

2016 OKT 13. Hh
Közzététel

Tagyon Község Önkormányzata

Tagyon
Petőfi u. 10.
8272

2016. 10. 13.
M29/2016
Hh

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott dr. Tóth B. Balázs ügyvéd (1065 Budapest, Bajcsy- Zsilinszky út 51. I./5.) ügyfelem, **Rajna Györgyike Zsuzsanna** (szn.: Rajna Györgyike Zsuzsanna, an.: Hidvégi Éva, szül: Budapest 1948.11.23., szig.: 021508AH; személyi azonosító jele: 2-481123-4671; adóazonosító jel: 8299113105) 1133 Budapest, Pozsonyi út 48. 5. em. 1. sz. alatti lakos megbízásából és képviselőként az alábbiakkal fordulok Önökhöz.

Tájékoztatom a Tisztelt Címet, hogy 2016. október 4. napján Ügyfelem vételi ajánlatot kapott a kizárólagos tulajdonát képező, **Tagyon, zártkert 755 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 7337 m² alapterületű, szőlő művelési ágú, 30,60 kat. t. jöv. Ingatlan vonatkozásában.

A természetvédelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapján a védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság - más jogosultakat megelőzően - jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű védett természeti terület esetében - sorrendben az igazgatóságot követően - a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog.

Mindezekre figyelemmel a vételi ajánlatról az alábbi tájékoztatást adom az Önök részére:

Az ingatlan adatai: **Tagyon, zártkert 755 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen **7337 m²** alapterületű **szőlő** művelési ágú ingatlan

Az ajánlattevő adatai: **Kartaly Attila** (an.: Fodor Zsuzsanna, született: Budapest, 1981. 05. 20.) 2451 Ercsi, Petőfi S. utca 18. szám alatti lakos, aki a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, így elővásárlási joggal rendelkezik.

Az ajánlati vételár: A csatolt adásvételi szerződés 2.3 és 2.4. pontja szerint

A fizetés módja: A Vevő a szerződés aláírásáig 1.000.000,- Ft (egymillió forint) foglalót megfizetett az Eladó részére.

Tisztelettel kérem, hogy mindezekre figyelemmel a vételi ajánlat alapján, az esetleges elővásárlási jog gyakorlásáról nyilatkozni szíveskedjék.

Budapest, 2016. október 5.

Tisztelettel,
Dr. Tóth B. Balázs
ügyvéd
Dr. Tóth B. Balázs
ügyvéd
1065 Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 51. I/5.
Tel./Fax: 269-4048

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről **Rajna Györgyike Zsuzsanna** (szn.: Rajna Györgyike Zsuzsanna, an.: Hidvégi Éva, szül: Budapest 1948.11.23., szig.: 021508AH; személyi azonosító jele: 2-481123-4671; adóazonosító jel: 8299113105) 1133 Budapest, Pozsonyi út 48. 5. em. 1. sz. alatti lakos, mint eladó (**Eladó**), másrésről **Kartaly Attila** (sz.n.: Kartaly Attila, an.: Fodor Zsuzsanna, szül: Budapest, 1981.05.20., szig.: 093918BA, személyi azonosító jele: 1-810520-5715, adóazonosító jel: 8417771905) 2451 Ercsi Petőfi S. u. 18. szám alatti lakos, mint vevő (**Vevő**) között alulírott napon az alábbi feltételek mellett.

1. Szerződés tárgya

1.1. Az Eladó kijelenti és az okiratszerkesztő ügyvéd által beszerzett TAKARNET rendszerű tulajdoni lappal igazolja, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Balatonfüredi Járási Hivatal előtt **Tagyon, zártkert 755 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 7337 m² alapterületű, szőlő művelési ágú, 30.60 kat. t. jöv. Ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

1.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan – a tulajdoni lap 1/2. sorszámu bejegyzése szerint – a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén található.

1.3. Az Ingatlant terheli az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 60 m² terület vonatkozásában bejegyzett vezetékjog.

1.4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, a hegyközségekről és a természet védelméről szóló törvény alapján elővásárlási jog áll fenn a nevezett törvényekben írtak alapján, amely elővásárlási jogok a Felek előtt ismertek.

1.5. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, illetve e-hiteles földhasználati lappal igazolja, hogy felesbérlet jogcímén az Ingatlan használatára jogosult Horváth László 2016. 04. 10. napjától 2021. 12. 31. napjáig.

1.6. Eladó feltétlen garanciát vállal arra, hogy az Ingatlan – az 1.2.-1.5. pontban foglaltakon túl - per-, teher-, szolgalm- és igénymentes. Kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan tulajdonjoga iránt senki, semmiféle igényt jelen szerződés aláírásáig elő nem terjesztett és nincs olyan más teher vagy igény sem, amely a telekkönyvbe ugyan nem került bejegyzésre, de arról bármilyen formában tudomása lenne.

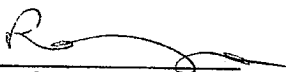
1.7. A mező-és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló törvény 46. § (1) bek. szerint a Vevő az Ingatlan vonatkozásában a 46. § (1) b) pont szerinti helyben lakó szomszéd földművesnek minősül, így elővásárlási joga áll fenn. Felek rögzítik, hogy mivel hivatkozott jogszabály szerint további elővásárlási jogok állnak fenn az Ingattal kapcsolatban, a jelen Szerződést - mint ajánlatot - a jogszabályban meghatározott módon közzé kell tenni, illetve annak hatósági jóváhagyását kell kérni.


2. Szerződési akarat, Vételár

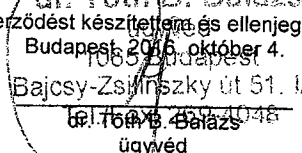
2.1. Az Eladó eladja, a Vevő pedig jelen szerződés erejénél megvásárolja az 1.1 pontban megjelölt Ingatlan kizárólagos tulajdonjogát per-, teher-, szolgalm- és igénymentesen. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek tulajdonszerzése és szerződéskötési képessége nem ütközik akadályba. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény alapján - különösen a 16. §- ban írt korlátozásokra - nem ütközik szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és közeli hozzátartozóinak tulajdonában lévő termőföld mértéke az Ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően sem haladja meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott mértéket.

2.2. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant részletesen megtekintett és megismeri állapotban vásárolja meg, vételi szándékának az megfelelő. Eladó szavatol, hogy az Ingatlannak semmiféle rejtett hibája nem áll fenn.

2.3. Szerződő Felek az Ingatlan forgalmi értékét egybehangzó akaratnyilatkozattal **7.500.000,- Ft.** (hétmillió-ötszázezer forint) összegben állapítják meg. A Szerződő Felek az Ingatlan vételárát **7.500.000,- Ft.** (hétmillió-ötszázezer forint) összegben állapítják meg, amelyet a Vevő legkésőbb


Rajna Györgyike Zsuzsanna
Eladó


Kartaly Attila
Vevő


Dr. Tomp. Balázs
A szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2016. október 4.
Bajcsy-Zsilinszky út 51. 1/5.
1065 Budapest
Tel: 1694-8924048
Dr. Tomp. Balázs
ügyvéd

2017. december 31. napjáig köteles megfizetni abban az esetben ha a jelen jogügylet a Termőföld forgalmi törvény szerinti hozzájárulást az illetékes hatóság megadta.

2.4. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó a vételárát a 2.3. pontban meghatározott időpont előtt fizeti meg, vételár-kedvezmény illeti meg, amelynek megfelelően korábbi fizetés esetén a vételár az alábbiak szerint alakul:

- 2017. szeptember 30. napjáig történő teljesítés esetén a vételár 7.400.000,- Ft. (hétmillió-négyszázezer forint);
- 2017. július 31. napjáig történő teljesítés esetén a vételár 7.200.000,- Ft. (hétmillió-kétszázezer forint);
- 2017. május 31. napjáig történő teljesítés esetén a vételár 7.000.000,- Ft. (hétmillió forint);
- 2017. április 30. napjáig történő teljesítés esetén a vételár 6.700.000,- Ft. (hatmillió-hétszázezer forint).

3. A Vételár megfizetése; Ingatlan nyilvántartási rendelkezések

3.1. A Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet **1.000.000.-Ft. (egymillió forint)** összegű vételárba beszámítandó foglalót (továbbiakban: **Foglaló**). Ezen összegből a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg 500.000.- HUF (Ötszázezer forint) összeget egyösszegben és készpénzben megfizet Vevő Eladónak, további 500.000. HUF összeget pedig ügyvédi letétbe, átutalás útján az okiratot szerkesztő ügyvéd CIB Bank Zrt.-nél vezetett, 10701049-58215210-51200002 sz. ügyvédi letéti számlájára teljesít. Az ügyvédi letétből történő kifizetés részletes feltételeit a jelen szerződéssel egyidejűleg aláírt ügyvédi letéti szerződés tartalmazza. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Foglaló jogi természetével tisztában vannak, arról teljeskörű ügyvédi kioktatásban részesültek.

3.2. Vevő a 2.3. és 2.4. pontban meghatározott vételárnak a Foglaló összegén felüli részét egyösszegben és készpénzben fizeti meg Eladó részére. A vételár megfizetésének tervezett időpontjáról a Vevő köteles az Eladót 10 (tíz) munkanappal korábban értesíteni. A Vételár megfizetésének feltétele a Termőföld törvény alapján történő hatósági jóváhagyás és az ingatlan használati jogoktól mentesítése.

3.3. Az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár maradéktalan megfizetéséig kifejezetten fenntartja. Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetésének feltételével az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély útján adja meg a feltétlen, visszavonhatatlan és végleges hozzájárulását, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan tekintetében a vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára 1/1 arányban az Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog fenntartásával történt eladás ténye (vétel jogcímén) feljegyzésre kerüljön.

3.4. Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratot szerkesztő dr. Tóth B. Balázs ügyvédnél, a Vevő jelen szerződésben meghatározott, az Ingatlan tekintetében 1/1 arányú, vétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, és az irányadó jogszabályoknak tartalmilag és alakilag mindenben megfelelő bejegyzési nyilatkozatát 6 (hat) eredeti példányban. Szerződő Felek és az okiratot szerkesztő ügyvéd a bejegyzési engedély letétbe helyezéséről, valamint a letétbe vett okiratok kiadásának részletes szabályairól a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg okirati letéti szerződést kötnek.

3.5. A Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos költségek, illetékek a Vevőt terhelik.

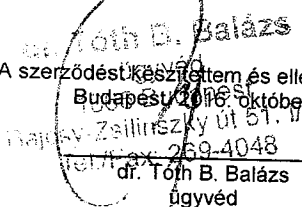
4. Az ingatlan birtokátruházása

4.1. Eladó kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésekor a Vevőre átruházza. A birtokátruházás napjáig a tulajdonost terhelő kárveszélyt teljes egészében az Eladó viseli. A Vevő a birtokátruházás napjától viseli az Ingatlan terheit és élvezi annak hasznait.

4.2. Az Eladó a birtokbavétellel egyidejűleg köteles a Vevőt tájékoztatni minden olyan közművel, az ingatlan működésével, jogi jellegével (pl. használati jogokról kötött megállapodás) kapcsolatos tényről, amely a rendeltetésszerű használathoz szükséges.


Rajna Györgyike Zsuzsanna
Eladó


Kertaly Attila
Vevő


dr. Tóth B. Balázs
A szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2016. október 4.
Nagyv. Zeilinszky út 51. 115.
Tel: 06-30-269-4048
dr. Tóth B. Balázs
ügyvéd

4.3. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházás időpontjáig gondoskodik arról, hogy az Ingatlan Vevő általi szabad hasznosítását, használatát és birtoklását akadályozó vagy korlátozó jog ne álljon fenn az Ingatlanon.

5. Záró rendelkezések

5.1. A Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján kijelenti és vállalja, hogy a tulajdonába kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

5.2. A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló szerződést kötött.

5.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. Szerződő felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek.

5.4. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen: Ptk., ingatlan-nyilvántartási törvény, illetéktörvény, Szja törvény). Kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződésbe foglalt rendelkezéseket ügyvédi tényvázlatként elfogadják.

5.5. Szerződő Felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes Körzeti Földhivatal előtti eljárással meghatalmazzák dr. Tóth B. Balázs ügyvédet (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 51. l.5.)

5.6. Az eljáró ügyvéd a felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény előírásainak megfelelően a jelen szerződés megkötésekor elvégezte, személyi azonosságukról a személyi igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok ellenőrzésével meggyőződött. A felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötése során saját nevükben és érdekükben jártak el. A felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésben szereplő személyi adatok teljes körűek és a valóságnak megfelelnek. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat az eljáró ügyvéd kezelje. Alulírott szerződő felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2016. október 4.


Rajna Györgyike Zsuzsanna
Eladó


Kártaly Attila
Vevő

dr. Tóth B. Balázs
ügyvéd
1065 Budapest
A szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2016. október 4.
Tel./Fax/269-4048
dr. Tóth B. Balázs
ügyvéd

DR. TÓTH B. BALÁZS
ÜGYVÉD

1065 BUDAPEST, BAJCSY-ZSILINSZKY ÚT 51. I/5
EMAIL: info@drtothbalazs.hu

TEL/ FAX: 269 - 4048
MOB:06-30-3845783

MEGHATALMAZÁS


Alulírott, **Rajna Györgyike Zsuzsanna** (szn.: Rajna Györgyike Zsuzsanna, an.: Hidvégi Éva, szül: Budapest 1948.11.23., szig.: 021508AH; személyi azonosító jele: 2-481123-4671; adóazonosító jel: 8299113105) 1133 Budapest, Pozsonyi út 48. 5. em. 1. sz. alatti lakos jelen okirat aláírásával meghatalmazom **dr. Tóth B. Balázs ügyvédet** (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 51. I/5.), hogy engem, mint eladót a **Tagyon, zártkert 755 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 7337 m² alapterületű, szőlő művelési ágú ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben előírt eljárásokban az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviseljen (ideértve különösen – de nem kizárólag - a vételi ajánlat közlését az elővásárlásra jogosultakkal).

Helyettesítésre jogosultak az Ügyvédi Kamara tagjai és ügyvédjelöltjei.

Budapest, 2016. október 4.


Rajna Györgyike Zsuzsanna
meghatalmazó

A meghatalmazást elfogadom:



Dr. Tóth B. Balázs
ügyvéd

Dr. Tóth B. Balázs
Ügyvéd
1065 Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 51. I/5.
Tel./Fax: 269-4048