

Kijelölés időpontja: 2018. február 23.

Készítés kezdő napja: 2018. február 24.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő utolsó napja: 2018. április 24. EZ A HATAKIDŐ JOGUESZTŐ.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Érvényes napja: 2018. április 25.

amely létrejött egyrészről

Kalmár Zsolt

7056 Szedres, Zrínyi utca 28. szám alatti lakos, és

Kalmár Jánosné

7056 Szedres, Zrínyi utca 5. szám alatti lakos, mint eladó és özvegyi jog jogosultja (a továbbiakban: **eladók**),

másrészről

Szabó Szabolcs

7056 Szedres Dózsa György utca 1/B. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **vevő**)

(eladók és vevő a továbbiakban együtt: **felek**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- 1) Felek – az okiratszerkesztő ügyvéd által eléjük tárt és együttesen megtekintett tulajdoni lapok alapján – rögzítik, hogy eladók $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú, osztatlan közös tulajdonát képezi a Szekszárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál a **Medina zártkert 653/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 1926 m² területű, 20,09 AK (Aranykorona) értékű, „szőlő és gazdasági épület” elnevezésű ingatlan, valamint szintén $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú, osztatlan közös tulajdonát képezi a Szekszárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál a **Medina zártkert 653/3 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 2778 m² területű, 13,05 AK (Aranykorona) értékű, „legelő, szőlő, kert” elnevezésű ingatlan.
- 2) Felek egyezően megállapítják továbbá, hogy Kalmár Zsolt eladónak az 1) pontban körülírt ingatlanokban lévő $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségeit Kalmár Jánosné jogosult javára – 39805/2/2012.10.24 határozati számon – bejegyzett özvegyi jogok terhelik.
- 3) Jelen szerződéssel eladók eladják, vevő pedig – az általa már megtekintett és megismert állapotban – megvásárolja eladóknak az 1) pontban körülírt tulajdoni illetőségeit, azzal, hogy egyidejűleg Kalmár Jánosné jogosult a 2) pontban felvett özvegyi jogáról Kalmár Zsolt eladó, mint egyenesági hozzátartozó (gyermek) javára ellenérték nélkül lemond.
- 4) Szerződő felek a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok egybefoglalt vételárát – azt kifejezetten értékarányosnak tartva – **1.300.000** (egymillió-háromszázezer) Ft összegben állapítják meg, amelyből a Medina zártkert 653/2 helyrajzi számú ingatlan vételára 800.000 Ft összeget tesz ki, amíg a Medina zártkert 653/3 helyrajzi számú ingatlan 500.000 Ft összeget képvisel.
- 5) Vevő az ingatlanok vételárát az alábbiak szerint egyenlíti ki az eladók felé:

5.1) Felek egyezően rögzítik, hogy vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően 600.000 (hatszáz ezer) Ft összeget, mint foglalót eladók együttes kezéhez készpénzben megfizetett, akik annak hiánytalan átvételét a szerződés aláírásával visszavonhatatlanul elismerik és nyújtazzák.

Felek a foglaló kötelezettségvállalást megerősítő jogi természetével tisztában vannak, így tudomással bírnak arról a körülményről, hogy ha az adásvételi szerződés teljesítése vagy foganatba menetele a vevő érdekkörében felmerülő okból elmarad, úgy az adott foglaló összegét elveszíti, amíg ha ugyanez az eladók érdekkörébe tartozó okból marad el, a kapott foglaló kétszeres összegét kötelesek visszafizetni a vevő részére a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül, azzal, hogy annak visszafizetésére eladók egyetemlegesen kötelesek. Visszajár a kapott foglaló, ha a szerződés teljesülése vagy foganatba menetele mindkét félnek felróható okból marad el, vagy ezért

Kalmár Jánosné¹

az okért egyik fél sem felelős (pl. vis maior). Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak bejelentése nyomán a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése értelmében a jelen jogügyletben foglalt tulajdonjog átruházás nem a jelen szerződő felek között jön létre, úgy felek a foglalt jogkövetkezményeit nem alkalmazzák, az a felek érdekkörén kívül eső oknak minősül. A foglalt a vételárba beszámít.

5.2) Felek megállapodnak abban, hogy vevő a fennmaradó 700.000 (hétszázezer) Ft összegű vételár kifizetésére „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 30. § (4) bekezdése szerinti, a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott, a felek közötti jogügyletet jóváhagyó döntés közlésének feltételével, legkésőbb 2018. október 31. napjáig köteles.

- 6) Eladók, Kalmár Jánosné pedig úgy is, mint az özvegyi jog jogosultja visszavonhatatlanul akként nyilatkoznak, hogy amennyiben az utolsó vételárrész teljesítésével a teljes vételár megfizetésre kerül, és a kifizetés tényét eladók vagy vevő az okiratszerkesztő ügyvéd részére hitelt érdemlően igazolják, akkor az okiratszerkesztő ügyvéd minden további feltétel kikötése nélkül a földhivatalhoz benyújthatja az eladók tulajdonjogának átruházására és az özvegyi jog törlésére vonatkozó írásbeli nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), amely alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen, 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, a 2) pontban felvett özvegyi jogok pedig letörlésre kerülnek. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kifizetésének tényéről, vagy a szerződés meghiúsulásáról az okiratszerkesztő ügyvédet 3 (három) napon belül igazolható módon értesítik.
- 7) Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által a Földforgalmi törvény 30. § (4) bekezdése szerint hozott döntés közlését követő 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv által záradékolt adásvételi szerződés egy, a jogszabályban meghatározott biztonsági kellekkel ellátott példányát az okiratszerkesztő ügyvéd részére átadják. Felek e körben tudomással bírnak arról, hogy a szerződés létrejöttéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, és az adásvételi szerződést – az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt – a jóváhagyástól (záradékolástól) számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.
- 8) Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltaknak eleget tesznek, azaz tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződést – az aláírásától számított 8 napon belül – közölniük kell a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződést a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultakkal a föld fekése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által, hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adásvételi szerződést a más törvényen, és megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.
- 9) Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a jogügylet során a Földforgalmi törvény 18. §-ában vagy más jogszabályban megjelölt elővásárlásra jogosult e jogát – a hatóság által is jóváhagyva – érvényesen gyakorolja, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv által a Földforgalmi törvény 30. § (4) bekezdése alapján hozott döntés közlését követő 8 napon belül a már megfizetett vételárrészt vevő részére készpénzben visszafizetik, akként, hogy jelen okirattal felhatalmazzák az elővásárlásra jogosultat arra, hogy a vevő által már megfizetett vételárrészt (foglalót) közvetlenül a jelen szerződés szerinti vevő részére fizesse meg. Az elővásárlási jog érvényes gyakorlása esetén a vételárrész jelen szerződés szerinti vevő részére történő megfizetésének határideje a fenti hatósági döntés közlését követő 8. nap.
- 10) Eladók visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, vevő pedig kéri, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által záradékkal ellátott adásvételi szerződés alapján a Tolna Megyei Kormányhivatal Szekszárdi Járási Hivatala Földhivatali Osztálya – az eladók tulajdonjogának és Kalmár Jánosné özvegyi jogának törlését követően – a vevő 1/1 arányú tulajdonjogát, adásvétel jogcímen az 1) pontban megjelölt ingatlanok tulajdoni lapjára jegyezze be.

Kalmár Jánosné

2

Kalmár G L P

- 11) Eladók feltétlen garanciát vállalnak arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, azokat a vevő tulajdonba kerülését gátló jog, vagy körülmény nem terheli. Eladók szavatosságot vállalnak azért is, hogy az ingatlanok a jelen szerződés földhivatalba történő benyújtásakor is per-, igény- és tehermentes lesznek.
- 12) Eladók az ingatlanok tulajdonjogának átruházásával egyben a birtokláshoz való jogot is átruházzák a vevőre. Vevő az ingatlanokat, a szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának (záradékolásának) feltételével, a teljes vételár kifizetésének napján kapja és veheti birtokba. Vevő a birtokba lépés napjától jogosult az ingatlanok használatára, hasznainak szedésére, illetve köteles az ingatlanokkal járó terhek, és a kárveszély viselésére.
- 13) Vevő kijelenti, hogy nem minősül a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt földművesnek, azonban egyúttal akként nyilatkozik, hogy a tulajdonában és birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt. Vevő előadja, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.
- 14) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1) pont szerinti ingatlanok tulajdonjogának megszerzését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, abban az esetben a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre az előzőekben foglalt kötelezettségeknek eleget tesz. Vevő kijelenti, hogy a használat átengedésének és a más célra történő hasznosítás kivételeiről az okiratszerkesztő ügyvéd részéről tájékoztatást kapott.
- 15) Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdése alapján akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 16) Vevő kijelenti, hogy az e szerződésben foglalt tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(2) bekezdése szerinti szerzési korlátozásba, vagyis az e szerződéssel megszerzett termőfölddel együtt sem lesz a tulajdonában és a hasznélvezetében összesen 300 hektár nagyságú termőföld (földszerzési maximum), illetve birtokában 1200 hektár nagyságú termőföld (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 17) Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, így az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, és nem korlátozzák.
- 18) Felek rögzítik, hogy az ingatlanok megszerzésével kapcsolatos költségeket – különösen a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat és az ügyvédi munkadíjat – vevő viseli.
- 19) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek az adásvételre és a letétre vonatkozó szabályai az irányadók. Jelen szerződés egyszerűsített ügyvédi tényvázlatul is szolgál.

Szerződő felek jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, továbbá a földhivatal és az illetékhatalóság (NAV) előtti eljárásban való képviselőikre megbízást adnak dr. Indich Tamás ügyvéd (7100 Szekszárd, Széchenyi utca 22. II/21.; Tolna Megyei Ügyvédi Kamara azonosítója: 36062061) részére. Eladó jelen okiratban meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétevése érdekében a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtt,

Halász János 3

valamint az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása során a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt képviselőjében eljárjon. Az okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást a szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.

Felek egyezően kérik a szerződést jóváhagyó mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a szerződés biztonsági okmányon készített példányát közvetlenül az okiratszerkesztő ügyvéd részére küldje meg.

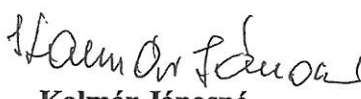
Szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezéseinek megfelelően eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyi azonosságukról a személyi azonosító igazolványok ellenőrzésével meggyőződött.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után, jóváhagyólag írták alá. A szerződés 9 (kilenc) eredeti példányban készült. Egy példány négy okirati oldalból áll, melyen az aláírások valamennyi oldalon, amíg a dátum és az ügyvédi ellenjegyzés a harmadik okirati oldalon található.

Jelen adásvételi szerződés egy eredeti példánya a Földforgalmi törvény 8. §-nak, valamint „A föld tulajdonjogának átruházását vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól” szóló 47/2014. (II.26.) Kormányrendelet előírásainak megfelelő biztonsági okmányon készült. Eljáró ügyvéd ezen biztonsági okmány felhasználását nyilvántartásában rögzítette.

Szekszárd, 2018. február 22.


Kalmár Zsolt
eladó


Kalmár Jánosné
eladó és özvegyi jog jogosult


Szabó Szabolcs
vevő

Az okiratot szerkesztettem, és ellenjegyzem!
Szekszárd, 2018. február 22.


Dr. Indich Tamás
ügyvéd

Tolna Megyei Ügyvédi Kamara
KASZ: 36062061

