

Adásvételi szerződés

930/24

amely egyrészről:– Szakál Sándorné születési név: Simon Erzsébet
születési idő:1950.07.04. születési hely: Balatonszentgyörgy
anyja leányneve: Andor Erzsébet
személyi azonosító szám:2-500704-2676 adóazonosító jele: 8304991667
8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 87. lakos
magyar állampolgár eladó

a továbbiakban mint eladó
másrészről – Hajas Roland születési név: Hajas Roland
születési idő: 1989.09.02. születési hely: Marcali
anyja leányneve: Osvald Tünde
személyi azonosító szám:1-890902-6536 adóazonosító jele:8448043170
földműv. nytsz: 519036/2/2024.05.06
8710 Balatonszentgyörgy, Csillagvár utca 97. alatti lakos
magyar állampolgár vevő

a továbbiakban mint vevő közt az alulírt helyen és időben a következőkben jött létre:

1./ Szakál Sándorné eladó eladja, Hajas Roland vevő megveszi az eladó kizárólagos tulajdonát képező Balatonberény zártkert 2569 hrsz. alatt nyilvántartott;
„a, kert megnevezésű 1223 m2 területű 2.87 AK. kat. jöv
b, rét és gazdasági épület megnevezésű 5686 m2 területű 17.80 AK. kat. jöv megnevezésű;
összesen 6909 m2 területű, 20.67 AK. kat. jöv zártkerti ingatlant úgy amint az jelenleg áll, vevő által ismert, megtekintett állapotban, az ingatlan-nyilvántartási térképen rögzített telekhatárokkal.

Az ingatlanon városképi jellegű épület található.

Az ingatlan tehermentes.

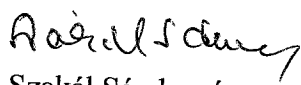
Az ingatlanra földhasználó nincs bejelentve.

Vevő olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van (Fftv. 18. § (1) bek. e) pont).

2./ Szerződő felek az ügylet tárgyát képező ingatlan vételárát egybehangzóan 3.850.000.- Ft, azaz Hárommillió-nyolcszázötvenezer forint összegben határozzák meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárból :

- kert értéke: 500.000,-Ft
- rét értéke: 3.000.000,-Ft
- gazdasági épület értéke: 350.000,-Ft


Szakál Sándorné
eladó


Hajas Roland
vevő

DR. BENDA ESZTER
ÜGVEDE
8360 Keszthely, Kossuth u. 49.
Tel.: +36 30 429 3636
Adószám: 54875788-1-40

Felek nyilatkoznak, hogy a fent írt vételárat közös megállapodásuk alapján állapították meg, azt az ingatlan értékével és állapotával arányosnak tartják, így a szerződés aláírását követően értékaránytalanság jogcímén egymással szemben további követelésük nem lehet. Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során minden lényeges körülményt - így többek között, de nem kizárólagosan az aktuális piaci viszonyokat - megvizsgálták, ennek során figyelembe vettek minden lényeges értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt, így a vételárat ennek tudatában és ismeretében, közösen lefolytatott tárgyalások eredményeképpen határozták meg.

3./ A vételár kifizetése a következők szerint történik:

- a 3.850.000,-Ft vételárat vevő a szerződést jóváhagyó földhivatali határozat kézhezvételéről számított legkésőbb 15 naptári napon belül köteles eladó részére banki utalással megfizetni:
 - 3.850.000,-Ft összeget Szakál Sándor nevén a OTP Banknál vezetett 11773432-00734512 számú bankszámlaszámra (megjegyzés: Balatonberény zártkert 2569 hrsz vételár).Szakál Sándorné eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás teljesüléséről eladó a jóváírást követő két banki napon belül köteles telefonon (+36304293636) értesíteni dr Benda Eszter ügyvédet a +36304992795 telefonszámról.
Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az, az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

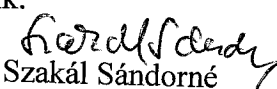
4./ Felek megállapodnak abban, hogy eladó köteles az 1./ pontban körülírt ingatlant 3/három naptári napon belül vevő birtokába adni, miután a Balatonberény zártkert 2569 hrsz ingatlan teljes vételára jóváírásra került eladó által jelen szerződés 3./ pontjában rögzített bankszámlaszámán; vevő pedig jogosult az ingatlant birtokba venni (birtokátruházás), átadás-átvételi jegyzőkönyvvel.

A birtokbaadásokkal késlekedő eladó napi 5.000,-Ft azaz Ötezer forint kötbért köteles a késedelem fennállása alatt vevő részére fizetni.

A birtokba adásokig az ingatlan fenntartási költségei, kárveszélye valamint közterhei eladót terhelik, a birtokbaadástól vevő viseli a vétel tárgyának terheit, valamint a kárveszélyt és szedi hasznait.

Eladók feltétlen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan állagát a jelen szerződés megkötésekor fennálló állapot szerint a birtokbaadásokig – a jó gazda gondosságával – megőrzi.

5./ Eladó szavatol azért, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant a tulajdonjogok átszállásának időpontjában minden korlátozástól és tehertől mentesen ruházza át a vevőre; annak per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal. A korlátozástól és terhektől mentesség, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett, bárkit megillető jogra és egyéb kötelezettségekre, továbbá adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozásra, közüzemi, illetve egyéb tartozásra egyaránt vonatkozik.


Szakál Sándorné
eladó


Hajós Roland
vevő

Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgya köztartozás nem terheli, biztosítékkal az ingatlant nem adta és ajánlotta fel, végrehajtási eljárás eladó ellen nem folyik, az ingatlannal kapcsolatban kívülálló követelése nem áll fenn.

Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a vétel tárgya nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll zárlat alatt.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon senkinek sem áll fenn szerződésen alapuló elővásárlási joga, valamint szavatol tulajdonjogáért és azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak nincsen ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosa, sem házassági vagy élettársi vagyonszövetség címén, sem bármely más jogcímen.

Eladó e jelen szerződés aláírásával feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a vevő birtokba lépéséig semmilyen jogcímen nem terheli meg, azokat más jogügyletbe biztosítékkal nem ajánlhatja fel; továbbá összességében tartózkodik minden olyan magatartástól, amely az ingatlan tehermentességét, a vevő tulajdonszerzését, valamint birtokba lépését veszélyeztetheti, illetve megghiúsíthatja.

6./ Eladó kijelenti, hogy ingatlan elidegenítése tárgyában a vevőn kívül más személlyel a mai napig szerződést nem kötött, kötelezettséget senki felé nem vállalt továbbá azt biztosítékkal fel nem ajánlotta és le nem kötötte.

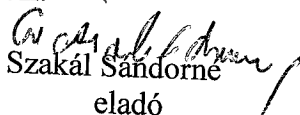
7./ Eladó kötelezettséget vállal arra nézve, hogy ezen adásvételi szerződés megkötésével egy időben ügyvédi letétbe helyezi a külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban kiállított tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását (bejegyzési engedélyt), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön.

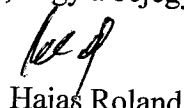
Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi (tárgyi) letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd az engedélyt kizárólag azt követően jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, ha a vétel tárgyának vételára - 3.850.000,-Ft összeg - eladó által megjelölt és ezen szerződés 3./ pontjában megadott bankszámlaszámon jóváírásra került.

Amennyiben vevő a saját bankja által hivatalosan kiadott, visszavonhatatlan banki átutalási megbízás bemutatásával hitelesen igazolja eljáró ügyvédnek, hogy eladó által jelen szerződés 3./ pontjában megjelölt bankszámlára visszavonhatatlanul elutalta a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában 3.850.000,-Ft vételárat maradéktalanul és eladó, az összeg elutalását követő két banki napon belül nem jelezte annak jóváírását, ezt követően eljáró ügyvéd telefon útján (+36304992795) sms és hanghívással felhívja eladót nyilatkozattételre. Ha eladó eljáró ügyvéd felhívására sem jelezte az összeg jóváírását, akkor a letét kezelője a felhívást követő két banki nap elteltével jogosult a nála letétben lévő tulajdonjog átvezetéséhez szükséges nyilatkozatokat haladéktalanul az illetékes Földhivatalba benyújtani.

dr Benda Eszter eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat megőrzi és azokat a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén az illetékes földhivatali osztályhoz a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal, a szükséges példányszámban benyújtja.

Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyeket tárgyi letétbe veszi.


Szakál Sándorné
eladó


Hajás Roland
vevő

DR. BENDA ESZTER
ÜGYVÉD
8363 Kossuth hely, Kossuth u. 49.
Tel: 36 30 429 3636
Adósz: 154875788-1-40

Szerződő felek együttesen kérik, hogy ez időpontig a Földhivatal a tulajdonjogok átvezetése iránt indított eljárást az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzési engedélyek benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig tartsa függőben.

8./ Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a vétel tárgya mentes pertől, tehertől és bárki igényétől. Kijelenti, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, az ingatlannal kapcsolatban kívülálló követelése nem áll fenn.

9./ Vevő az ingatlan tulajdonjogát és birtoklását adásvétel jogcímén szerezi meg.

10./ Ez a szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik érvényessé.

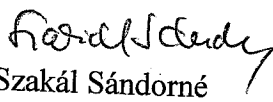
11./ Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, az ingatlan megvásárlása nem ütközik szerzési korlátozásba, mivel a megvásárolt ingatlanokkal együtt sem éri el a birtokában lévő termőföld területe az 2013. évi CXXII. törvény szerinti nagyságot. Kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal egyáltalán nem rendelkezik. Vevő 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. A szerződő felek kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12./ Szerződő felek e szerződést az elővásárlásra jogosultak felé vételi ajánlatnak tekintik, és hozzájárulnak, hogy a Balatonberény Község Önkormányzata Hivatal Jegyzője az okiratot a törvényi rendelkezések szerint kifüggeszse.

13./ Szerződő felek valamennyien nagykorú magyar állampolgárok; valamennyien kijelentik, hogy cselekvőképességüket, szerződéskötési jogukat és jognyilatkozat-tételi képességüket semmi nem korlátozza.

A szerződő felek a szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

14./ Vevő tudomásul veszi, hogy a 3. pont szerinti vételár teljesítésének késedelme vagy elmaradása az ő szerződésszegését jelenti, így a fizetési határidők lejárta után az eladói írásbeli felszólításában kitűzött újabb 8 /nyolc/ naptári napos határidő eredménytelenségét követően az eladó jogosult a szerződéstől egyoldalú írásos nyilatkozattal elállni.


Szakál Sándorné
eladó


Hajas Roland
vevő

DR. BENI A ESZTER
ÜGYVÉD
8360 Keszthely, Kossuth u. 49.
Tel: +36 30 429 3636
Adószám: 54873788-1-40

15./ E szerződés készítésével, a vételár banki utalásával felmerülő banki költség, a tulajdonjog átruházásával és ingatlan-nyilvántartási átvezetéseivel kapcsolatos összes költség és illeték kizárólag vevőt terheli.

Vevő vállalja, hogy a ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Erre tekintettel az ügylet az 1990. évi XCIII. Tv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a vagyonszerzési-illeték fizetési kötelezettség alól.

16./ Szerződő felek megbízzák dr Benda Eszter ügyvédet (kamarai azonosító szám: 36057380; 8360 Keszthely Kossuth u. 49. társügyintéző: dr Benda Ferenc Lajos ügyvéd; kamarai azonosító szám: 36057381), hogy őket e jogügylettel kapcsolatos összes eljárásban teljes jogkörrel képviselje. dr Benda Eszter ügyvéd a megbízást elvállalja.

17./Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak

- a jelen jogügylettel kapcsolatos adó és illetékszabályok tartalmáról, és a NAV nyomtatványon szereplő kérdésekről,
 - a vonatkozó anyagi jogi, eljárásjogi és egyéb jogszabályokról,
 - a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről,
- amely tájékoztatást a felek megértettek és elfogadtak.

A visszerthes vagyónátruházási illeték alapja - ha a törvény másképp nem rendelkezik – az ingatlan forgalmi értéke, az illeték mértéke 4%.

Tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint az ügyletben érintett, személyi jövedelemadó bevallásra kötelezett személy a szerződéskötés évét követő bevallási évben személyi jövedelemadó bevallását önállóan köteles kitölteni.

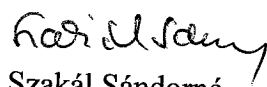
Adóügyben eljáró ügyvéd semminemű eljárást nem végez, felvilágosítást nem ad, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki.

A fentiekén túl a Felek tudomásul veszik, hogy az illeték ügyosztály az illeték alapjául a 3. pontban meghatározott vételártól eltérő értéket állapíthat meg, ezért a Felek megerősítik, hogy az illeték ügyosztály által ilyen módon meghatározott érték nem ad alapot a vételár felemelésére, vagy leszállítására.

18./ Jelen szerződést felek közös megegyezéssel, és csakis írásban módosíthatják.

19./ Szerződő felek kiemelik, hogy ezen szerződés rendelkezései jogutódjaikra is kötelező; azok kötelesek ezen adásvételt végbe vinni, ettől elállni nincs joguk.

20./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy tekintettel arra, hogy a felek megbízásából szerződéskötésben működik közre, azaz a felek részére együttesen fejt ki okiratszerkesztési tevékenységet, ezért a jelen szerződésből keletkező esetleges jogvitákban egyik fél képviselőjét sem láthatja el.


Szakál Sándorné
eladó


Hajas Roland
vevő

21./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről; miszerint a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

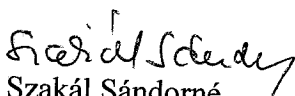
22./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy 2023. évi XXV. Panasztörvény szerinti bejelentéseket a törvényben meghatározott, bejelentésre jogosult a MÜK rendszerén keresztül, a www.muk.hu weboldalon teheti meg.

23./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – és a Jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény (a továbbiakban JÜB) és az annak alapján kiadott 2/2007. (XI.19.) MÜK szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.

A szerződő felek a szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek adatai a fent megjelölt rendelkezések alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és a JÜB szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat jelen szerződés teljesítése érdekében kezelje. A szerződő felek adatait az ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben és a JÜB-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

24./ 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 irattárazási 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 a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.


Szakál Sándorné
eladó


Hajás Roland
vevő

DR. BENDA ESZTER
ÜGYVÉD
8360 Keszthely, Kosztály u. 49.
Tel.: +36 30 429 3636
Adószám: 54875788-1-40

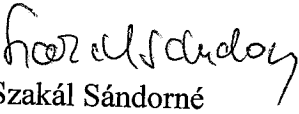
25./ Mindazokban a kérdésekben, melyekben ezen szerződés nem rendelkezik, a magyar jogszabályok, elsősorban a Ptk. és kapcsolódó rendelkezések az irányadók. Szerződő felek a 2017 évi LIII.tv. tartalma szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okirataik lemásolásához és azok 18.§-19.§ -ban szabályozott felhasználáshoz hozzájárulnak.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést tervezet formájában korábban megismerték, módjuk és lehetőségük volt az általuk kívánt és a másik fél által elfogadott módosítások szerződésbe foglalására.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a Feleket teljes körűen tájékoztatta az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, annak lehetséges kockázati tényezőiről; mely tájékoztatást szerződő felek valamennyien megértettek és jelen szerződés aláírásával nyugtáznak.

Ezt a szerződést szerződő felek elolvasás, és részletes megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt Keszthelyen 2024. év június hó 12. napján


Szakál Sándorné
eladó


Hajas Roland
vevő

Ellenjegyzem:

dr Benda Eszter ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36057380

Kelt Keszthelyen 2024. év június hó 12. napján

DR. BENDA ESZTER
ÜGYVÉD
8360 Keszthely, Kossuth u. 49.
Tel.: +36 30 420 636
Adószám: 54875788-1-40