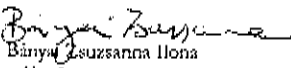

.....
Bányai Zsuzsanna Ilona
Vevő

Ellenjegyzem Medina, 2015. szeptember 13.


dr. Szalai Adrienn
ügyvéd

Dr. Szalai Adrienn Ügyvédi Iroda
dr. Szalai Adrienn
Ügyvéd
1094 Bp. Vicsa u. 10-14.
Tel.: 06-30-457-8127


Balázs Jánosné
Eladó


Bányai Zsuzsanna Ilona
Vevő

Dr. Szalai Adrienn Ügyvédi Iroda
Dr. Szalai Adrienn
Ügyvéd
1094 Bp. Vicsa u. 10-14.
Tel.: 06-30-457-8127