

HIRETLEMÉNY

Ügyesztés időpontja: 2016. év. 08. hó. 03. nap.

Adásvételi szerződés 2016. év. 09. hó. 03. nap.

az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére

3200 Gyöngyös

Amely létrejött egyrészről

1. Budai Mária sz.

adóazonosító:

2. Bozsikné Budai Rozália sz.

adóazonosító:

3. Budai József László sz.

adóazonosító:

továbbiakban, mint eladók;

in:

10 Gyöngyös, Papföldi utca 4. szám alatti lakos,

3200 Gyöngyös, Orálló utca 3. szám alatti lakos

Gyöngyös, 2016. év. 09. hó. 02. nap; szá:

3200 Gyöngyös, Gárdonyi Geza utca 4. szám alatti lakos, a

másrészről Dudásné Mészáros Ildikó sz.

sza

adóazonosító:

AK száma:

szül:

3200 Gyöngyös, Vezekényi

utca 20. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint vevő között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1.)

1.1. Az eladók felsorolásuk sorrendjében 129/2105 - 988/2105 (129/2105 + 859/2105) - 988/2105 (129/2105 + 859/2105) arányú közös tulajdonában áll a Gyöngyös, külterület 0186/4 hrsz. alatti a jelű alrészletben 3. minőségi osztályba sorolt 3090 m² területű és 17,18 AK értékű szőlő; továbbá b jelű alrészletben 3. minőségi osztályba sorolt 1483 m² területű és 3,87 AK értékű szántó művelési ágú, azaz együttesen 4573 m² nagyságú termőföld. Az eladók tájékoztatása szerint a földnek nincs bejegyzett földhasználója.

1.2. Az eladók 1/3 - 1/3 - 1/3 arányú közös tulajdonában áll a Gyöngyös, külterület 0186/10 hrsz. alatti a jelű alrészletben 3. minőségi osztályba sorolt 2096 m² területű és 11,65 AK értékű szőlő; továbbá b jelű alrészletben 3. minőségi osztályba sorolt 701 m² területű és 1,83 AK értékű szántó művelési ágú, azaz együttesen 2797 m² nagyságú termőföld. A föld bejegyzett földhasználója tulajdonosként Budai Mária.

2.)

Az eladók a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 19. § (5) bekezdés a) pontja szerinti feltételek alapján az egymással szomszédos termőföldjeik tulajdonjogát együttesen a vevőre ruházzák, aki ezeket - a termőföldek általa megismert és megtekintett állapotában - e szerződésben foglalt feltételekkel kizárólag együttesen megveszi.

3.)

Az eladók tulajdonosként nyolc napon belül kötelesek e szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából, amelyre az okiratszerkesztő ügyvédet hatalmazzák fel, aki ezt elfogadja. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

4.)

Mindkét termőföldre a Fftv. szerint nevesített személyeket, - borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földként - a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. tv. (Hek.) 20/A. § előírásainak megfelelő hegyközségi tagot is törvényen alapuló elővásárlási jog illeti meg.

A vevő 510205/2/2014.04.23. szám alatt regisztrált földműves, aki legalább 3 éve - az életvitelszerű lakáshasználatával egyezően - gyöngyösi lakos, így a Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti rangsorban helyben lakó földművesként maga is elővásárlásra jogosult.

A fenti rangsoron belül a vevő a Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint legalább egy éve az 10/00626-5/OCSG-00062269 számon nyilvántartott östermelők családi gazdaságának tagja és vezetője.

A vevő több mint 24 hónapja folyamatos hegyközségi tagsággal is rendelkezik a Gyöngyösi Hegyközségben, így - borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld vásárlása miatt - a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. tv. 20/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján is elővásárlási jogosult.

5.)

A vevő tulajdonszerzése nem esik a Fftv.-ben foglalt, általa ismert korlátozás alá: tulajdonjoga - a már tulajdonában álló föld területnagyságának beszámításával - nem éri el a 300 hektáros földszerzési maximumot; illetve birtoka sem éri el - a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával - az 1200 hektáros birtokmaximumot; részarány tulajdonnal pedig nem rendelkezik.

6.)

A vevő ezen okirat aláírásával kijelenti, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása;

- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

Handwritten notes and signatures at the bottom left.

Handwritten notes and signatures at the bottom right.

- a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot sem szabott ki;
- jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn;
- a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.

7.)

7.1. Az 1.1. pont alatti termőföldnek a forgalmi értékkel azonos vételára 450.000,- Ft, azaz négyszázötvenezer forint, melyet a vevő köteles a szerződés hatósági jóváhagyását követő legkésőbb öt napon belül átutalni az eladók tulajdoni hányadai szerinti felosztásban (1. alatti eladó javára ez 27.000,- Ft; a 2. és 3. alatti eladók javára ez fejenként 211.500,- Ft) az eladók általa ismert fizetési számláira.

A fenti vételáron belül a földterület értéke 400.000,- Ft, azaz négyszázezer forint; míg a rajta lévő ültetvény értéke 50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint.

7.2. Az 1.2. pont alatti termőföldnek a forgalmi értékkel azonos vételára 300.000,- Ft, azaz háromszázezer forint, melyet a vevő köteles a szerződés hatósági jóváhagyását követő legkésőbb öt napon belül átutalni az eladók tulajdoni hányadai szerinti felosztásban (ez fejenként 100.000,- Ft) az eladók általa ismert fizetési számláira.

A fenti vételáron belül a földterület értéke 300.000,- Ft, azaz háromszázezer forint; míg a rajta lévő ültetvény értéke 0,- Ft, azaz érték nélküli, miután a valóságban a területen ültetvény ár nincsen.

8.)

Az eladók már a szerződés aláírásával egyidejűleg, de külön okiratban aláírják a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot is, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják mindkét termőföld vonatkozásában, hogy az ezekre együttesen az ingatlan egészéhez viszonyított 1/1 arányú tulajdonjoguk törléséhez és a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen való bejegyzéséhez.

E nyilatkozat minden öt eredeti példányra azonban az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe kerül elhelyezésre, melyet köteles a vételár megfizetésének igazolását követően a jóváhagyott adásvételi szerződéssel együtt a földhivatalnak benyújtani; ennek hiányában pedig a letevő eladók részére visszaadni.

9.)

Az eladók az átruházás teher-, per- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállalnak és kijelentik, hogy a szerződés jóváhagyása esetén - a bejegyzett földhasználaton és a törvény szerint a vevőt megelőző elővásárlásra jogosultakon kívül - harmadik személynek ezen nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná.

10.)

Az eladók a termőföldeket a szerződés hatósági jóváhagyását követően adják a vevő használatába, ezért aláírásukkal feljogosítják őt arra, hogy a vételár kifizetése után ezeket saját maga birtokba vegye és művelje.

A felek az 1.2. alatti termőföld vonatkozásában a Fétv. 95/A. § (1a) bekezdése alapján a szerződés aláírásával indítványozzák az ingatlanügyi hatóságnak, hogy - figyelemmel a saját tulajdon jogcímen használt föld tulajdonjogának átruházására - a vevő tulajdonjogának átvezetését követően az új tulajdonos/vevő földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárást hivatalból folytassa le.

Az eladók ezen okirat aláírásával azt is vállalják, hogy - ha mégis lenne az 1.1. alatti termőföldnek bejegyzett földhasználója - eljárnak ennek megszüntetése érdekében, mert ennek hiányában a vevő a területet csak a földhasználati jog megszűnését követően veheti birtokba.

Az eladók felhatalmazzák a vevőt arra, hogy a hatósági eljárás ideje alatt a területen szükséges és indokolt mezőgazdasági munkákat saját költségén elvégezze, de a tulajdonszerzése hiányában ennek igazolt összegét az eladók a vevő részére kötelesek egyetemlegesen megtéríteni.

11.)

A vevő ezen okirat aláírásával vállalja, hogy a birtokbavételt követően a megvásárolt termőföldek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének; továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig - a jogszabályi kivételektől eltérően - más célra sem hasznosítja.

12.)

A vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a földművesként megvásárolt termőföldeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva öt évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mezőgazdasági célra hasznosítja, ezért az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján igénybe veszi a visszerthes vagyonátruházási illeték alóli mentesség kedvezményét is, mert a jogszabályhely által támasztott egyéb követelményeknek is megfelel.

13.)

A felek tudnak arról, hogy a kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatuk ellenére a jelen szerződés közöttük érvényesen csak akkor jön létre, ha azt a mezőgazdasági igazgatási szerv is jóváhagyja; a döntés meghozataláig a felek a szerződés szerinti nyilatkozataikhoz kötve vannak. Jóváhagyás hiányában a felek a szerződés megkötése előtti állapotot állítják vissza.

14.)

Az eladóknak tudomása van arról, hogy az öt éven túl örökléssel megszerzett termőföldjeik tulajdonjoga átruházásából eredően őket személyi jövedelemadó bevallási kötelezettség nem terheli.

15.)

A szerződő felek magyar állampolgárok, akiknek minden adata és honossága - a Pmt. szerinti azonosítást követően - a személyi igazolványaik szerint került rögzítésre, melyeket az okíratszerkesztő ügyvéd kizárólag a szerződéshez kapcsolódó megbízás és a törvényi kötelezettsége teljesítése érdekében kezel. A felek kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el és nem kiemelt közszereplők, illetve ezek közeli hozzátartozói vagy ezekkel közeli kapcsolatban álló személyek; a vevő tulajdonszerzési képessége más okból sem korlátozott.

16.)

A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így a tulajdoni lapok kiváltásának költségét, az ingatlan-nyilvántartási eljárások szolgáltatási díjait és az ügyvédi munkadíjat kizárólag a tulajdont megszerző fél viseli.

17.)

A felek megbízzák a jelen adásvételi szerződés elkészítésével Dr. Magyar Attila ügyvédet és közösen meghatalmazzák, hogy a földhivatali eljárásban - a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig terjedő hatállyal - őket képviselje, aki ezt az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

A meghatalmazás hatálya vonatkozik az eladók 1.1. pont alatti termőföldben meglévő 129/2105 - 988/2105 - 988/2105 arányú és az 1.2. pont alatti termőföldben meglévő 1/3 - 1/3 - 1/3 arányú tulajdonjoguk törlésére és a mindkét termőföld 1/1 arányú tulajdonjogának a bejegyzésére a vevő javára adásvétel jogcímén.

A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy a meghatalmazott a B400 jelű NAV adatlapot a vevő nevében kitöltse és azt is aláírja. A meghatalmazás hatálya azonban már nem terjed ki a szerződő feleknek saját jogon kézbesítendő földhivatali határozatok átvételére.

A jelen szerződés a felek között 2026. június 3. napján már megkötött, de a mezőgazdasági igazgatási szerv által ebben foglalt korábbi vevői elővásárlási pozíció miatt megtagadott szerződés helyébe lép.

18.)

A felek a három számozott oldalból álló, 7 credeti példányban készült adásvételi szerződést - melyből 1 szerződés biztonsági okmányra nyomtatott -, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy a benne foglaltakat ügyvédi megbízásként, a 8.) pontjában írtakat pedig letéti megállapodásként is elfogadják.

Gyöngyös, 2026. július 2. napja

Budai Mária

Bozsikné Budai Rozália
eladók

Budai József László

Dudásné Mészáros Ildikó
vevő

A szerződést 2026. július 2. napján készítettem; azt a felek aláírását követően KASZ 36064831 szám alatt bejegyzett ügyvédként Gyöngyösön „ellenjegyzem”

Dr. Magyar Attila
ügyvéd, társasági szakjogász
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.

Dr. Magyar Attila
ügyvéd, társasági szakjogász
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/15.