

Készítéssel napja: 2024.03.22. Az eldávásról a jogszűrés jognyilatkozatának megkötésére nyitva álló 2024. MARE - 6 30 napos határidő

Dr. Németh Balázs ügyvéd
8360 Keszthely, Városház utca 5/B.

551568

Mobil: +36/30-461-2380

Dr. Németh Balázs
Ügyvédi iroda
8360 Keszthely, Városház utca 5/B
Adószám: 50237735-2-40
Számla: 11749039-20090845

eladó napja: 2024.03.23.

Újra eladó napja: **ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS** 2024.04.21. Újra eladó napja: 2024.04.22.

amely létrejött egyrészről **Balázs Ervinné** sz. (szül.: , szül. hely: , személyi azon.: an: adóazonosító jel: 749 Zalakaros, Liget utca 53. alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: eladó),

másrészről **Marcus Josef Walther Johannes Dr. Kernt** sz. Marcus Josef Walther Johannes Kernt (szül.: , szül. hely: an: 3, szem. ig. szám: D-82031 Grünwald, Ricarda-Huch-Str. 4. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

- 1.) Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya ingatlan-nyilvántartásában **Zalakaros 2262** helyrajzi számon bejegyzett, 100 m² alapterületű, „rét” művelési ágú, 0,27 AK értékű zártkerti ingatlan. Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya ingatlan-nyilvántartásában **Zalakaros 2264** helyrajzi számon bejegyzett, 5162 m² alapterületű, „rét, gyümölcsös” művelési ágú, 16,33 AK értékű zártkerti ingatlan (továbbiakban együttesen: ingatlanok). Eladó a tulajdonjogát a TAKARNET rendszerből elektronikus úton lekért tulajdoni lap másolattal igazolta.
- 2.) Eladó eladja vevőnek az 1. pontban körülírt ingatlanokat, mely ingatlanokat vevő megtekintett állapotban, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolnak.
- 3.) Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan rögzítik, hogy a **Zalakaros 2262** hrsz-ú ingatlan vételára 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint. Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan rögzítik, hogy a **Zalakaros 2264** hrsz-ú ingatlan vételára 21.562.000,- Ft, azaz huszonegymillió-ötszázhatvankettőezer forint, mely vételárból a rét értéke 7.000.000,- Ft, a gyümölcsös értéke pedig 14.562.000,- Ft. Szerződő felek az ingatlanok vételárát az ingatlanok állapotával, elhelyezkedésével és méretével arányban állónak tartják. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok egybefoglalt vételára 22.562.000,- Ft, azaz huszonkettőmillió-ötszázhatvankettőezer forint (továbbiakban: vételár). Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát az 1. pontban rögzített ingatlanok dologösszességként történő adásvétele képezi, a jelen pont szerinti egybefoglalt vételáron, a szolgáltatás e körben oszthatatlan szolgáltatásnak minősül. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak, így a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése alapján az egybefoglalt vételáron történő értékesítésnek törvényi akadálya nincs. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlanok vonatkozásában fennálló elővásárlási jogok jogosultjai elővásárlási jogukat is csak és kizárólag a jelen szerződés tárgyát képező, 1. pontban megjelölt ingatlanokra együttesen gyakorolhatják a 3. pont szerinti egybefoglalt vételáron. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok részben körbekerítettek, fekvésük és elhelyezkedésük pedig átlagon felüli, az ingatlanok könnyen megközelíthetőek, így a vételár ezekre figyelemmel is került megállapításra.

Balázs Ervinné
eladó

Marcus Josef Walther Johannes Dr. Kernt
vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Németh Balázs
ügyvéd
8360 Keszthely, Városház utca 5/B
Adószám: 50237735-2-40
Számla: 11749039-20090845

- 4.) Szerződő felek megállapodnak, hogy vevő az ingatlan teljes vételárát, azaz 22.562.000,- Ft összeget jelen adásvételi szerződés Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala jóváhagyásának Dr. Németh Balázs ügyvéd és vevő általi kézhezvételét követő 15 napon belül köteles megfizetni eladó részére átutalással, eladó által megadott következő bankszámlaszámra: IBAN: 0 MBH Bank. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződésben meghatározott fizetési kötelezettség azon a napon minősül teljesítettnek, amely napon a fizetési kötelezettséggel érintett összeg eladó által meghatározott bankszámlán jóváírásra került. Eladó a megadott bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.
- 5.) Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a szerződés kifüggesztése alatt elővásárlási jognyilatkozat érkezik és a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja, hogy az elővásárlási jognyilatkozatot tevő fél a vevő helyébe lép, úgy amennyiben az elővásárlási jog jogosultja érvényesen él elővásárlási jogával, abban az esetben az elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatának a napjával a vevő helyébe lép, megilletik a vevő jogai, terhelik annak kötelezettségei. A vevő helyébe lépő elővásárlási jogosult köteles a jelen szerződés valamennyi feltételének változatlan formában eleget tenni.
- 6.) Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja vevőnek fel nem róható okból, melynek oka nem elővásárlási jognyilatkozat benyújtása, úgy felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani.
- 7.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok a Földforgalmi törvény alapján mezőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, így az ingatlanok eladása esetén a Földforgalmi törvény 18. §-a alapján az államot és a 18. §-ban meghatározott további személyeket, az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg
- 8.) Szerződő felek rögzítik, hogy vevő az ingatlanokat megtekintette, azok állapotával, közművesítettségével, méretével és elhelyezkedésével tisztában van, és az ingatlanokat jelenlegi állapotukban a szerződés teljesítéseként elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírását követően eladó a vevő előzetes írásos hozzájárulása nélkül az ingatlanokon semmiféle átalakítási munkálatokat nem végez és az ingatlanok állapotát jelenlegi formájában megőrzi. A birtokbaadás napjáig eladó köteles megőrizni az ingatlanok és tartozékai megtekintéskori állapotát.
- 9.) A Zalakaros 2264 hrsz-ú ingatlant terheli vezetékjog az E-ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. részére 9 m² területre. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy ingatlanok per-, teher- és igénymentesek a vezetékjogon kívül. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban semminemű köztartozása nem áll fenn. Eladó szavatol azért is, hogy az 1. pontban meghatározott, a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatban harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely vevő tulajdonjogszerzését, birtokba lépését megakadályozná, vagy kizárná, valamint azért, hogy az ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlanok rejtett hibáiról.

Balázs ERVINÉ
eladó

Marcus Joser Wagner
vevő

Dr. Kernt

Ellenjegyzem:

- Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlanok birtokába a vételár eladó általi átvételét követő 5 napon belül lép, előre egyeztetett állapotban. A vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlanokat használni, hasznait szedni, és köteles viselni az ingatlanokkal kapcsolatos terheket is, valamint viselni a kárveszélyt. Szerződő felek a birtokba lépés napján leolvassák a közüzemi mérőórák állását és kérik az illetékes szolgáltatóknál a tulajdonos-változás átvezetését. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokat, mint fogyasztási helyet közüzemi szerződésből eredő tartozás (így különösen: villanyáram-, számlatartozás), valamint adó vagy adók módjára behajtható köztartozás a birtokbaadás időpontjában nem terheli. A birtokba lépésig az eladót, a birtokba lépéstől kezdve a vevőt terheli a közüzemi díjfizetési kötelezettség. Szerződő felek a birtokbaadás napján aláírják a birtokbavételi jegyzőkönyvet.
- 11.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés eladó által elfogadott vételi ajánlatnak minősül. Rögzítik azt is, hogy a jelen adásvételi szerződést az aláírástól számított 8 napon belül eladó (eljáró ügyvéden keresztül) köteles benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, mely szerv továbbítja az adásvételi szerződést az ingatlanok fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez az elővásárlásra jogosultakkal való közlés végett.
- 12.) Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 10. §. (2) bekezdésében foglaltaknak, azaz a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt ingatlanok területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, továbbá vevő részarány tulajdonnal sem rendelkezik.
- 13.) Vevő kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult az ingatlanok tekintetében. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §. alapján nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
- 14.) Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása, továbbá akként nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 15.) Eladó a vételár átvétele esetén külön nyilatkozattal engedélyezi és adja feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését ahhoz, hogy az ingatlanok tulajdonjoga vevő javára 1/1 tulajdoni arányban bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén. A teljes vételár átvételéről szóló igazolását eladó eljáró ügyvéd drnemethbalazs@gmail.com e-mail címére vállalja megküldeni a teljes vételár megérkezését követő 2 munkanapon belül. Amennyiben eladó ezen kötelezettségvállalást nem teljesíti, úgy vevő által a teljes vételár megfizetése - eljáró ügyvéd felé- a hiteles banki bizonylattal igazolható.

Balázs Ervinné
eladó

Marcus Josef Wainner
Kernt
vevő

Ellenjegyzem:

3

Dr. Németh Balázs
ügyvéd
8360 Keszthely, Városház utca 5/B
Adószám: 50237735-2-40
Számla: 11749039-20090845

- 16.) Eladó a tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát jelen okiratot szerkesztő ügyvédo. ügyvédi letétbe helyezi a mai napon. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával jelen szerződést jóváhagyta és a teljes vételár megfizetésre került, akkor a letétbe vett nyilatkozatot –az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel, adásvételi szerződéssel és jóváhagyó határozattal együtt- a jóváhagyó határozat és eladói visszajelzés átvételét követő 5 napon belül a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya részére továbbítja. Vevő kéri, hogy az ingatlanok tulajdonjogát vevő javára 1/1 tulajdoni arányban szíveskedjen a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, adásvétel jogcímén.
- 17.) Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó a tulajdonjogát fenntartja a teljes vételár megfizetéséig és szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, illetve kéri a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. §. (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozat földhivatali benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapos határidőig tartsa függőben a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást.
- 18.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés érvényességéhez a 2013. évi CXXII. törvény 23.§-32.§-a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
- 19.) Szerződő felek rögzítik, hogy eladó cselekvőképes magyar állampolgár, míg vevő cselekvőképes német állampolgár, és rendelkeznek jelen szerződés megkötéséhez szükséges szerződéskötési képességgel.
- 20.) Szerződő felek megállapodása alapján a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket, ügyvédi díjat, a vagyonszerzési illetéket, továbbá a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségeket vevő viseli.
- 21.) Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet alapján az ingatlanokról hiteles energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.
- 22.) Szerződő felek megbízzák Dr. Németh Balázs ügyvédet (8360 Keszthely, Városház utca 5/B., adószám: 50237735-2-40, kamarai nyilvántartási szám: 20-031520, KASZ: 36066169), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el, továbbá meghatalmazzák, hogy az elővásárlásra jogosultakkal történő közléssel kapcsolatos, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti, és a tulajdonjog bejegyzési eljárás során szerződő feleket teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Eljáró ügyvéd vevő kézbesítési megbízottjaként is eljár.

Balázs Ervinné
eladó

Marcus Josef Walther Johannes Dr. Kernt
vevő

Ellenjegyzem:

- .) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják. Szerződő felek megállapítják, hogy a szerződést készítő ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta ügyfeleket az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, így különösen a foglaló jogintézményéről, az illeték és adószabályokról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Szerződő felek kijelentik, hogy Dr. Németh Balázs okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő felek számára az adásvételi szerződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta.
- 24.) A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.
- 25.) A jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai, illetőleg a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek kijelentik, hogy – a Jogügyletek Biztonságáról szóló Szabályzat rendelkezéseivel összhangban- jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmosási Törvény és a Pénzmosási Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelet és személyi számot tartalmazó okirataikról, útleveleikről másolatot készítsen és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve a Pénzmosási Törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen szerződéssel érintett megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra.
- 26.) 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 joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
- 27.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés magyar és német nyelven készült. Felek rögzítik, hogy mivel vevő nem beszél magyar nyelven, így az eljáró ügyvéd, mint hitelesítő, a szerződés tartalmát a vevő részére megmagyarázta, a szerződés tartalmát a vevő megértette, azt magára nézve elfogadja és mindkét nyelvű változatot aláírja. Szerződő felek rögzítik, hogy bármely jogvita esetén a magyar nyelvű változat az irányadó. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződésre a hatályos magyar jogszabályok vonatkoznak.

Balázs Ervinné
eladó

Marcus Josef Walther Johannes Kernt

Ellenjegyzem:

Dr. Németh Balázs
ügyvéd
8360 Keszthely, Városház utca 5/B
Adószám: 50237735-2-40
Számla: 11749039-20090845

Dr. Németh Balázs ügyvéd
8360 Keszthely, Városház utca 5/B.

E-mail: drnemethbalazs@gmail.com

Mobil: +36/30-461-2388

28.) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetve a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Szerződő felek jelen 6 számozott oldalból, és 10 példányban kiállított adásvételi szerződést elolvasták, annak tartalmát megismerték és közös értelmezés után az okiratot -a teljeskörű jogi tájékoztatást követően – mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és sajátkezűleg aláírták, annak egy-egy eredeti példányát a mai napon átvették.

Keszthely, 2024. március 2.

Ervinné
Balázs Ervinné
eladó

Marcus Josef Walther Johannes Dr. kernt
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem az okiratot Keszthelyen, 2024. március 2. napján:

Dr. Németh Balázs
ügyvéd
3360 Keszthely, Városház utca 5/B
Adószám: 50237735-2-40
Számia: 11749030-20090845

Dr. Németh Balázs
(KASZ: 36066169)
ügyvéd

Dr. Németh Balázs
ügyvéd
3360 Keszthely, Városház utca 5/B
Adószám: 50237735-2-40
Számia: 11749030-20090845