

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Balatonalmádi Város Önkormányzata (cím: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1., adószám: 15430290-2-19, statisztikai számjel: 15430290-8411-325-19, bankszámlaszám: 11748083-15430290-00000000, képviseli: Fabó Péter polgármester) mint Eladó (a továbbiakban: Eladó) másrészről

Kocsmáros Mihály (születési neve: _____, születési hely, idő: _____
 személyi száma: _____, anyja neve: _____, lakcíme: _____
 _____, adóazonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____
) mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1.) A szerződés tárgya

- 1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Balatonalmádi 019/7 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 850 m² alapterületű, kert megjelölésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan), amely természetben a **8220 Balatonalmádi, Remetevölgyi út 6.** szám alatt található.
 - 1.2. Eladó a tulajdonjogát a Takarnet szolgáltatás igénybevételével 2022. július 22-én beszerzett tulajdoni lappal igazolta.
 - 1.3. Felek tudomással bírnak arról, hogy a föld eladása esetén a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Tv.) 18. § (1) bekezdése alapján az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:
 - a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
 - b) a földet használó olyan földművest,
 - ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
 - bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
 - bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a 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;
 - c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
 - d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
 - e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a 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.
- (2)* Az (1) bekezdés d)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi

Balatonalmádi, 2022. július 22.



.....
 Balatonalmádi Város Önkormányzata
 Eladó
 képviseli Fabó Péter polgármester

.....
 Kocsmáros Mihály
 Vevő

Készítettem és ellenjegyzem 2022. július 22. napján, Balatonalmádiban:

Dr. Kun Krisztián
 KASZ: 36064202

.....
 Kun
 Krisztián
 ÜGYVÉDI IRODA
 1117 Budapest, Baranyai tér 10. III./2.
 Adószám: 18199459-2-43
 10103036-01936000-01003005

- a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel
- aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,
- ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint tejhasznú szarvasmarha vonatkozásában, továbbá nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;
- b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására, vagy ökológiai gazdálkodás folytatására;
- c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;
- d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja vetőmagelőállításához szükséges terület biztosítása.
- 1.4. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Tv. 21. § (1c) pontja értelmében, ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
- 1.5. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levéletről küldött igazolással együtt megküldi
- a) a 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv részére; vagy
- b) a 21. § (1c) bekezdésben foglalt esetben az eladó részére.
- (2) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.
- 1.6. Vevő a Tv. 13. § (3) bekezdése értelmében kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult.

Balatonalmádi, 2022. július 22.



Balatonalmádi Város Önkormányzata
Eladó
képviseli Fabó Péter polgármester

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Kocsmáros Mihály
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem 2022. július 22. napján, Balatonalmádiban:

Dr. Kun Krisztián
KASZ: 36064202



- 1.7. Felek rögzítik, hogy a Tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében a szerződéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, mert a jelen szerződés tárgya önkormányzati tulajdonú föld elidegenítése.
- 1.8. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan – az 1.3. pontban foglaltakon túlmenően – per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozza, korlátozza, vagy kizárja. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan jogi helyzete minden tekintetben megfelel a tulajdoni lapon feltüntetettnek, abban semmiféle változás nincs, és az Eladó kötelezettséget vállal arra nézve, hogy nem indít semmilyen egyéb földhivatali eljárást az ingatlan tekintetében.

2.) Vételár és fizetési feltételek

- 2.1. Az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megveszi az általa megismert és megtekintett állapotban, az 1.1. pontban leírt ingatlant a kölcsönösen kialkudott **nettó 2.951.000,- Ft + 796.770,- Ft ÁFA**, azaz **nettó kettőmillió-kilencszázötvenegyezer forint + hétszázkilencvenhatezer-hétszázhetven forint általános forgalmi adó** vételáron.
- Felek megállapítják, hogy az ingatlan forgalmi értékével tisztában vannak, a vételárat annak ismeretében határozták meg, és a jelen szerződés megtámaszásáról a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága jogcímén kifejezetten lemondanak.
- 2.2. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárat, vagyis **nettó 2.951.000,- Ft + 796.770,- Ft ÁFA**, azaz **nettó kettőmillió-kilencszázötvenegyezer forint + hétszázkilencvenhatezer-hétszázhetven forint általános forgalmi adó** összeget, vagyis összesen bruttó 3.747.770,- Ft, azaz hárommillió-hétszáznegyvenhétézer-hétszázhetven forint összeget fizet meg Eladó részére átutalással Eladó OTP Nyrt banknál vezetett 11748083-15430290-00000000 számú bankszámlájára **vételár** jogcímen. Eladó jelen szerződés aláírásával a teljes vételár megfizetését elismeri és nyugtázza.
- 2.3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát írásbeli nyilatkozattal gyakorolja, akkor Eladó köteles az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának kézhezvételétől számított 10, azaz tíz naptári napon belül a vételár összegét Vevő részére Vevő Magnet Banknál vezetett 16200209-17074133 számú bankszámlájára átutalással megfizetni.

3. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések, tulajdonjog megszerzése

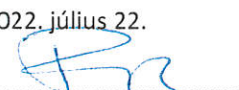
- 3.1. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog az 1.1. pontban jelölt ingatlan vonatkozásában Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
- 3.2. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ténye az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében feljegyzésre kerüljön. Felek kérik a T. Földhivatalt, hogy Inytv. vhr. 29/A § alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön.

4. Birtokbaadás és tulajdonszerzési jogosultság


- 4.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az 1.1. pontban körülírt ingatlant jelen szerződés aláírásának napján bocsátja a Vevő birtokába.

Balatonalmádi, 2022. július 22.





 Balatonalmádi Város Önkormányzata
 Eladó
 képviseli Fabó Péter polgármester



 Kocsmáros Mihály
 Vevő

* Készítettem és ellenjegyzem 2022. július 22. napján, Balatonalmádiban:

Dr. Kun Krisztián
 KASZ: 36064202




A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is, a kárveszély a birtokbaadással száll át a Vevőre. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanra minden, a birtokbaadás előtt keletkezett terhe és költsége az Eladót terheli.


- 4.2. Vevő kijelenti, hogy a Tv. 16 § (1) bekezdése szerinti tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy a Tv. 10. § 2. pontja alapján földművesnek nem minősül, és kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 4.3. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem ütközik a Tv. 16. §-ban meghatározott tulajdonszerzési korlátokba.
- 4.4. Vevő kötelezettséget vállal arra, 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 Tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- 4.5. Vevő kijelenti, hogy nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- 4.6. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 4.7. Vevő kijelenti, hogy nem minősül a Tv. 5. § 22. pontja szerinti pályakezdő gazdálkodónak.
- 4.8. Vevő kijelenti, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. pontjában foglaltak alapján részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5. Vegyes és záró rendelkezések

- 5.1. Az adásvételi szerződés aláírásának napjától Eladó az ingatlant eladásra nem hirdetheti, másoknak semmilyen eladási ajánlatot nem tehet, és másoktól vételi ajánlatot az ingatlanra vonatkozóan nem fogadhat el.
- 5.2. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon működő önkormányzat. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképés, nagykorú, magyar állampolgár. Felek kijelentik továbbá, hogy az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.
- 5.3. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a visszterhes vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Felek kijelentik, hogy ismerik jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos illeték- és adófizetési kötelezettségüket, és saját felelősségükre rendezik azt.
- 5.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek vonatkozásában.

Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el és hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat a jelen szerződés és mindazon nyilvántartások tartalmazza, amelybe Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási céljából bejelenteni szükséges.

Balatonalmádi, 2022. július 22.

 Balatonalmádi Város Önkormányzata
Eladó
képviselő Fabó Péter polgármester


Kocsmáros Mihály
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem 2022. július 22. napján, Balatonalmádiban:
Dr. Kun Krisztián
KASZ: 36064202

 Kun
Krisztián
ÜGYVÉD IRODA
117 Budapest, Aranyai tér 10. III./2.
Adószám: 18-09092-43
Tisztelt Ügyfelünk!
Köszönjük a bizalmát!

Felek adatai helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott azonosító okmányok alapján, azokat eljáró ügyvéd kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.

Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd mind az eladó, mind a vevő azonosító okiratairól fénymásolatot készítsen és az azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

- 5.5. Jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a NAV nyomtatvány kitöltésével és ezen dokumentumoknak a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályára, valamint az illetékes jegyző részére történő benyújtásával, valamint ezen hatóságok és az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti jogi képviseléssel a Felek megbízzák a Kun Krisztián Ügyvédi Irodát (1117 Budapest, Baranyai tér 10. III. em. 2.), név szerint Dr. Kun Krisztián ügyvédet. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, így annak külön felvételétől eltekintenek, valamint arról is, hogy amennyiben szerződéses kötelezettségeiket egészben vagy részben nem teljesítik, az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

- 5.6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv rendelkezései irányadóak. Felek jelen szerződést elolvasták és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Balatonalmádi, 2022. július 22.



Balatonalmádi Város Önkormányzata
Eladó
képviseli Fabó Péter polgármester

Készítettem és ellenjegyzem 2022. július 22. napján, Balatonalmádiban:
Dr. Kun Krisztián
KASZ: 36064202




Kocsmáros Mihály
Vevő

Pénzügyi igazgatóság

2022. július 22. 2022.

