

Adásvételi szerződés



Külfüggesztés napja: 2024 év május hó 23. n

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2024 év június hó 27. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Vétel napja: 2024 év június hó 28. nap

Amely létrejött egyrészről Eperjesi István Sándor (szn.: , an.: , szem.-i szám: , szem.-i ig. szám: , lakcímgazolvány száma: , adóazonosító jel: , 3350 Kál, Gárdonyi Géza utca 19. sz. alatti lakos, mint eladó, (az 1./ pontban megnevezett ingatlan, 1/1 tul.-i hányadának a vonatkozásában); a továbbiakban, mint eladó;

másrészről Radics Gábor (szn.: , an.: , szül.-i hely és idő: , szem.-i szám: , szem.-i ig. szám: , lakcímgazolvány szám: , adóazonosító jel: , FFI-IR azonosító: / , östermelői tevékenységazonosító: , földműves nyilvántartási kérelem iktatószáma: (Füzesabonyi Járási Hivatal, Földhivatali Osztály), agrárkamara nyilvántartási szám: , östermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: , 3350 Kál, Fő út felső 75. szám alatti lakos, mint vevő (az 1./ pontban megnevezett ingatlan 1/1 tul.-i hányadának a vonatkozásában); a továbbiakban, mint vevő között, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja, az eladó kizárólagos tulajdonát képező, káli községhatárban lévő, külterületi, 07/5 hrsz.-ú, 1 Ha 2209 m² területű, 14,00 AK értékű, szántó művelési ágú termőföld-ingatlan 1/1 tul.-i hányadát.

2./ Eladó a 9./ pontban részletezett haszonbérleti jogviszonyon túlmenően szavatosságot vállal az 1./ pontban megnevezett ingatlan egészének per-, teher- és igénymentességéért.

3./a./ Szerződő felek az 1./ pontban megnevezett, káli 07/5 hrsz.-ú ingatlan, ott megjelölt 1/1 tulajdoni hányadának a vételárát összesen -1.450.000,- Ft-ban, azaz --Egymillió-négyszázötvenezer-- forintban állapítják meg, mely vételár teljes összegét a vevő, a jelen szerződésben foglalt adásvételi jogügylet és a Radics Gábor vevő nevére és javára történő tulajdonszerzés, jogerős hatósági jóváhagyását követően 8 napon belül, egy összegben, az eladó által a 3./b./ pontban megjelölt számlaszámra, történő banki átutalással fogja kiegyenlíteni az eladó részére, aki a fenti összeg, maradéktalan átvételét, illetve kiegyenlítését, külön „Átvételi elismervény és hozzájáruló nyilatkozat” megnevezésű okirat (úgy is, mint bejegyzési engedély) aláírásával fogja elismerni és nyugtázni, továbbá ezen okirat aláírásával fog a Radics Gábor (szn.: Radics Gábor, an.:) vevő nevére és javára, az 1/1 arányban történő tulajdonjog bejegyzéséhez is hozzájárulni.

3./b./ A teljes vételár összegét, -1.450.000,- Ft-ot, azaz --Egymillió-négyszázötvenezer-- forintot, Eperjesi István Sándor eladó az OTP BANK NYRT.-nél, a saját nevében vezetett, számú bankszámlaszámra kéri átutalni.

3./c./ Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vételárnak, a 3./b./ pontban megjelölt számlaszámra történő átutalását, saját kezéhez történő kiegyenlítésnek tekinti.

3./d./ Abban a nem várt esetben, amennyiben jelen okirat tárgyát képező jogügylet, nem Radics Gábor vevő (mint eredeti ajánlattevő), hanem esetlegesen más elővásárlásra jogosulttal kerülne jóváhagyásra, akkor a jelen szerződésben foglalt adásvételi jogügylet és az elővásárlásra jogosult vevő nevére és javára történő tulajdonszerzés, jogerős hatósági jóváhagyását és a teljes vételár, továbbá a vételár összegén felül a jelen okirat elkészítésével kapcsolatosan, felmerült költségek (ügyvédi munkadíj, tul.-i lap ára, stb.) megtérítése címén, további -50.000,- Ft-nak, azaz --Ötvenezer-- forintnak elővásárlásra jogosult vevő által, a jóváhagyástól számított 8 napon belül, a 3./b./ pontban megjelölt bankszámlaszámra, banki átutalással történő maradéktalan kiegyenlítését követően fog az eladó, külön „Átvételi elismervény és hozzájáruló nyilatkozat” megnevezésű okirat (úgy is, mint bejegyzési engedély) aláírásával, az elővásárlásra jogosult vevő nevére és javára történő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájárulni.

3./e./ Abban a nem várt esetben, amennyiben jelen okirat tárgyát képező jogügylet, az eladó és Radics Gábor vevő (mint eredeti ajánlattevő) között, bármilyen okból kifolyólag meghiúsulna, úgy az eladó már jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a jelen okirat elkészítésével kapcsolatosan, Radics Gábor vevőnek felmerült költségei (ügyvédi munkadíj, tul.-i lap ára, stb.) megtérítése címén, a 3./d./ pontban megnevezett (és az elővásárlásra jogosult vevő által is megfizetésre kerülő) -50.000,- Ft-ot, azaz --Ötvenezer-- forintot, a jogügylet meghiúsulásának nyilvánvalóvá válását követően haladéktalanul, de legkésőbb a vételárnak és az egyéb költségeknek, az elővásárlásra jogosult vevő által történő kiegyenlítésétől számított 8 napon belül megfizeti Radics Gábor vevő részére, az általa kért módon.

4./ Radics Gábor vevő kijelenti, hogy ,

- a Füzesabonyi Járási Hivatal, Földhivatali Osztálya , számú határozatában foglaltak alapján „földműves”-nek minősül és a földműves-nyilvántartásba történő felvétele megtörtént, továbbá ezen túlmenően, az számon nyilvántartásba vett östermelők családi gazdasága tagjának is minősül;

- a tulajdonában álló részarány-tulajdon(-ok) összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és/vagy hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő termőföld-terület(ek) hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300;

- a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68./C. §-a alapján részaránytulajdonnal nem rendelkezik;

- a jelen szerződés alapján történő termőföldtulajdon-szerzése, valamint földhasználati, a jelenleg érvényben lévő kapcsolódó jogszabályok, vonatkozó rendelkezéseit nem sértik és a tulajdonában ill. használatában lévő összes termőföld-terület, (részaránytulajdon(oka)t is ideértve) nagysága nem haladja meg sem a 300 Ha területet, (vagy a 6000 AK értéket), mint földszerzési maximumot, sem pedig az 1200 Ha területet, mint birtokmaximumot;

- a megszerzendő termőföld-ingatlan használatát másnak nem engedí át, azt saját maga használja és ezen használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeknek és a földhasználati előírásoknak;

- vállalja, hogy az 1./ pontban megnevezett földingatlan, a szerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja;

- nincs korábbi földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatl kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (együtt: földhasználati díj tartozása);

- a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozásokat megkerülő jogügyletet kötött;

- vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki; valamint

- amennyiben esetlegesen a jelen szerződés tárgyát képező földingatlan jelenleg harmadik személy használatában lenne, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a fenti valamennyi kötelezettséget vállalja.

-1-

Aptal Imre
3390 Füzesabony, Kárpát út 30.
Telefonszám: (36) 341-659
OTP: 11739023-20008275
Adószám: 72675340-1-30

Eperjesi István Sándor
Radics Gábor

171. 497/2021

5./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és cselekvőképesek, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld-ingatlan tulajdonjogának elidegenítése, illetve megszerzése tekintetében velük szemben semminemű, jogszabályban foglalt kizáró, vagy korlátozó ok nem áll fenn.

6./ Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog átruházásával, illetve azok bejegyzésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és esetleges illeték a vevőt terheli.

7./ Radics Gábor vevő, (mint a jelen szerződésben foglaltak szerinti eredeti ajánlattevő), ezennel kijelenti, hogy jelen okiratban foglalt jogügylet során, az 1./ pontban megnevezett ingatlan vonatkozásában, a 4./ pontban foglalt nyilatkozatai, továbbá különösképpen a 2013. évi CXXII. törvény (6. szak.), 18. §-ának, (1.) bek., d./ pontjában foglaltak szerint elővásárlási jog illeti meg, mint „az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül”, továbbá ezen túlmenően, ugyanezen törvény 18. §-ának, (4.) bek., a./ pontjában foglaltak szerint Radics Gábor vevőt elővásárlási jog illeti meg úgy is mint, „legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagjává (-t) vagy őstermelők családi gazdaságának tagjává (-t)”.

8./ Radics Gábor vevő kijelenti, hogy földművesként mezőgazdasági tevékenységet folytat és a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő és az 1./ pontban megnevezett termőföld-területet, a birtokba adás napjától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, számított legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára használja. Mindezen tényekre való tekintettel, továbbá az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján Radics Gábor vevő már jelen okirat aláírásával is kéri és /a jelen szerződéshez későbbiekben mellékelte/ külön nyilatkozattal is kéri fogja, hogy az illetékes NAV ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ADÓ FŐIGAZGATÓSÁGA Illetékfőosztályát, hogy az 1./ pontban megnevezett termőföld-ingatlan ott megjelölt 1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában, őt illeték-mentességben részesítse.

9./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 1./ pontban megnevezett ingatlan vonatkozásában egyrészről néhai Eperjesi Sándorné (szn.: an.: a, szül.-i hely és idő:), volt 3350 Kál, Gárdonyi Géza utca 21. sz. alatti lakos, mint eladó jogelődje és úgy is, mint haszonbérbeadó, másrészről néhai Radics János (szn.: I s, an.: a, szül.-i hely és idő:), volt 3350 Kál, Fő út felső 45. szám alatti lakos, mint haszonbérelő között, a Kálban, 2015.01.01.-én létrejött Haszonbérleti szerződés módosításban foglaltak szerint, haszonbérleti jogviszony áll fenn, a(z eredetileg 2005.01.04.-től,) 2025.01.05.-ig terjedő időtartamra, évente -45,- kg búza/AK/év haszonbérleti díj ellenében, a teljes ingatlan vonatkozásában és ennek ténye az illetékes földhivatalnál, a földhasználati nyilvántartásba bejegyzésre került. Felek kijelentik, hogy ezen haszonbérleti szerződés változatlan formában, annak lejáratáig érvényben marad és vevő, úgy is mint jogutód haszonbérbeadó ezen jogviszony joghatásait, a szerződés lejáratáig túrni köteles. Az 1./ pontban megnevezett ingatlan, a vevő által, saját tulajdon (tulajdonosi földhasználat) jogcímén történő birtokba vételére, a fenti haszonbérleti szerződés lejártát követően fog sor kerülni.

10./ Felek kijelentik, hogy jelen szerződést, a vevőt esetlegesen megelőző elővásárlásra jogosultak irányában Vételi ajánlatnak tekintik és ezen ajánlatnak az illetékes Heves Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztályán történő előzetes vizsgálatot követően, az illetékes Kál Nagyközségi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál, illetve ezzel egyidejűleg a Kormányzati Portálon történő közzétételi kötelezettségnek, továbbá az eljáró Polgármesteri Hivatalon keresztül, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező tulajdonszerzés hatóságai jóváhagyása céljából, újfent az illetékes Heves Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztálya felé történő bejelentési illetve továbbítási kötelezettségnek eleget tesznek.

11./ Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Antal Imre ügyvéd, (KASZ: 36056503) 3390 Füzesabony, Kárpát út 30. szám alatti lakost, az adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó egyéb szükséges okiratok elkészítésével, valamint az illetékes Heves Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztályához, valamint a Füzesabonyi Földhivatali Osztály (2.)-hoz történő benyújtásával, továbbá az adásvételi jogügylet és minden ehhez kapcsolódó ügy (Vételi ajánlatként történő közzététel, hatósági jóváhagyás, stb.) során és az illetékes hatóságok előtt történő teljes körű képviselőtükkel. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazó felek helyett és nevükben, jelen szerződésben foglaltakkal egyező értelmű jognyilatkozatot tehet és fogadhat el. Nevezett ügyvéd ezen meghatalmazást elfogadja. Felek megállapodnak továbbá abban is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező jogügylet során keletkező mindennemű okiratot, az illetékes hivatal(-ok) által, közvetlenül a fentebb megjelölt címükre kéri postai úton megküldeni.

12./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd, a jelen szerződésből eredő, adó- és illetékfizetési kötelezettségeikre és eljárásra a figyelmüket felhívta.

13./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy a pénzmossa megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatása alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. A felek jelen szerződés aláírásával, büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, illetve a meghatalmazás alapján eljáró fél büntetőjogi felelőssége kiterjed a meghatalmazás alapján fennálló jogviszonyra is. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásokról, a tudásszerzés esetén haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A felek adatait az eljáró ügyvéd a vonatkozó szabályozás alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

14./ Felek a jelen szerződésből eredő bármilyen jogvita eldöntésére, a Füzesabonyi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

15./ Felek jelen Adásvételi szerződés egy eredeti és az eljáró ügyvédnél maradó példányát, ügyvédi tényvázlatnak minősítik.

Jelen Adásvételi szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alábbiak szerint aláírták.

K á l, 2024. május 08 .

Eperjesi István Sándor eladó

Radics Gábor vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Antal Imre ügyvéd (KASZ: 36056503)

3390 Füzesabony, Kárpát út 30

K á l, 2024. május 08 .

Dr. Antal Imre
ü g y v é d
3390 Füzesabony, Kárpát út 30.
Telefonszám: (36) 341-659
OTP: 11739023-20008275
Adószám: 72675340-1-30