

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2016. JÚL. 29.

5820/15654

Amely létrejött
egyrésztől

Lázár Szabolcs (születési helye és neve:

, Lázár Szabolcs, születési ideje:

anyja neve:

személyi száma:

adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar) 6076 Ágasegyháza, Kossuth út 106. szám alatti lakos úgysis, mint eladó,
másrészről

Légrádi István (születési helye és neve:

Légrádi István, születési ideje:

anyja neve:

személyi száma:

adóazonosító jele:

személyi igazolvány száma:

állampolgársága: magyar) 6076 Ágasegyháza, Sándortelep dűlő 26. szám alatti lakos úgysis, mint vevő

között (eladó és vevő a továbbiakban együttesen szerződő felek) az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1. Az eladó 5820/15654 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Kecskemét) ingatlan-nyilvántartásában Ágasegyháza külterület 024/77 helyrajzi szám alatt bejegyzett, 5 ha 8015 m² nagyságú, 20,65 AK értékű, legelő, erdő, erdő, erdő, szőlő megjelölésű, természetben Ágasegyháza közigazgatási területén található ingatlan. Az ingatlan termőföldnek minősül. Az ingatlan a szerződésben a továbbiakban föld vagy ingatlan, illetve földilletőség vagy ingatlanilletőség.
2. Az eladó eladja, a vevő megvásárolja az 1. pontban meghatározott 5820/15654 ingatlanilletőséget minden természetes és jogi tartozékával együtt. A vevőt a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c) pontja és 18. § (4) bekezdés a) pontja szerint mint olyan földművest, aki helyben lakó (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) és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel (szomszédos föld: Ágasegyháza külterület 024/37 hrsz.), azaz mint helyben lakó szomszéd földművest elővásárlási jog illeti meg. A vevőt a számú határozatával vette földművesként nyilvántartásba.
3. A vevő az 1. pontban megjelölt 5820/15654 ingatlanilletőséget 1/1 arányban, kizárólagosan, az egészhez viszonyítva 5820/15654 arányban szerzi meg.
4. A szerződő felek e szerződéssel érintett, vezetékJogon túl tehermentes 5820/15654 ingatlanilletőség vételárát 4.000.000,- (négymillió) Ft összegben határozzák meg. Az ingatlanon sem felépítmény, sem ültetvény (szőlő) nem található, ekként az ültetvény ellenértéke 0,- Ft, a föld (legelő, erdő, szőlő/amely természetben nincs/ellenértéke 4.000.000,- Ft a Földforgalmi törvény 8/A. § alapján. A vevő a teljes 4.000.000,- Ft vételárát akként fizeti meg, hogy azt követő 5 (öt) napon belül, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd átvette a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatát - amelyről a feleket e-mail útján értesíti -, hogy átutalja az eladónak az MBH Bank Nyrt. pénzügyi intézet által vezetett 52500147-15165796 számú bankszámlájára. Az eladó ezen számlaszámra történő teljesítést kifejezetten kéri, azt saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.
Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került. A teljes vételár eladó részére történő rendelkezésre bocsátásáról az eladó és a vevő kötelesek tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a megadott bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Lázár Szabolcs eladó

Légrádi István vevő

5. Az eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. A tulajdonjog fenntartásra tekintettel a szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 illetősége tekintetében a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog határozatlan időre bejegyzésre kerüljön. Ennek alapján az eladó kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 illetősége tekintetében a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az ingatlan-nyilvántartásba határozatlan időre bejegyzésre kerüljön. A szerződő felek tájékoztatásban részesültek arról, hogy a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, valamint a tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni. Az eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 4 (négy) db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1 illetősége vonatkozásában 1/1 arányban - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. A szerződő felek rögzítik, hogy a bejegyzési engedélyt a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését követő 6 hónapon belül benyújtják.
6. Dr. Mezei Ferenc ügyvéd az eladói nyilatkozatot a vevő és/vagy az illetékes földhivatal részére abban az esetben adhatja ki, amennyiben a szerződés 4. pontjában megjelölt teljes vételár megfizetésére kerül. Az eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetése esetén köteles az eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot haladéktalanul benyújtani az illetékes földhivatalhoz. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására dr. Mezei Ferenc ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatók el:
- eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában;
 - utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő pénzintézet eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, eladók jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.
- A szerződő felek jelen okirat aláírásával, eljáró ügyvéd pedig ezen okirat ellenjegyzésével nyilatkoznak, hogy a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják, egyben az itt rögzítetteket letéti szerződésnek is tekintik.
7. Az eladó az ingatlanilletőség per-, igény-, és tehermentességéért szavatol azzal, hogy az ingatlant az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékgig terheli. A vevő a tulajdonjogának a bejegyzését ezen teher ismeretében, ezen teherrel együtt kéri. Az eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlanilletőséget semminemű díj, közteher tartozás, egyéb díjhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli és az ingatlan tekintetében harmadik személynek a jogszabályokban meghatározott elővásárlási jogn kívül nincs olyan joga (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az elő- és visszavásárlási-, haszonélvezeti-, bérleti-, használati-, szolgalmi-, illetve a vételi jogot és minden egyéb ingatlan-nyilvántartáson kívüli öröklési jogviszonyon, házastársi vagyonközösségen, elbirtokláson, vagy bármilyen egyéb szerződésen alapuló jogot és terhet is), amely a vevő tulajdonszerzését, kizárólagos használatát bármely formában kizárja, korlátozza vagy akadályozza. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanilletőség tekintetében harmadik személynek földhasználati jogosultsága nincsen, az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati, többtelehasználati szerződés nem érinti.
8. A vevő az ingatlanilletőséget megtekintette, azt teljes körűen ismeri, ennek alapján az eladó megtekintett és ismert állapotban a teljes vételár megfizetését követő 8 (nyolc) napon belül bocsátja a vevő birtokába. A birtokátruházás napjáig az eladó, azt követően a vevő viseli az ingatlan terheit (pl. adó és bírság) és élvezzi az ingatlan hasznait. A birtokátruházás napján e szerződéssel érintett ingatlannal kapcsolatosan bármilyen jogcímen fennálló követelést eladó vállalja megfizetni legkésőbb a birtokba adást követő 5 napon belül.
9. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy jelen szerződés elkészítésével és a tulajdonjog megszerzésével felmerülő költségeket, úgymint a földhivatali kérelmenkénti 10.600,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat, ügyvédi munkadíjat, illetve visszerhes vagyonaátruházási illetéket a vevő viseli. A vevő már most kéri az adóhatóságtól az Itv. 26. § (1) bek. p) pontjában írt illetékmentesség alkalmazását, és nyilatkozik, 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 mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Az eladónak az ingatlan értékesítéséből az Szja. törvény 61-62. §-ban foglalt kedvezmények figyelembevételével a szerzés évére (2024) tekintettel adóköteles jövedelme keletkezhetett. A szerződő felek elfogadják, hogy a szerződéssel kapcsolatos ügyvédi tanácsadás adójogi tanácsadást nem foglal magában.

10. A szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok és kijelentik, hogy tudomásuk szerint a föld tulajdonjogának átruházását és annak megszerzését jogszabályi rendelkezések annyiban akadályozzák és korlátozzák, hogy jelen adásvételi szerződést, amely egyben az eladó által elfogadott vevői vételi ajánlatnak is minősül, annak aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezen döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerint vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A szerződő felek tájékoztatásban részesültek arról, hogy elővásárlásra jogosult jelentkezése esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a jogosult lép, valamint a teljes eljárás időtartama kb. 4 hónap.
11. A vevő vállalja, hogy e szerződéssel megszerzett 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is. Amennyiben a szerződés tárgyát képező föld bármelyike harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakat. A vevő kijelenti, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs, valamint kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy vevő a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról is, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, azaz jelen tulajdonszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési-, illetve birtokmaximumot. A vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. A vevő agrárkamarai azonosítója:
12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd felhívására, haladéktalanul kötelesek megtenni minden olyan jogszerű jognyilatkozatot (pl. jelen szerződés módosítása), mely a jelen jogügylet szerződésszerű teljesedéséhez szükséges. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés az eladó és vevő között a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megtagadása miatt nem jönne létre érvényesen és a jóváhagyás elutasításának oka orvosolható, úgy a felek minden általában elvárható magatartást kötelesek haladéktalanul megtenni a vevő tulajdonjogának a megszerzése érdekében, így különösen kötelesek a szerződést módosított tartalommal ismételten megkötöni.
13. A szerződő felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásának megfelelően a szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el. A szerződő felek hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az általuk bemutatott, személyazonosságukat igazoló okmányokról a Pmt. rendelkezéseinek megfelelően másolatot készítsen, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelezettségeinek eleget tegyen, illetve az adásvételhez és a kapcsolódó eljáráshoz azokat felhasználja. A szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyben eljáró ügyvéd részére az adataikat az EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETÉVEL (általános adatvédelmi rendelet - GDPR)

