

Jelölés ideje: 2023.05.06.

Közlés kezdő napja: 2023.05.07.

Jelölés ideje: 2023.07.06.

az elővásárlásra jogosult joggyakorlással

TERMŐFÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

É határozó joggyakorlással!

Amely létrejött egyrészről:

Antalné Kereszturi Jolán szül.: [REDACTED]
szül.hely, idő: [REDACTED]
a.n.: [REDACTED]
személyazonosító jel: [REDACTED]
adóazonosító jel: [REDACTED]
lakcím: 3565 Tiszalúc, Alkotmány utca 83/B

mint **Eladó**, a továbbiakban Eladó, másrésztől

Szentirmay Károly szül.: [REDACTED]
szül.: [REDACTED]
a.n.: [REDACTED]
személyazonosító jel: [REDACTED]
adóazonosító jel: [REDACTED]
lakcím: 3565 Tiszalúc, Sarkad tanya 1. sz.

mint **Vevő**, a továbbiakban Vevő alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

- 1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által kiadott tulajdoni lap tanúsága szerint 47390/5810210-ed tulajdoni hányadban Eladó tulajdonát képezi a **Tiszalúc Külterület 0141/26. hrsz.** alatt felvett "**szántó**" megnevezésű, mindösszesen **91.8522 ha** térmértékű, **2897.56 AK** értékű ingatlan.
- 2./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított **1.300.000,- Ft**, azaz **Egymillió-háromszázezer Forint vételáron**.
- 3./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 15 napon belül fizeti meg a teljes vételárat Eladó kezeihez készpénzben, azaz **1.300.000,- Ft**, azaz **Egymillió-háromszázezer Forintot**.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra az esetre, ha a Vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult elfogadja jelen szerződésben foglalt ajánlatot, úgy kizárólag jelen szerződés Vevőjének értékesíti a szerződés tárgyát képező ingatlant.

Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratot szerkesztő ügyvédnél írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanrészre a tulajdonjog vétel jogcímén a szerződésben megjelölt tulajdoni hányadban a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön a jelen szerződésben foglalt teljes vételár határidőre történő megfizetése esetén. Ennek megfelelően amennyiben a 3. pontban foglalt vételár megfizetésre került, úgy Eladó már jelen okirat aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd jelen nyilatkozatot felhasználja Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Ekörben szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a vételár megfizetéséről haladéktalanul köteles értesíteni az eljáró ügyvédet, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

[REDACTED]
Antalné Kereszturi Jolán Eladó

[REDACTED]
Szentirmay Károly Vevő

[REDACTED]
dr. Székely Zsuzsa Kora Ügyvéd

Okiratszerkesztő ügyvéd eladói értesítés hiányában is jogosult ezen nyilatkozat felhasználására, amennyiben Vevő a teljes vételár megfizetésének tényét eredeti teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt átvételi elismervénnyel vagy banki igazolással igazolja.

4./ A Vevő nyilatkozik, hogy [REDACTED] földhasználat tárgyát képező Tiszalúc Külterület 0141/26. helyrajzi számú földrészlet harmadik személy [REDACTED] van, mely a haszonbérleti szerződésben foglaltak szerint [REDACTED] december hó 31. napján megszűnik. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Fftv. 13. § (4) bekezdés alapján tett kötelezettségeket vállalja, azaz a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a törvényben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Az Eladó nyilatkozik, hogy a Tiszalúc Külterület 0141/26. hrsz. alatt felvett ingatlan 47390/5810210-ad tulajdoni [REDACTED] haszonbérleti szerződés keretein belül haszonbérbe adta a TAKTA-LUC Géphasznosítási Kft. [REDACTED]; székhely: 3565 Tiszalúc, Száritó telep 1.; adószám: [REDACTED] képviseli: Gecső Gyula (ügyvezető) haszonbérelőnek. A haszonbérleti szerződés értelmében a felek 2012. december 27. napjától 2032. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra kötötték. A haszonbérbeadó a haszonbérő használatába adta, a haszonbérő használatba vette a fent hivatkozott ingatlant. A felek megállapodtak, hogy a haszonbérő az ingatlan használatáért haszonbért köteles fizetni, melynek mértéke 40 kg étkezési búza/AK, vagy annak pénzbeli egyenértéke. A haszonbért a haszonbérő választása szerint kell természetben vagy pénzben kiadni. Pénzbeli fizetés esetén a haszonbér mértéke a tárgyévi gabona tőzsdén kialakult augusztus havi (Euró búza) átlagár. Az ingatlannal kapcsolatos terhek viselése a haszonbérőre terhelik. A haszonbért évenként legkésőbb a tárgyi évet követő év január 15. napjáig köteles a haszonbérő megfizetni ill. kiadni. A haszonbérő a haszonbérlet megszűntével a földet olyan minőségi állapotban köteles visszaadni, hogy azon a termelést folytatni lehessen.

Vevő az ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosult, elővásárlási jogosultsága a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforg. tv.) 18.§ (1) d.) bekezdésére alapszik tekintettel arra, hogy a Vevő helyben lakó földműves. Továbbá a 18.§ (4) bekezdés a) pontjára, mely szerint Vevő őstermelők családi gazdaságának tagja. Vevő tulajdonostárs az ingatlan vonatkozásában, azonban tulajdonszerzése 3 éven belüli. Szentirmay Károly kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforg. tv. 16.§-ában meghatározott tulajdonszerzési maximum és birtokmaximum tekintetében meghatározott törvényi korlátozásokba.

Egyebekben Vevő kijelenti, hogy az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkezik.

A Földforg. tv. 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel Szentirmay Károly az alábbi nyilatkozatokat teszi. Szentirmay Károly vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony követően 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 Földforg. tv. 13. § (3)

bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Szentirmay Károly nyilatkozza, hogy földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) nincs. Szentirmay Károly nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg azt, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Szentirmay Károly nyilatkozza, hogy a földműves nyilvántartási száma: [REDACTED] és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai azonosítja: [REDACTED]. Továbbá őstermelői családi gazdaság száma: [REDACTED].

- 5./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanrésznek rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanrészt megtekintett állapotban vásárolja meg. Az Eladó jogszatosságot vállal, hogy az ingatlanrészen nincs harmadik személynek olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozza vagy korlátozza. Az Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe egy gazdasági társaságnak sem.
- 6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrész birtokbaadására a haszonbérlet megszűnését követő napon kerül sor. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető.
- 7./ Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlanrész per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.
- 8./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a teljes vételár kifizetésének napján Vevő tulajdonjoga 47390/5810210-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban "v é t e l" jogcímén átvezetésre kerüljön.

A szerződő felek ezzel egyidejűleg kérik együttesen az ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartását és ennek feljegyzését 6 (hat) hónap időtartamra az 1997. évi CXLI. tv. 47/A.§(1) bek. b.)pontja alapján az Eladók, mint bejegyzett tulajdonosok által megadandó bejegyzési engedély kiadásáig.

- 9./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, Eladónak ingatlan elidegenelési képessége, Vevőnek [REDACTED] alatt nem áll.
- 10./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együttjáró költségek, földvédelmi járulék, egyéb hatósági díjak, ideértve a vagyonszerzési illetéket is, Vevőt terheli.
- 11./ A szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatal előtti képviselet ellátásával [REDACTED] ideértve a hirdetményi úton történő közlést is, dr. Szekeres Zsuzsanna ügyvédet - /3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 8.sz., KASZ: 36069362/ bízzák meg. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja.
- 12./ A Vevő kijelenti, hogy az Inytv vhr. 68/C. §-ban foglalt részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

[REDACTED]

[REDACTED]



13./ Szerződő felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el.

Felek kijelentik, hogy az okiratban szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

14./ Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a Földforg. törvényben, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben foglalt rendelkezésekről. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata több hónapot vehet igénybe, és e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek - hatósági jóváhagyás hiányában – széljegyeztessek, mindössze tényfeljegyzés történik az értékesítéssel összefüggésben. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények melyek a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy lehetetlenné teszi.

Jelen adásvételi szerződést- mely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül- a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó szabályai az irányadók.

Tiszaútc, 2023. április 13. napja

Antalné Keresztúri Jolán
- Eladó -

Szentirmay Károly
- Vevő -

Ellenjegyzem Tiszaútcn, 2023. április 13. napján:
KASZ: 36069362

Antalné Keresztúri Jolán Eladó

Szentirmay Károly Vevő

dr. Szekeres Zsuzsa Nóra Ügyvéd