

Kifizetés dátuma: 2019.06.04., Kötelek első napja: 2019.06.05,
jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2019.08.05.
Ez a határidő jogvesztő! Levél dátuma:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

AMELY LÉTREJÖTT egyrésztől Dr. KOLESZÁRNÉ KELEMEN BEATRIX (szn: Kelemen Beatrix, szül:
an: , adójel: szig: 3000 HATVAN, Toldi
utca 17. szám alatti lakos, mint 1/1 arányban tulajdonos magyar állampolgár Eladó;

másrésztől PETREZSELYEM MÓNIKA (sz: Petrezselyem Mónika, szül: m: 2
szig.szám: adóazonosító jel: 2151 FÓT, Juhász Gyula utca 54.
szám alatti lakos, mint nem földműves magyar állampolgár Vevő (a továbbiakban együtt: Felek) között a mai napon
a következők szerint:

1. Eladó eladja, Vevő pedig általa ismert és megtekintett állapotban – a tulajdoni lapon III/2. Alatt bejegyzett vezetőjog tudomásul vételével – vétel jogcímén 1/1 arányban megveszi az HATVAN zártkert HRSZ: 10498/1 alatt bejegyzett és nyilvántartott, természetben ugyanitt található, az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában lévő, 2110 m² területű, KERT megnevezésű, és 6.60 AK kat. t. jöv. értékű zártkerti ingatlant annak összes természetes és jogi alkotórészeivel, tartozékaival együtt (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) 900.000 (Kilencszázezer) forint kialakított vételáron.

2. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a zártkerti ingatlan a 2018.12.20 napján elhunyt Kelemen Sándor (örökösök nevében áll, de a jogszerzést igazoló dr. Köteles Gábor hatvani közjegyző Sorszám alatti 2019.04.16-án jogerőre emelkedett hagyatékátadó végzés szerinti 1/1 arányú tulajdonszerzés bejegyzése iránti kérelme a Hatvani Járási Hivatal ingatlanügyi hatósága által számon széljegyezésre került.

Felek rögzítik továbbá, hogy a zártkerti ingatlanon 1983-ban egy szerszámos-kamra funkciójú, mintegy 15 m² földszinti, 12 m² tetőtéri alapterületi felépítmény létesült változási vázrajz és a Hatvani Városi Tanács V.B. műszaki osztályának számú építési engedélye szerint. A vázrajz földhivatali benyújtása és az épület ingatlan-nyilvántartási térképi feltüntetésével kapcsolatos ügyintézését és annak költségeit a Vevő jogutódként magára vállalja. Az engedélyezési és vázrajzi dokumentáció a szerződés kötésével egyidejűleg a vevő részére átadásra került.

3. Felek a Ptk. 6:118-119. §-okban foglaltakra is figyelemmel rögzítik, hogy a szerződés csak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földtörvény), valamint a törvény végrehajtására kiadott jogszabályok által előírt hirdetményi eljárás lefolytatását követően, és a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása (a továbbiakban: hatósági jóváhagyás) esetén lép a megkötésére visszamenőleg hatályba.

Amennyiben a szerződés hatálya a hatósági jóváhagyás hiányában nem állt be a szerződés teljesítése nem követelhető, és a Ptk. az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeire vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni, amely esetben a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell 15 naptári napon belül visszaállítani. Jóváhagyott elővásárlás esetén a szerződés Vevője helyébe az elővásárló lép és a szerződés azonos feltételekkel az elővásárlóval jön létre.

4. A vételár teljesítése:

4.1. Vevő a szerződés kötésével egyidejűleg készpénz átadásával 100.000 (Százezer) forint foglalót teljesítette, melynek átvételét Eladó aláírásával elismer és nyugtázza. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jellegével tisztában vannak, mely szerint, ha felek a szerződést teljesítik a vételárba beszámít, ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár; egyébként pedig a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek megállapodnak, hogy a foglaló szempontjából nem esik az Eladó terhére, ha elővásárlásra jogosult vásárolja meg a zártkerti ingatlant vagy az Eladó felróható magatartásán kívüli ok miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügylet jóváhagyását megtagadja. Ezekben az esetekben a foglaló egyszeres összegben a jóváhagyást megtagadó határozat ügyvéd általi átvételét követő 15 naptári napon belül visszajár a vevőnek.

4.2. A 800.000 (Nyolcszázezer) forint utolsó vételár-részlet teljesítésére a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történt jóváhagyását tartalmazó határozatnak az eljáró ügyvéd részére történt kézbesítését követő 15 naptári napon belül, átvételi elismervény és bejegyzési engedély kiállítása mellett az eljáró ügyvéd előtt kerül sor.

5. Jóváhagyott elővásárlás esetén a határozat kézhezvételét követő 15 naptári napon belül köteles az elővásárló a teljes vételárat az Eladó részére teljesíteni. Amennyiben a vevő vagy az elővásárló a meghatározott idő alatt a vételárat nem teljesíti, az Eladó az érdekmúlásának bizonyítása nélkül jogosult a szerződéstől elállni.

6. Birtokba adás: Eladó a zártkerti ingatlant a mai nappal adja un. származékos jogon (a haszonkölcsön törvényi szabályai szerint)-, a vételár teljes kifizetése után a szerződésnek az ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásával egyidejűleg pedig saját-jogon (tulajdonosként) adja a Vevő birtokába, aki a birtokba vétellel szedi annak hasznait, viseli terheit, s a másnak fel nem róhatóan keletkezett kárát. Amennyiben a 3. pont második bekezdése szerint az eredeti állapot helyreállítására kerülne sor, Vevő a zártkerti ingatlan birtokának 15 naptári napon belül történő

visszaszolgáltatását vállalja azzal, hogy az általa teljesített művelés fejében a tárgyévi termés (zöldség, szőlő, gyümölcs) öt illeti meg, de ezen túli elszámolási igényrel a felek egymással szemben nem élnek.

7. Feleknek a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban meghatározott-, továbbá ennek átmeneti szabályairól szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.), valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben (Inyvt.) és végrehajtási rendelkezésében (Inyvh.) előírt nyilatkozatai:

7.1. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, elidegenítési és szerzési képességük nem korlátozott.

7.2. Eladó kijelenti, hogy a zártkerti ingatlan nincs másnak a használatába adva.

7.3. A nem földműves vevő kijelenti, hogy jelen szerződés szerinti szerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében meghatározott szerzési korlátozásba.

7.4. 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 – a törvényben meghatározottak kivételével – más célra nem hasznosítja.

7.5. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltakra vonatkozóan kijelenti, hogy nincs földhasználati díjtartozása, illetőleg a vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.6. Vevő kijelenti a Földforgalmi tv 27. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontjában foglaltakra vonatkozóan, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki, illetőleg a bc) pontra vonatkozóan, hogy jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn.

7.7. Vevő a Fétv. 13. § (3) bekezdése szerint kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult.

7.8. Felek kijelentik továbbá, hogy más szerződésen, illetőleg más jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

7.9. Az Inyvh. 68/C. §-ban előírt nyilatkozattételi kötelezettség teljesítéseként a nem földműves Vevő kijelenti, hogy egyéb föld részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8. Eladó egyebekben szavatolja a zártkerti ingatlan per-, teher-, és igénymentességét, valamint azt, hogy a zártkerti ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, mely a birtokba vételét akadályozná vagy kizárná.

9. Felek kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékszabályokkal tisztában vannak, melyekkel kapcsolatban a továbbiakban önállóan járnak el. Eladó a zártkerti ingatlant öt éven belül szerevve a szerződés szerint a szerzési érték alatt értékesíti, számított jövedelme nem keletkezett, ezért szja bevallási, fizetési kötelezettsége nincs. Vevő illetékfizetési kötelezettségének mértéke 4 %. Vevő az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelméhez mellékeli az ingatlan vagyonszerzéshez kötelezően csatolandó B400-as Adatlapot.


10. Felek nyilatkoznak, hogy saját nevükben járnak el, s nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, közeli hozzátartozójának, illetőleg vele közeli kapcsolatban álló személynek, valamint, nyilatkoznak arról, hogy hozzájárulnak a felvett személyes adataik ellenőrzéséhez, okmányaikról másolat készítéséhez, és az ügyvitel szerinti adatok továbbításához. Felek megbízását és meghatalmazását az okiratszerkesztő ügyvéd az okirat ellenjegyzésével fogadja el.

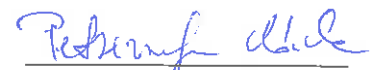
11. Felek megbízzák az okiratszerkesztő ügyvédet a tényvázlatnak is minősülő jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint meghatalmazzák a Földforgalmi törvény által előírt hirdetményi és jóváhagyási eljárás, valamint az ingatlan-nyilvántartási és földhasználati nyilvántartási eljárás vitelével, azzal, hogy felek az ingatlan-nyilvántartási hatósági határozatot a megjelölt címükre kérik postázni. Eladó a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelmet az okiratszerkesztő ügyvéd részére egyidejűleg aláírva átadja.

12. Egyebekben a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Ptk. és a földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók. Jelen szerződés első példánya a 47/2014.(II.26) Korm r. 1. § (1) bekezdése által előírt biztonsági okmányon készült.

Felek a szerződést elolvasás után, mint az akaratukkal mindenben egyezőt saját kezüleg írták alá az okirat-szerkesztő ügyvéd ellenjegyzése mellett.

Hatvan, 2019. május 31.



dr. Koleszárné Kelemen Beatrix
eladó


Petrezselyem Mónika
vevő

Ellenjegyzem:

KASZ: 36056715

Hatvan, 2019. május 31.


Dr. BAJUSZ ZSOLT ügyvéd
3000 Hatvan, Kossuth tér 19.
Mob.: 06-30-515-8037
e-mail: bajusz@freemail.hu