

ZÁRADÉK. A köznyelvi postai levél története közöttük egy 2022.08.05.
A köznyelvi postai levél története közöttük egy 2022.08.06. Az előző dőlés.
Joggyűjtést nyitok fel a 60 éves születésnapomra 2022.
E születésnapomra felvett.
Bfűred, 2022.08.05.
Dr. Takács Eszter Izabella főnöke és nyelvtanár: Csizma József
Csizma József
2022.08.05.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött: **egyrésztől Dallos Andrásné** (születési név: Takács Eszter Izabella, születési hely és idő:)
anya neve: , személyi azonosító szám:
adóazonosító jele: , lakcíme: 8230 Balatonfüred, Iskola u. 21., magyar állampolgár), mint **eladó**,
másrésztől Tóth Gábor (születési név: Tóth Gábor, születési hely és idő:)
anya neve: , személyi azonosító szám: , adóazonosító jele:
lakcíme: 8230 Balatonfüred, Újhelyi u. 20/B., magyar állampolgár), mint **vevő**, együttes említésük esetén felek, vagy szerződő felek között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek megállapítják, hogy eladó 2/52-ed hányadú tulajdonát képezi a **Balatonfüred, külterületi 080/10 hrsz.** alatti, 4334 m² területű, 0,52 „AK” tiszta kataszteri értékű, „legelő” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan-hányad).
A jelen szerződésben az Ingatlanra vonatkozó tényeket eladó az eljáró ügyvéd által elektronikusan lekért tulajdoni lappal igazolja, amelyeket felek megtekintettek és elfogadnak.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja, vevő megvásárolja a balatonfüredi 080/10 hrsz-ú ingatlanon eladó nevében fennálló 2/52-ed tulajdoni hányadot a felek által kölcsönösen kialakított **20.000,- Ft, azaz Húszezer Forint vételárért**.
A felek a vételárát a megvásárolni kívánt ingatlan-hányad nagyságával, a település külterületi övezetében való elhelyezkedésével kifejezetten arányban állónak tartják. A felek a vételár meghatározásánál figyelemmel voltak arra, hogy a helyi építési előírások szerint az ingatlan régészeti övezet és MKO övezetbe tartozik, ezért a vételár a helyben kialakult ingatlanok átlagáraitól eltér. A felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az eladók, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.
Vevő a teljes vételárát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg eladó kezeihez készpénzben. Eladó a vételár hiánytalan megfizetését aláírásával elismeri és nyugtázza.

3./ Felek megállapodnak abban, hogy eladó a vételár hiánytalan kiegyenlítésére figyelemmel jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ruházza át vevőre az ingatlan-hányad birtokát, amit vevő átvesz, vagyis vevő a mai nappal jogosult az ingatlan-hányad birtokába lépni. A birtokbaadás napjától viseli vevő az ingatlan-hányad terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni, illetve jogosult szedni hasznait.

4. Szerződő felek megállapodnak abban, és egyben jelen szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüredi Földhivatali Főosztályát az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 16. §. „a” pontja alapján, hogy a tulajdonjogot vétel jogcímén vevő javára a **Balatonfüred, külterületi 080/10 hrsz.**-ú ingatlanra 2/52-ed tulajdoni hányadban jegyezze be, melyhez eladó aláírásával minden további megkérdezése nélküli, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását, illetve engedélyét adja.

Szerződő felek megállapítják, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan-hányad vonatkozásában vevő a földhasználati nyilvántartásban már bejelentett földhasználója a földrészletnek.

5. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a hatósági jóváhagyással lép a felek között hatályba, ha az ingatlan-hányad tekintetében senki nem él elővásárlási jogával.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) az alábbiak szerint szabályozza a termőföld adásvételét.
Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést az eladónak az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül a szerződést először –

Dallos Andrásné
eladó

Tóth Gábor
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Balatonfüreden, 2022. 07. 21. napján.
dr. Geipl Ibolya ügyvéd, KASZ: 35060592

DR. GEIPL IBOLYA
ügyvéd
8230 Balatonfüred, Szent István tér 7. Fsz. 10.
Adószám: 54339808-1-39
Mobil: 06-30-2531-283

1

kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz a jelen szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a jelen szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a jelen szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, a vevővel, valamint a jelen szerződést megküldi az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli a jelen szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít és a Földforgalmi tv. 22.§-ban foglaltak szerint jár el.

Szerződő feleknek tudomása van továbbá arról, hogy a hegyközségekről szóló **2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1)** bekezdése szerint a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban – a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben – folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. A hegyközségi tagot az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében

- a) az államot, illetve – közös tulajdonban álló föld tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében – a földműves tulajdonostársat követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg, ha az elővásárlással érintett föld nem szőlő művelési ágban nyilvántartott és a szerzés célja szőlőültetvény létesítése,
- b) az a) pont alá nem tartozó esetben a földet használó földművest követően, minden más elővásárlásra jogosultat megelőzően illeti meg.

Szomszédos földnek minősül a közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével szomszédos borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld.

Szomszédos földhasználónak minősül az, akinek a tulajdonában vagy használatában lévő borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld szomszédos az adásvételi, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevőt megelőző, törvényi elővásárlásra jogosult határidőn belül jogszerűen él elővásárlási jogával, és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatában az elővásárlásra jogosult vonatkozásában hagyja jóvá a jogügyletet, úgy az elővásárlásra jogosult a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 14 napon belül az elfogadó nyilatkozatával, a teljes vételár, a számlával igazolt ügyvédi munkadíj, a földhivatali eljárási díj és az eljárásban felmerült valamennyi eljárási költségek (postaköltségek, tulajdoni lap) megfizetésével lép be a vevő helyébe.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult belép a jogügyletbe, úgy eladó a már megfizetett vételár összegét vevőre engedményezi és már most hozzájárul ahhoz, hogy elővásárlásra jogosult a teljes vételár összegét, valamint az eljárásban felmerült valamennyi járulékos költség összegét a vevő részére fizesse meg kezeihez készpénzben, vagy bankszámlájára történő utalással. Azon esetben azonban, amennyiben a földbizottság a vevő jogszerzését nem támogatja, úgy a már megfizetett vételár összegét eladó a tudomásra jutástól számított 14 napon belül vevő részére köteles visszafizetni.

Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen jogügylet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Dallos Andrásné
eladó

Tóth Gábor
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Balatonfüreden, 2022. 07. 21. napján:
dr. Geipl Ibolya ügyvéd, KASZ: 36060592

DR. GEIPL IBOLYA

ügyvéd

8230 Balatonfüred, Szent István tér 7. Fsz. 10.
Adószám: 54339808-1-39

Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján minősül elővásárlásra jogosultnak tekintettel arra, hogy a közvetlen szomszédos balatonfüredi 080/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaként, földműves helyben lakó szomszéd. Vevő egyúttal nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 18. §. (4) bekezdés b) pontja alapján fiatal földműves, tekintettel arra, hogy elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a vétel tárgyát képező tulajdoni hányadnak három évet meg nem haladó, nyilvántartásba vett földhasználója.

6. Vevő az ingatlan-hányadot megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-hányadában fennálló hibáról nincs tudomása.

Az eladó szavatosságot vállal az ügylet tárgyát képező ingatlan-hányada per-, teher- és igénymentességéért, továbbá kijelenti, hogy az nem áll elidegenítés alatt, az ingatlan-hányadával kapcsolatban őt elszámolási kötelezettség nem terheli, továbbá, hogy az 5. pontban rögzítettekben túl nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, vagy követelése, amely a vevő tulajdonjoga megszerzését, illetve a birtokba kerülését korlátozná vagy akadályozná, és ezen kijelentéséért szavatol. Az eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlan-hányada tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem más igényérvényesítéssel kapcsolatos eljárás és eladó legjobb tudomása szerint ilyen veszély nem is fenyeget. Az ingatlan-hányadot a birtokba bocsájtáskor nem terheli semmilyen jogcímen felmerült és esedékességkor ki nem egyenlített tartozás, így kifejezetten, de nem kizárólagosan nem terheli köztartozás, vagy közüzemi díjtartozás. Eladó szavatosságot vállal a birtokba adáskor az ingatlan-hányadot érintően még nem esedékes, de a birtokba adás előtti időre vonatkozóan bármilyen tartozások megfizetéséért.

7. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-hányad tulajdonjogát jogosult megszerezni. Vevő nyilatkozza, hogy szakirányú végzettséggel rendelkező, nyilvántartásba vett földműves (nyilvántartási szám: 510239/2/2014), agrárkamara azonosító szám: S823000195000, a megvásárlásra kerülő ingatlan-hányad tulajdonának megszerzésével, a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §. (1) bekezdése szerinti 300 hektárt, valamint a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával nem haladja meg a 16. §. (2) bekezdése szerinti 1200 hektárt.

Vevő a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint kijelenti, hogy az ingatlan-hányad használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeknek, továbbá vállalja, hogy az ingatlan-hányadot a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Nem minősülnek a használat átengedésének a Földforgalmi tv. 13.§ (2) bekezdésében foglalt esetek, továbbá a föld más célra hasznosítható a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében foglaltak szerint, amely rendelkezések tekintetében vevő kijelenti, hogy azokat ismeri, azokról eljáró ügyvéd is tájékoztatta.

Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (1) bekezdésére tekintettel kijelenti, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint a Földforgalmi tv. 14.§ (2) bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy a jelen szerződésbe foglalt szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő továbbá kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

8. Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes, belföldi természetes személyek, magyar állampolgárok, szerződésalkötési képességüket sem jogszabály, sem bírói ítélet, egyéb határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

9. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségek, - így az eljárási költségek, a postaköltségek, az ügyvédi munkadíj, a vagyonátruházási illeték, valamint az ingatlan-nyilvántartási

Dallos Andrásné

Tóth Gábor
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Balatonfüreden, 2022. 07. 21. napján.
dr. Geipl Ibolya ügyvéd, KASZ: 36060592

DR. GEIPL IBOLYA

Ügyvéd
8230 Balatonfüred, Szent István tér 7. Fsz. 10.
Adószám: 54339808-1-39
Mobil: 06-30-2531-283

bejegyzéssel összefüggő eljárási költség - vevőt terhelik. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását a hatályos adó-, és illetékjogszabályokról. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan-hányad vonatkozásában visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség áll fenn, amelynek alapját a NAV által megállapított forgalmi érték képviseli, és mértéke 4 %.

A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, valamint a földforgalmi törvény rendelkezései az irányadóak.

10. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a Veszprém Megyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv, a Balatonfüredi Földhivatali Főosztály, az Önkormányzat előtti kifüggesztési, valamint a földforgalmi törvény előírásai szerinti egyéb hatósági eljárásokban képviseletükkel dr. Geipl Ibolya (8230 Balatonfüred, Szent István tér 7. fszt. 10.) ügyvédet bízzák meg. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy a megbízás nem terjed ki az említett hatósági eljárásokon kívüli szervek, hatóságok, bíróság előtti eljárásokra.

Szerződő felek kijelentik, hogy a meghatalmazás nem terjed ki továbbá az ügyfelek részére az illetékes földhivatal által megküldendő végzés és egyéb határozatok átvételére, ezért szerződő felek kérik a Tisztelt Földhivatali Osztályt a 2016. évi CL. Tv. 13. §. (6) bekezdése alapján, hogy a meghatalmazott ügyvéd példányát az ügyvéd részére, míg szerződő felek példányait az ő részükre közvetlenül sziveskedjen postai úton megküldeni.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés egyben az ügyre vonatkozó tényvázlat is. Kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, annak megfizetési módjára, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel a szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd azonosításukat, a részére átadott személyi igazolványok, és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján elvégezze, adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a 2017. évi LIII. törvényben (pénzmosási törvény) foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

GDPR tájékoztatás: 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 a 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 joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

Felek jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag ellenjegyző ügyvéd előtt írták alá.

Balatonfüred, 2022. július 21.

Dallos Andrásné
eladó

Tóth Gábor
vevő

Alulírott dr. Geipl Ibolya ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36060592, Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara) jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Balatonfüreden, 2022. július 21. napján:

dr. Geipl Ibolya ügyvéd



DR. GEIPL IBOLYA
ügyvéd
8230 Balatonfüred, Szent István tér 7. Fsz. 10.
Adószám: 54339808-1-59
Mobil: 06-30-2531-283