

Adásvételi Szerződés



Kifüggesztés napja: 2022 év június hó 13 nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2022 év szeptember hó 12 nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétel napja: 2022 év szeptember hó 13 nap

Amely létrejött egyrészről **Józsa Attila** 1094 Budapest, Berzenczey utca 23-27. B. lph. 1/9. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

Személyes adatok: (születési név: ~~XXXXXXXXXX~~, születési hely és idő: ~~XXXXXXXXXX~~, szsz: ~~XXXXXXXXXX~~, an: ~~XXXXXXXXXX~~, adóazonosítójel: ~~XXXXXXXXXX~~, szig.sz: ~~XXXXXXXXXX~~, lakcímnnyilvántartó szám: ~~XXXXXXXXXX~~, magyar állampolgár)

másrészről **Morvai Zsolt** 3350 Kál, Fő út alsó 107. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

Személyes adatok: (születési név: ~~XXXXXXXXXX~~, szül: ~~XXXXXXXXXX~~, szsz: ~~XXXXXXXXXX~~, an: ~~XXXXXXXXXX~~, adóazonosítójel: ~~XXXXXXXXXX~~, szig.sz: ~~XXXXXXXXXX~~, lakcímnnyilvántartó szám: ~~XXXXXXXXXX~~, uniós regisztrációs szám: ~~XXXXXXXXXX~~, földműves nyilvántartásba vétel száma: Füzesabonyi Földhivatalnál: ~~XXXXXXXXXX~~ számon, agrárkamrai nyilvántartási szám: ~~XXXXXXXXXX~~, adószáma: ~~XXXXXXXXXX~~, magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Az eladó kizárólagos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
 - a KÁL külterület 0126/23 hrsz alatt jegyzett, 1 ha 1509 m² területű, szántó művelési ágú, 21,80 AK értékű ingatlan
 - a KÁL külterület 0134/82 hrsz alatt jegyzett, 2046 m² területű, szántó művelési ágú, 2,13 AK értékű ingatlan
 - a KÁL külterület 0134/84 hrsz alatt jegyzett, 2059 m² területű, szántó művelési ágú, 2,14 AK értékű ingatlan
 - a KÁL külterület 0165/7 hrsz alatt jegyzett, 2 ha 1210 m² területű, szántó művelési ágú, 35,06 AK értékű ingatlan

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó fent megjelölt tulajdonát képező Kál külterület 0126/23 hrsz, a Kál külterület 0134/82 hrsz, a Kál külterület 0134/84 hrsz és a Kál külterület 0165/7 hrsz alatti ingatlanokat, úgy amint azok a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálhatók.

- 2.) A szerződő felek az ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát összesen **2.918.500.-Ft**-ban, azaz kettőmillió-kilencszáztizennyolcezer-ötszáz forintban határozzák meg, melyből a Kál külterület 0126/23 hrsz vételára 912.200.-Ft, a Kál külterület 0134/82 hrsz vételára 162.150.-Ft, a Kál külterület 0134/84 hrsz vételára 163.150.-Ft, a Kál külterület 0165/7 hrsz vételára 1.681.000.-Ft. A vevő vállalja, hogy a teljes vételárát megfizeti az eladó részére azt követő 5 munkanapon belül, hogy a kifüggesztés lejártá megtörténik, és elővásárlási jogosult nem tesz elfogadó nyilatkozatot.

- 3.) A felek rögzítik, hogy az ingatlanok Natura 2000 terület hatálya alatt állnak, melyről a vevő tudomással bír.

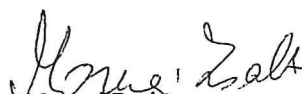
A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Kál 0126/23 hrsz alatti ingatlan 869 m² területén az ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. javára vezetékJog áll fenn.

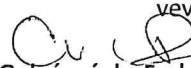
Ezen teher az átruházásnak nem akadálya, és amely terhet a vevő tudomásul vesz.

Az eladó kijelenti, hogy ezt meghaladóan az ingatlanokat más per, teher és igény nem terheli, azok szabadon átruházhatók.

Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat ezeket meghaladóan más per, teher és igény nem terheli, melyért az eladó szavatosságot vállal.


Józsa Attila
eladó


Morvai Zsolt
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2022. június 14. napján: 
Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

4.) Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra haszonbérleti jogviszony nem áll fenn, szívésségi használat áll fenn édesanyjának, melyet töröltet a vételár megfizetését követően haladéktalanul. Az ingatlan birtokba adása a vételár kifizetésével egyidejűleg megtörténik, azt az eladó a vevő birtokába adja, de a vevő a saját földhasználatot csak a tulajdonjog megszerzését követő 30 napon belül jelentheti be a földhasználati nyilvántartásba.

5.) Az eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amikor a vételár megfizetése megtörténik, akkor minden további feltétel kikötése nélkül feltétlenül és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő részére az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra a tulajdonjog adásvétel jogcímén tehermentesen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára adásvétel jogcímén 1/1 arányban.

Az eladó a tulajdonjog átruházására szóló nyilatkozatát ügyvédi letétbe helyezi jelen okirat aláírásával egyidejűleg az al, hogy a vételár megfizetésének igazolása esetén, a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténté után az adásvételi szerződéssel együtt 3 munkanapon belül az ügyvéd nyújtsa be a Földhivatalhoz.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog változást az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában jegyezzék át.

7.) A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a alapján kijelenti, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld összes terület nagysága – a most megszerzett föld tulajdonjogával együtt – nem haladja meg a 300 ha-t.

- A vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM. rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Mint az ingatlanok tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. 14.§., 15. §-a és a 27. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

7.1.- Tudomással bírok arról, hogy ha az átruházás tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, úgy azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget válllok azonban arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.

7.2.- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.

7.3.- Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

7.4.- Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

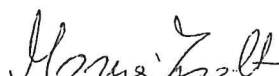
7.5.- Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

7.6.- Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő földek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részemre.

8.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzéssel kapcsolatos költségek őt terhelik.

A vevő kijelenti, hogy az illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott számon nyilvántartott regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző vállalkozó, aki vállalja, hogy 5 éven át a megvásárolt termőföldet nem idegeníti el, és egyéb vagyoni jogot nem alapít rá, és kizárólag mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Adóigazgatósága Illeték Osztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.


Józsa Attila
eladó


Molvai Zolt
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2022. június 14. napján: Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződés a később rögzített eljárás után Kál Község Polgármesteri Hivatalánál 60 napos határidőre hirdetményi úton közzétételre kerül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.

A felek rögzítik, hogy amennyiben nem jelen szerződés vevőjével kerül jóváhagyásra a tulajdonjog megszerzése, úgy a vevő helyébe lépő tulajdonjog szerzésére feljogosított elővásárlási jogosult köteles megfizetni jelen szerződés megkötésével felmerült költségeit 50.000.-Ft-ot a vevőnek (tulajdoni lap költsége, ügyvédi munkadíj, egyéb igazolt költsége).

10.) A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXII. Törvény 18. §. (1) bek. d., pontjában megjelölt elővásárlási jogosult, mivel olyan földműves, aki helyben lakó, mivel több mint 3 éve Kál településen él.

A vevő nyilatkozik arról, hogy őstermelők családi gazdaságának képviselője, melynek nyilvántartási száma: ~~123456789~~, így a 2013. évi CXII. Törvény 18. §. (4) bek. a., pontjában megjelölteknek is megfelel.

A vevő a megjelölt elővásárlási jogai alapján vásárolja meg az ingatlanokat.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlanok tulajdonosa, jelen ügylet eladója jelen szerződést készítő ügyvédnő útján a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából, mely igazgatási szerv amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, melyet közöl a felekkel, valamint a szerződést megküldi az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi közlés érdekében, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Kál Község Polgármesteri Hivatal Jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

12.) A felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

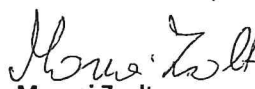
13.) A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnél és az illetékes Földhivatalnál való eljárással Gulyásné dr. Farkas Éva (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízzák meg. A megbízás az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító végzés, a tulajdonszerzést jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed. A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviseletre szólóan elfogadta.

14.) A felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.

15.) Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek adatai az érvényes jogszabályi előírások rendelkezései alapján kerültek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történt meg.

A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.


Józsa Attila
eladó


Morvai Zolt
vevő

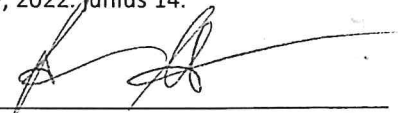
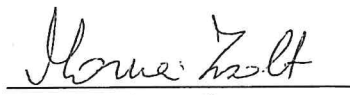
Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2022. június 14. napján: Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

16.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi Tv., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják**. Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal egyezők, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A szerződő felek elismerik, hogy a szerződéshez kapcsolódó SZJA és illetékfizetési kötelezettségekről tájékoztatást kaptak a szerződést készítő ügyvédtől.

Jelen okirat 2 lapon, négy oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 7 példányban.

Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Füzesabony, 2022. június 14.


Józsa Attila eladó
Morvai Zolt vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2022. június 14. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd
KASZ: 36060894