

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:


KLEIN MIKLÓS

Születési neve: Klein Miklós
 Születési helye:
 Születési ideje:
 Anyja neve:
 Személyi száma:
 Adóazonosító jel:
 Lakcíme: 7100 Szekszárd, Árnyék dűlő 9. szám alatti lakos, mint **Eladó I.**

Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		
Szám: <u>02/08</u>	Melléklet:	
Előszámla:	Előadó:	Érkezett: <u>2022. MÁJ. 10</u>

KLEIN-GULYA KRISZTINA

Születési neve: Gulya Krisztina
 Születési helye:
 Születési ideje:
 Anyja neve:
 Személyi száma:
 Adóazonosító jel:
 Lakcíme: 7100 Szekszárd, Árnyék dűlő 9. szám alatti lakos, mint **Eladó II.**

Közvetítési időpontja: 2022. 05. 13.
 A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
 - első napja: 2022. 05. 14.
 - utolsó napja: 2022. 07. 12.
 (a határidő jogvesztő)
 Levétel napja: 2022. 07. 13.
 Az elektronikus közlés megtörtént.
 Ügyszám: 1A-1068/2022
 Aláírás: 

a továbbiakban mint – **Eladók** –

másrészt

GÓDOR ATTILA

Születési neve: Gódor Attila
 Születési helye:
 Születési ideje:
 Anyja neve:
 Személyi száma:
 Adóazonosító jel:
 Állandó lakcíme: 2364 Ócsa, Égerfa utca 9. szám alatti lakos, mint **vevő**



Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
 7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
 KASZ: 360980198
 Adószám: 153001282-137

továbbiakban, mint - **vevő** –

a felek együttesen – szerződő felek - között az alulírott napon és helyen az alábbiakban foglaltak alapján.

1.) Szerződő felek megállapítják, hogy az Eladók 1/2 - 1/2 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a Tolna Megyei Kormányhivatal ingatlan nyilvántartásában **Szekszárd zártkert 7140/2 hrsz.** alatt felvett **szőlő és gazdasági épület** megjelölésű 1897 m² alapterületű 19.79 AK értékű ingatlan, mely természetben 7100 Szekszárd, Árnyék dűlő 9. szám alatt található.

2.) Szerződő felek megállapítják, hogy az Eladó I. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Tolna Megyei Kormányhivatal ingatlan nyilvántartásában **Szekszárd zártkert 7140/1 hrsz.** alatt felvett **szőlő és gazdasági épület** megjelölésű 1671 m² alapterületű 17.43 AK értékű ingatlan, mely természetben 7100 Szekszárd, Árnyék dűlő 11. szám alatt található.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy ezen ingatlanok a 2013. évi CXXII. törvény (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) – a továbbiakban: Földforgalmi törvény – 19.§ (5) bekezdésében írtak szerinti „egymással szomszédos” földnek minősülnek, és a Felek a jelen jogügylet szempontjából dolog összességnek tekintik.

4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 1.) és 2.) pontban meghatározott ingatlanok **Eladó tulajdonát képező 1/1 tulajdoni hányadát** eladják, a **Vevő** pedig az ingatlanokat a

Klein Miklós
 Eladó I.

Klein-Gulya Krisztina
 Eladó II.

Gódor Attila
 Vevő

megtekintett állapotban **1/1 tulajdoni hányadban megvásárolja** a kölcsönösen kialakított **31.000.000,- Ft azaz Harmincegymillió forint vételáron.**

A felek a szerződésben megjelölt és az adásvétel tárgyává tett ingatlanok vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:

- 1.) pontban szereplő ingatlan vételára: 25.000.000,- Ft, mely vételárból a gazdasági épület értékét 18.000.000,- Ft-ban határozzák meg.
- 2.) pontban szereplő ingatlan vételára: 6.000.000,- Ft, mely vételárból a gazdasági épület értékét 1.000.000,- Ft-ban határozzák meg.

Felek rögzítik, hogy Eladók az 1.) és 2.) pontban meghatározott ingatlanokat együttesen kívánják eladni, Vevő ezen ingatlanokat kizárólag együttesen kívánja megvásárolni, ezért Felek adásvételi szándéka kizárólag az egyes pontokban meghatározott ingatlanok egyidejű értékesítésére vonatkozik.

A vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az ingatlanokat alaposan megtekintette, azoknak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azokat a megtekintett és megismert állapotában veszi meg.

5.) Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője által a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényen, más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal történő közlés érdekében kifüggesztett hirdetmény, valamint hatósági jóváhagyás megadásával hatályosul.

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a szerződés 1.) és 2.) pontjában lévő átruházásra kerülő ingatlanok vételárból a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az Eladók részére készpénzben **10.000.000 Ft-ot, azaz Tízmillió forintot, mely összegből 3.100.000,- Ft-ot, azaz Hárommillió-egyszázezer forintot szerződő felek foglalónak tekintetnek.** A foglaló összegét a vételárba beszámítják.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetére vonatkozóan okiratszerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak, a tájékoztatást megértették. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, tudomásul vették, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Szerződő felek kijelentik, hogy megértették, ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár, továbbá a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Eladók jelen okirat aláírásával az 10.000.000,- Ft összegű vételárrész átvételét elismerik és nyugtázzák.

Eladók tudomásul veszik, hogy ha elővásárlásra jogosult a vevő helyébe lép, a vevő által megfizetett 10.000.000,- Ft összegű vételárrész összege a vevő részére visszajár. Az elővásárlásra jogosult a 10.000.000,- Ft összegű vételárrész összegét köteles vevő részére teljesíteni, abban az esetben ha a hatósági határozat alapján a vevő helyébe lép, a hatósági jóváhagyás átvételétől számított 5 munkanapon belül.

Eladók tudomásul veszik, hogy a szerződés bármely más okból nem hatályosul a vételárrész összege a vevő részére visszajár, az ok ismerté válásától számított 5 napon belül kötelesek a vevő részére készpénzben visszafizetni.

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a fennmaradó vételárát, azaz a **21.000.000,- Ft azaz Huszonegymillió forintot** legkésőbb a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője

által kifüggesztett hirdetmény, valamint hatósági jóváhagyás kézbesítését követő 5. napjáig – amennyiben elővásárlási jogával nem él jogosult –jogosult és köteles megfizetni az eladók részére átutalással az **Eladó I. nevén lévő Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett számú bankszámla számra.**

Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A banki utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra kerültek.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár átvételét követően az eljáró ügyvédet haladéktalanul, de legkésőbb a kifizetés teljesítésétől számított 2 munkanapon belül értesítik írásban a vételár átvételéről és csatolják a kifizetést igazoló bizonylatot.

A felek rögzítik, hogy amennyiben az eladók ezen kötelezettségüket határidőben nem teljesítik, a vevő jogosult az eljáró ügyvéd felé igazolni a vételár kifizetését eredeti banki igazolással, mely igazolás alapján az eljáró ügyvéd a jelen szerződés 11.) pontjában foglalt ügyvédi letétben lévő tulajdonjog bejegyző engedélyt jogosult és köteles az illetékes földhivatalnak a tulajdonjog bejegyzése érdekében megküldeni.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók a szerződés tárgyát képező ingatlanokat legkésőbb a teljes vételár kifizetését követő 1 héten belül előre egyeztetett időpontban adják a Vevő birtokába és használatába. Ezen időponttól kezdődően azoknak hasznai és terhei Vevőt illetik, illetve terhelik. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok lényeges tulajdonságairól vevőt tájékoztatták, az adásvétel tárgyát képező ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmasak, általuk ismert szavatossági hibája nincs.

Az eladók az eladott ingatlanokból kiköltöznek, s azt kiürítetten, beköltözhető, kitararított állapotban az ingatlan tartozékaival és kulcsaival együtt a Vevő által megtekintett állapot szerint adják át.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlant terhelő közüzemi díjak – elektromos áram, víz - és egyéb költségek elszámolása Eladók által bemutatott számlák és a felek közös óraleolvasása alapján, a tényleges birtokba bocsátás napján történik. A tényleges birtokba bocsátás időpontjáig a közüzemi tartozások megfizetése az eladókat terheli, költségek megfizetését kötelesek a Vevő felé hitelt érdemlően igazolni.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadásakor közösen leolvasott óraállásokkal a fogyasztó személyében bekövetkezett változásoknak a közüzemi társaságokhoz történő bejelentése érdekében legkésőbb a hatósági jóváhagyástól számított 15 munkanapon belül szükség esetén közösen eljárnak.

Eladók kijelentik, hogy a birtokba adást követő 30 napon belül az ingatlanból családtagjaikkal együtt kijelentkeznek, és egyúttal kijelentik, hogy jelen adásvételi ügylet tárgyát képező ingatlanba más személy nincs bejelentve, ezért kijelentkezési kötelezettség mást nem terhel.

Eladók tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzés függőben tartásának hatályossága alatt az ingatlant nem idegenítik el és nem terhelhetik meg.

A Ptk. 6:217. § alapján ha az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanok birtokát a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevőre átruházza, a vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

A vevő kijelenti, hogy a kárveszélyre vonatkozó felhívást megértette és tudomásul vette.

8.) Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, ingatlanszerzési-és elidegenítési képességüket jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbíthatatlan.

9.) A felek rögzítik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanok esetében elővásárlási jogot biztosít a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18.§. erre figyelemmel, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére az adásvételi szerződést 4 példányában annak hirdetőtáblán és elektronikusan történő kifüggesztése érdekében megküldésre kerül.

Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a mezőgazdasági és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) 5. § 7.) pontja szerint Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, a Tolna Megyei Kormányhivatal **540068/2022 bejegyző határozatával 2022.04.28 napon** került a földműves nyilvántartásba bejegyzésre.

Vevő kijelenti, hogy **elővásárlási jogosultság a Földforgalmi tv. 18.§.-a alapján nem illeti meg.**

Vevő kijelenti, hogy az ingatlan megvásárlásával a Földforgalmi tv. 16.§. (1) bekezdésében meghatározott földszerzés maximumot, valamint a Földforgalmi Tv. 16.§. (2) bekezdésében meghatározott birtokvédelmi maximumot nem éri el a mindösszesen a tulajdonában és **birtokában lévő termőföldterületek nagysága.**

Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. pontja alapján, valamint a Földforgalmi tv. 16.§. (4) bekezdése alapján kijelenti, **hogy rész arány tulajdonnal nem rendelkezik.**

Vevő a Földforgalmi tv. 13. §-a értelmében jelen okirat aláírásával kijelenti és vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földforgalmi tv. 14. §-a értelmében jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlant terheli 42638/2004.10.26 bejegyző határozatszámom a Szekszárd zártkert 7140/1 hrsz-t illető úthasználati és bejárési szolgalmi jog 239 m²-re, és terheli a 30882/2/2013.01.25 bejegyző határozatszámom az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 20 m²-re (E-99/2012) vezetékjog.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 2.) pontban megjelölt ingatlant illeti 42638/2004.10.26 bejegyző határozatszámom a Szekszárd zártkert 7140/2 hrsz-t terhelő úthasználati és bejárési szolgalmi jog 239 m²-re, és terheli a 30882/2/2013.01.25 bejegyző határozatszámom az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 11 m²-re (E-99/2012) vezetékjog

Az Eladók szavatosságot vállalnak a szerződés 1.) és 2.) pontjában rögzített – fentiekben ismertetettekén kívüli - ingatlanok per- teher és igénymentességéért, az ingatlanokat semmilyen, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adó tartozás nem terheli. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az

ingatlan-nyilvántartáson kívüli) olyan joga, amely jelen ügylet jogszerű létrejöttét és érvényességét továbbá Vevő tulajdonszerzését, birtoklását akadályozná, vagy korlátozná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármilyen jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. A szerződés 85228/9/4/2022 és 852253/4/2022. megrendelésszámon 2022.05.05. napján lekért tulajdoni lapok birtokában készült.

Az eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanokra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló vételi jogi jogosultság.

Vevő – az úthasználati és bejárési szolgálmi jog, vezetékjogon kívül - per, teher és igénymentes tulajdonjogot szerez a szerződés 1.) és 2.) pontjában megjelölt ingatlanok vonatkozásában.

11.) Eladók a teljes vételár kifizetéséig tulajdonjogukat fenntartják, a jelen szerződésben megállapított feltételekkel fizetendő vételár maradéktalan kiegyenlítése esetén külön nyilatkozatban járulnak hozzá, hogy az 1.) és 2.) pontban megjelölt ingatlanok tekintetében a tulajdonjoguk törlésével egyidejűleg a Vevő tulajdonjogát a **Szekszárd, zártkert 7140/2 hrsz, 7140/1 hrsz ingatlanok esetén 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyeztesse.**

A Vevő maga is kéri, hogy tulajdonjogát a jelen szerződés 1.) és 2.) pontjában rögzített ingatlanok esetében adásvétel jogcímen a hatósági jóváhagyást és az eladó hozzájárulását követően 1/1 tulajdoni hányadban bejegyezzék a **Szekszárd, zártkert 7140/2 hrsz, 7140/1 hrsz ingatlanok tekintetében.**

Az eladók kijelentik, hogy a tulajdonjog bejegyző engedélyt a szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél 4 példányban letétbe helyezik, a letétbe helyezés tényét az ügyvéd ezen szerződés ellenjegyzésével igazolja.

Az eljáró ügyvéd, a letétbe lévő tulajdonjog bejegyző engedély kiadására a teljes vételár igazolt kifizetését követően 2 munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes földhivatali osztályhoz a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával és a külön okiratba foglalt letéti szerződés alapján vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén benyújtja az illetékes földhivatalhoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, a fennmaradó példány pedig az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratba kerül elhelyezésre.

Amennyiben a jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratokat az ügyvéd az eladók részére visszaszolgáltatja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általuk átadott nyilatkozatokat nem kérhetik vissza és azokat az eljáró ügyvéd részükre nem adhatja át.

12.) A szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket, a Tolna Megyei előtti eljárással, valamint visszterhes vagyonátruházási illetékkel kapcsolatos költségeket vevő viseli.

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. Törvény(továbbiakban: Itv.) 19. § (1) bekezdés értelmében a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

Itv. 26.§. (1) bekezdés p) pontja alapján mentes az illeték fizetési kötelezettség alól: „p.) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog

Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
7090 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36080190
Adószám: 56351282-1-37

megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja; „

Vevő kijelenti, hogy tudomásul vette az eljáró ügyvéd tájékoztatását és kijelenti, hogy az Itv. 26.§. (1) bekezdés p.) pontjának megfelel, a feltételeket vállalja teljesíteni, ezért kéri az illeték mentesség megállapítását.

Amennyiben elővásárlási jogosult elővásárlási jogát bejelenti és ezzel a vevő helyébe lép, úgy köteles megtéríteni a szerződés szerkesztésének számlában foglalt munkadíjának összegét, valamint a felmerülő költségeket a jelen szerződés vevője részére.

Eladókat tájékoztatja az eljáró ügyvéd, hogy az SZJA törvény rendelkezései értelmében adófizetési kötelezettségük keletkezhet az ingatlan értékesítése okán, a tulajdonszerzés időpontjára tekintettel, ezért célszerű tájékozódniuk adószakértőnél vagy a NAV illetékes ügyfélszolgálatán, eladók tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd ügyintézése az adóügyi ügyintézkést nem tartalmazza.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladókat és a vevőt az építményadó, telekadó fizetési kötelezettségről, mely adó alanya az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa, így 2022-es évben az eladók.

13.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek a szerződést tényvázlatnak is tekintik.

14.) Jelen szerződést 8 (nyolc) egymással szószerint megegyező példányban készült, és hét számozott oldalból áll, melyet szerződő felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírják azzal, hogy az okirat elkészítésével annak ellenjegyzésével, valamint a Tolna Megyei Kormányhivatal előtti eljárással, továbbá hatósági jóváhagyás érdekében történő ügyintézésével **dr. Blatt Adrienn ügyvédet** (7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2., KASZ szám: 36080190) hatalmazzák meg.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó szabályai az irányadók.

Szekszárd, 2022. május 09.

.....
Klein Miklós
Eladó I.

.....
Gódor Attila
Vevő

.....
Klein-Gulya Krisztina
Eladó II.

.....
Dr. Blatt Adrienn ügyvéd
7030 Paks, Vörösmarty u. 1. fsz. 2.
KASZ: 36080190
Adószám: 52351282-1-37

A megbízást elfogadom, az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
Szekszárd, 2022. május 09.

Dr. Blatt Adrienn
ügyvéd
KASZ szám: 36080190

Klein Miklós
Eladó I.

Klein-Gulya Krisztina
Eladó II.

Gódor Attila
Vevő