

KASZ: 36066932

Kormányzati portálon történő közzététel
időpontja: 2023. 03. 17.
Közlés kezdő napja: 2023-03-18
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
60 napos határidő utolsó
napja 2023. 05. 16.
A határidő jogvesztő!
Levétel napja:
Az elektronikus közzététel megtörtént!

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

- o **SZÉDELI ZSOLT** sz. (szül.: an: szem.szám: 1-
adóaz.jel: szig.szám:) 9312 Szilsárcány, Kiss Ferenc utca 2/A. szám alatti lakos,
magyar állampolgár és
képviseli meghatalmazás alapján:
SZÉDELYI ISTVÁN sz. (szül.: an: szem.szám:) adóaz.jel:
szig.szám:) 9312 Szilsárcány, Szabadság utca 14. szám alatti lakos, magyar állampolgár
- o **SZÉDELYI CSABA** sz. (szül.: an: szem.szám:
adóaz.jel: szig.szám:) 9346 Rábapordány, Szent István utca 14.
szám alatti lakos, magyar állampolgár
képviseli meghatalmazás alapján:
SZÉDELYI ISTVÁN sz. (szül.: an: szem.szám:) adóaz.jel:
szig.szám:) 9312 Szilsárcány, Szabadság utca 14. szám alatti lakos, magyar állampolgár
- o **SZÉDELYI ISTVÁN** sz. (szül.: an: szem.szám:
adóaz.jel: szig.szám:) 9312 Szilsárcány, Szabadság utca 14. szám
alatti lakos, magyar állampolgár és
- o **KOVÁCS SÁNDOR** sz. (szül.: an: szem.szám:
adóaz.jel: szig.szám:) 9311 Pásztori, Kossuth utca 05. szám alatti
lakos, magyar állampolgár
- o **NÉMETH KÁLMÁNNÉ** sz. (szül.: an:
szem.szám: adóaz.jel: szig.szám:) 9146 Rábapordány, Arany János
utca 35. szám alatti lakos, magyar állampolgár - mint **ELADÓK**

másrészről:

- **JANDÓ SÁNDOR** sz. (szül.: an: személyi szám:
adóazonosító jel: szig.szám: lakcímkártya száma:) 9311 Pásztori,
Alsó utca 25. szám alatti lakos magyar állampolgár - mint **VEVŐ** - között az alábbiak szerint:

Az adásvétel tárgya

1./ Eladók eladják, Vevő megvásárolja Kovács Sándor 35280/256872, Németh Kálmánné 8232/256872 Szédelyi István 18704/256872, Szédelyi Csaba 18704/256872 és Szédelyi Zsolt 18704/256872 arányú tulajdonát képező, **PÁSZTORI külterület 063/17 hrsz-ú, "SZÁNTÓ"** megnevezésű összesen 7047 m² területű 15,29 AK értékű ingatlan 99624/256872 arányú tulajdoni hányadát 99624/256872 tulajdoni arányban ADÁSVÉTEL jogcímén.

Az ingatlan közigazgatásilag Pásztori külterületén található.

2./ Szerződő felek az 1./pontban megjelölt ingatlan vételárát 683.250 Ft, azaz hatszáznyolcvanháromezer kettőszázötven forintban (250 Ft/m²) állapítják meg. A vételár eladókat tulajdoni arányuknak megfelelően illeti meg, azaz Kovács Sándort 242.000 Ft, Németh Kálmánnét 56.500 Ft, míg Szédelyi Istvánt, Szédelyi Csabát és Szédelyi Zsoltot egyformán 128.250 Ft illeti meg.

3./ Eladók szavatolnak az 1./ pontban megjelölt ingatlan-hányad per-, teher- és igénymentességéért, és kijelentik, hogy tudomásuk szerint - a mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§. (1) bekezdésben nevesített elővásárlásra jogosultakon kívül - harmadik személynek nincs az ingatlan-hányadon olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy gátolná.

Kovács Sándor Eladó

Németh Kálmánné Eladó

Szédelyi István Eladó

Jandó Sándor Vevő

Szédelyi Csaba és Szédelyi Zsolt Eladó képviseletében is

Készítettem és ellenjegyzem 2023. január 23-án:

Dr. Pásztor Tibor ügyvéd
KASZ:36066932

Dr. Pásztor Tibor ügyvéd
KASZ: 36066932

Dr. Pásztor Tibor ügyvéd
9300 Csorna, Eötvös utca 10.
Tel.: 06-70/4533734
pasztibor@gmail.com
KASZ: 36066932

4./ A vételárat a Vevő az alábbiak szerint fizeti meg az eladók részére:

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a vételárat a Pásztori Önkormányzati hirdető tábláján történő 60 napos kifüggesztés letelte után, amennyiben földművesek részéről elfogadó nyilatkozat nem érkezik, az erről szóló tudomásszerzés után 5 napon belül készpénzben fizeti meg eladóknak.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződés jóváhagyásáról szóló határozatát nem az okiratszerkesztő ügyvédnek küldi meg, hanem közvetlenül értesíti eladót eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül mind a vevőt, mind az okiratot szerkesztő ügyvédet haladéktalanul tájékoztatja.

5./ Az ingatlanra és jelen jogügyletre elővásárlási jog illeti meg a mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§. (1) bekezdésében nevesítetteket, az ingatlan tulajdonos társait, ennek érdekében az adásvételi szerződés a Pásztori Önkormányzat hirdetőtáblájára kifüggesztésre kerül a hatósági eljárás lefolytatása céljából.

6./ A Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat megtekintette, azt ismeri, így ebben a megtekintett és ismert állapotban vásárolja meg annak összes természetes és jogi tartozékaival együtt.

7./ Az eladó kijelenti, hogy tisztában van azzal, hogy a jelen szerződést, annak a felek általi aláírásától számított 8 napon belül a tulajdonosnak meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, aki a szerződést a szerződést érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából megvizsgálja és 15 napon belül döntést hoz a jóváhagyásról, ebben az esetben - ha a szerződés jóváhagyását nem tagadta meg - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

(21. §.(1) bek. - 23. §. (1) bek.)

Ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést megküldi a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy ő lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe, akkor, ha az elővásárlási joga a vevő jogosultságát sorrendben megelőzi.

Az eladókat az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőben tesz meg és a jognyilatkozatában a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a hozzá a 60 napos kifüggesztést követően a jegyző által megküldött adásvételi szerződéssel - a beérkezett iratokról jegyzéket készítve - megkeresi a helyi földkiadó bizottságot vagy a helyi földbizottsági jogkörben eljáró Magyar Agrár-, élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara föld fekvés szerinti területi szervét (helyi földbizottság) állásfoglalás kiadása céljából.

A helyi földbizottság az adásvételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát a köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint a (3) bekezdésben foglaltak szerint beszerzett információk együttes - kormányrendeletben meghatározott módon történő - mérlegelése alapján a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelés vonatkozásában értékeli és támogatja vagy nem támogatja. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését a közigazgatási perben a bíróság nem változtathatja meg."

Az ingatlan jogi sorsa

8./ Eladók a jelen szerződés aláírásával nyilatkozzák, hogy a tulajdonjog vevő javára történő bejegyzéséhez külön nyilatkozat formájában járulnak hozzá a hatósági eljárás lefolytatását követően.

9./ Eladók a bejegyzési engedélyt (Tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Pásztor Tibor ügyvédnél (9300 Csorna, Eötvös utca 10.) ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy az okiratot az eljáró ügyvéd - a mezőgazdasági szakigazgatási szerv szerződést jóváhagyó és záradékkal ellátott szerződés birtokában,- az ingatlan tulajdonjogának bejegyzése érdekében a Csornai Földhivatal (Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. Osztály) rendelkezésére bocsátja, a teljes vételár megfizetéséről szóló okiratokról - az eladó által átvett vételárat igazoló email, sms vagy átvételi elismervény birtokában - történő tudomásszerzést követő 3 munkanapon belül.

10./A Pásztori külterület 063/17 hrsz-ú ingatlan-hányadok közül Németh Kálmánné tulajdoni hányadára (8232/256872) van haszonbérleti szerződés a Szilsárkányi "Jó Barátság " Mezőgazdasági termelő , Feldolgozó és Kereskedő Szövetkezettel 2023.01.01-től 2027.12.31-ig - amely 5 évre szól - a haszonbér mértéke 70.000 Ft/ha/év, míg a többi tulajdoni hányadra nincs érvényes haszonbérleti szerződés.

2013.évi CXXII.tv. által megkövetelt nyilatkozatok

**11. Jandó Sándor Vevő regisztrált földműves, földműves határozatának száma: 510505/2014.06.16.
Nemzeti Agrárkamrai Nyilvántartási száma: P000000499699.**

Elővásárlási joga a Pásztori külterület 063/17 hrsz. ingatlan vonatkozásában a mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§. (1) bekezdés c. pontján alapul, azaz olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

18. § (1) A föld eladása esetén 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;
- c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

A mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. §-ban meghatározott értelmező rendelkezések szerint:

9. helyben lakó:

- a) az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik, továbbá...

10. helyben lakó szomszéd:

- a) aki helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel, vagy

Jandó Sándor Vevő több mint 3 éve Pásztori községben él életvitelszerűen, aki a szerződés tárgyát képező föld melletti szomszédos földnek több mint egy éve tulajdonosa.

12./ Vevő kijelenti, hogy a termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. (13.§. kivéve a (3) bek.eseteit.)

13./ Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása.(14. §.(1). b.)

14./ Vevő kijelenti, hogy, a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (14.§.(2) bek.)

15. / Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés 1 pontjában szereplő ingatlan-hányad egy része harmadik személy használatában van, (Pásztori külterület 063/17 hrsz-ú ingatlan-hányadok közül Németh Kálmánné tulajdoni hányadára (8232/256872) van haszonbérleti szerződés a Szilsárkányi "Jó Barátság " Mezőgazdasági termelő , Feldolgozó és Kereskedő Szövetkezettel 2023.01.01-től 2027.12.31-ig - amely 5 évre szól - a haszonbér mértéke 70.000 Ft/ha/év,) kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13.§. (1) bekezdésben rögzített rendelkezéseket magára nézve kötelezőnek ismeri el, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

16. / Vevő a szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a már tulajdonában és használatában lévő föld területnagyságának beszámításával - a megszerezni kívánt területtel együtt sem - haladja meg a 2013.évi CXXII.tv. 16. § (1) és (3) bekezdésében meghatározott 300 hektár nagyságot , a birtokában álló földterület nagysága pedig - a már birtokában lévő földterület beszámításával - az 1200 hektárt, állattartó telep üzemeltetője vagy a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítására esetében az 1800 hektárt. (16.§.1-3.bek.)

17./ Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és használatában álló földterület hektárban kifejezett terméértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több mint 6000.

Egyéb rendelkezések (Adatkezeléssel, adózással, illetékekkel kapcsolatos nyilatkozatok)

18./ Felek a személyi jövedelemadóról szóló törvény valamint az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseivel tisztában vannak, Kovács Sándor és Németh Kálmánné Eladók ingatlan-hányadai 2001-ben - több mint 5 éve kerültek a tulajdonába, eladókat a hatályos szja. tv. alapján sem befizetési, sem bevallási kötelezettség nem terheli, Szédelyi István, Szédelyi Csaba és Szédeli Zsolt tulajdoni hányadai 2021-ben örökléssel kerültek a tulajdonukba, így amennyiben az eladással jövedelem keletkezett, a jövedelem után 15 %-os adófizetési kötelezettségük, jövedelemtől függetlenül pedig bevallási kötelezettségük keletkezik. Egyebekben az adószabályokkal Eladók tisztában vannak, ezzel kapcsolatos felvilágosítást megkapták.

32./ Vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő földműves, így illetékmentesség illeti meg, ha 5 éven belül birtokba tud lépni.

Vevő kéri a NAV Illetékkiszabási Osztályát, hogy a fizetési meghagyást közvetlenül juttassa el hozzá.

33./ Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a szükséges lebonyolítással - ideértve a szerződés földhivatalba történő benyújtását és a hatóságok előtti képviselet ellátását - dr. Pásztor Tibor ügyvédet (9300 Csorna, Eötvös utca 10.) bízta meg, aki a megbízást elfogadta.

34./ Vevő viseli az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjat és az ügyvédi költséget.

35./ Szerződő felek kijelentik, hogy Eladók és Vevő valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, így a tulajdonszerzésnek törvényes akadálya nincs.

36./ Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosító okmányaik alapján eleget tegyen a 2017.évi. LIII. törvényben (továbbiakban Pmtv.) meghatározott ügyfél azonosítási kötelezettségének. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint szolgáltató az azonosítás során a Pmtv. 7. §. (2) bekezdésében meghatározott adatokat rögzítse.

37./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ez az adásvételi szerződés közöttük akkor lép hatályba, ha az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő alatt e jogukkal nem élnek és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést határozatával jóváhagyja.

38./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, felolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag aláírták.

Csorna, 2023. február 27.

.....
 Kovács Sándor Eladó Németh Kálmánné Eladó Szédelyi István Eladó Jandó Sándor Vevő
 Szédelyi Csaba és Szédeli Zsolt Eladó képviseletében is

A jelen adásvételi szerződés egymással szó szerint megegyező nyolc eredeti, 5 oldalt tartalmazó példányban készült, melynek 1-1 pld-t a felek, 4 pld-t a Pásztori Önkormányzat - ebből egy példány biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon kerül benyújtásra-, egy példányt a lebonyolítással megbízott ügyvéd kapja meg.

Ellenjegyzem:

Csorna, 2023. február 27.

Dr. Pásztor Tibor ügyvéd
 9300 Csorna, Eötvös utca 10.
 Tel.: 06-70/4533734 tel: 06-70/4533734 pasztibor@gmail.com
 pasztibor@gmail.com GyMSMUK. az: 07-031792 KASZ:36066932
 KASZ: 36066932

MEGHATALMAZÁS

Alulírott

SZÉDELI ZSOLT sz. Szédeli Zsolt (szül.: Győr, 1976.10.02. an: Kiss Ilona szem.szám: 1-761002- adóaz.jel: 8400862724 szig.szám: 923794RA) **9312 Szilsárkány, Kiss Ferenc utca 2/A. szám alatti lakos, magyar állampolgár és**

SZÉDELYI CSABA sz. Szédelyi Csaba (szül.: Csorna, 1971.03.23. an: Kiss Ilona szem.szám: 1-710323-5114 adóaz.jel: 8380663527 szig.szám: 237887HE) **9346 Rábapordány, Szent István utca 14. szám alatti lakos, magyar állampolgár**

a mai napon meghatalmazom

SZÉDELYI ISTVÁN sz. Szédelyi István (szül.: Csorna, 1969.04.26. an: Kiss Ilona szem.szám: 1-690426-6492 adóaz.jel: 8373703446 szig.szám: 492616BE) **9312 Szilsárkány, Szabadság utca 14. szám alatti lakos, magyar állampolgárt**

hogy a 18704/256872 - 18704/256872 arányú tulajdonunkat képező

PÁSZTORI külterület 063/17 hrsz-ú 7047 m² alapterületű ingatlan – mely közigazgatásilag Pásztori külterületen található – – adásvétele, során, az ingatlannal kapcsolatos valamennyi eljárás során helyettünk és nevünkben eljárjon, képviseljen, a szerződéskötés valamennyi folyamatában helyettem és nevemben eljárjon.

A meghatalmazás alapján meghatalmazott jogosult

- helyettem és nevemben jognyilatkozatot tenni, jogot elismerni, jogról lemondani illetve kötelezettséget vállalni
- megtenni helyettem minden olyan jognyilatkozatot ami az ügy szabályszerű lebonyolításával együtt jár
- az engem terhelő adót, illetéket vagy egyéb költséget megfizetni
- az ingatlan nyilvántartási eljárás és egyéb kapcsolódó hatósági eljárások során helyettem és nevemben eljárni
- vételárat átvenni
- a közüzemi szolgáltatók (gázszolgáltató, elektromos művek, vízművek) előtti teljes körű képviseletemre.

A meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Csorna, 2023. február 25.

.....
Szédelyi Csaba
meghatalmazó (Eladó)

.....
Szédeli Zsolt
meghatalmazó (Eladó)

A meghatalmazást elfogadom :
Csorna, 2023. február 25.

.....
Szédelyi István meghatalmazott

Készítettem és ellenjegyzem:
Csorna, 2023. február 25.

Dr. Pásztor Tibor ügyvéd
9300 Csorna, Főpósa utca 10.
KASZ: 36066932
9300 Csorna, Főpósa utca 10.
Tel.: 06-70/4533734
pasztibor@gmail.com
KASZ: 36066932