

Készlettel ideje: 2023. 05. 06.
Leveteli ideje: 2023. 07. 06.

Közlés kezdőnapja: 2023. 05. 07.

TERMŐFÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Itt először (1. 21. § (3) bekezdésében meghatározott az elővásárlásról szóló jogszabályok szerinti
megjelölés, azaz a 60 az 1000 határidő, azaz a 2023. 07. 05.
Amely létrejött egyrészről: a határidő jogszabály!

Horkai Mihálynészül:

szül.hely, idő:

a.n.:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

lakcím: 3565 Tiszalúc, Gyöngyvirág utca 16/A.

képviseli: Szabó Lászlóné szül.:

szül.hely, idő:

a.n.:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

lakcím: 3565 Tiszalúc Gyöngyvirág utca 16/A

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

Szentirmay Károly szül.:

szül.hely, idő:

a.n.:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

lakcím: 3565 Tiszalúc, Sarkad tanya 1. sz.

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

1./ A szerződés tárgya:

1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által kiadott tulajdoni laptanúsága szerint 131840/10508400-ed tulajdoni hányadban Eladó tulajdonát képezi a **Tiszalúc Kültérület 021/1. hrsz.** alatt felvett **"erdő"** megnevezésű, mindösszesen **1.2655 ha** térmértékű, **4.18 AK** értékű ingatlan.

1.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által kiadott tulajdoni lap tanúsága szerint az Eladó 49440/2971770-ad tulajdoni hányadban tulajdonosa a **Tiszalúc Kültérület 021/9. hrsz.** alatt felvett, „a, legelő, b, szántó,” megnevezésű, 59.1423 ha térmértékű, **875.30 AK** értékű ingatlanak.

2./ Vételár:

2.1./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1.1/ pontban megjelölt ingatlant kölcsönösen kialakított **50.000,- Ft**, azaz **Ötvenezer Forint vételáron**.

2.2./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1.2/ pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen kialakított **950.000,- Ft**, azaz **Kilencszázötvenezer Forint vételáron**.

3./ A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés Eladó általi aláírásával egyidejűleg megfizeti Vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlanok teljes vételárát Eladó meghatalmazott képviselőjének kezeihez készpénzben, azaz **1.000.000,- Ft**, azaz **Egymillió Forintot**, melynek átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával is elismer.

Horkai Mihályné Eladó

Szentirmay Károly Vevő

dr. Szekeres Zsuzsa Nora Ügyvéd

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 ingatlantokat.

A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevőt megelőző jogosult élt elővásárlási jogával bármelyik [redacted] ingatlan használatában van, úgy Eladó már jelen szerződés aláírásával kijelenti és kötelezi magát, hogy az elővásárlási jog jogosultja a vételárat kizárólag jelen szerződés Vevőjének kezére fizetheti meg.

4./A Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező Tiszalúc Külterület 021/9. helyrajzi számú földrészlet harmadik személy használatában van, mely a haszonbérleti szerződés szerint 2032. december 31. napján megszűnik. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Fttv. 15. § (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 021/9. hrsz. alatt felvett ingatlan 49440/2971770-ad tulajdoni hányaddal Eladó haszonbérleti szerződés keretein belül haszonbérbe adta a TAKTA-LUC [redacted] Kft.-nek; székhely: 3565 Tiszalúc, Szárító telep 1.; adószám [redacted] képviseli: Geckső Gyula (ügyvezető) haszonbérelőnek. A haszonbérleti szerződés értelmében a felek 2012. december 27. napjától 2032. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra kötötték. A haszonbérbeadó a haszonbérelő használatába adta, a haszonbérelő használatba vette a fent hivatkozott ingatlant. A felek megállapodtak, hogy a haszonbérelő az ingatlan használatáért haszonbért köteles fizetni, melynek mértéke 30 kg étkezési búza/AK, vagy annak pénzbeli egyenértéke. A haszonbért a haszonbérelő 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 haszonbérelőt terhelik. A haszonbért évenként legkésőbb a tárgyi évet követő év január 15. napjáig köteles a haszonbérelő megfizetni ill. kiadni. A haszonbérelő a haszonbérlet megszűntével a földet olyan minőségi állapotban köteles visszaadni, hogy azon a termelést folytatni lehessen.

Az Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező Tiszalúc Külterület 021/1. helyrajzi számú földrészlet nincs harmadik személy használatában.

Ingatlanok tekintetében elővásárlásra jogosult, elővásárlási jogosultsága a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforg. tv.) 18.§ (3) bekezdésére alapszik tekintettel arra, hogy a Vevő mindkét ingatlan vonatkozásában tulajdonostárs és több mint 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkezik, továbbá a 18.§ (4) bekezdés a) pontjára, mely szerint Vevő őstermelők családi gazdaságának tagja. Szentirmay Károly kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforg. tv. 16.§-ában meghatározott tulajdonszerzési maximum és birtokmaximum tekintetében meghatározott törvényi korlátozásokba.

A Földforg. tv. 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel Szentirmay Károly az alábbi nyilatkozatokat teszi. Szentirmay Károly vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony követően a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a

[redacted]
Hörkai Mihályné Eladó

[redacted]
Szentirmay Károly Vevő

[redacted]
dr. Szekeres Zsúza Nóra Ügyvéd

földeket 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 díjtarozás) 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 ingatlanrészeknek rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanrészeket megtekintett állapotban vásárolja meg. Az Eladó jogszavatosságot vállal, hogy az ingatlanrészeken nincs harmadik személynek olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozza vagy korlátozza. Az Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanok nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe egy gazdasági társaságnak sem.
- 6./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Tiszalúc 021/1. hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában a birtokbaadás jelen szerződés aláírásának napján, míg a Tiszalúc 021/9. hrsz. ingatlanrész birtokbaadására a haszonbérlet megszűnését követő napon kerül sor. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az ingatlanhasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amely megtérítésére más nem kötelezhető.
- 7./ Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlanrészek 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 1.1/ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a mai napon Vevő tulajdonjoga 131840/10508400-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban "vétel" jogcímén átvezetésre kerüljön, továbbá az Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1.2/ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a mai napon Vevő tulajdonjoga 49440/2971770 -ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban "vétel" jogcímén átvezetésre kerüljön. [REDACTED] [REDACTED]
- 9./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, Eladónak ingatlan elidegenítési képessége, Vevőnek ingatlanszerzési képessége korlátozás 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, ideértve a hirdetményi úton történő közlést is, dr. Szekeres Zsuzsa Nóra ügyvédet - /3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 8.sz.: KASZ: 36069362/ bízzák meg. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja.
- 12./ A Vevő kijelenti, hogy Inyvvhr. 68/C. §-ban foglalt részarány tulajdonnal nem rendelkezik. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Horkai Mihályné Eladó

Szentirmay Károly Vevő

dr. Szekeres Zsuzsa Nóra Ügyvéd

13./ Szerződő felek azonosítását a pénzmossa 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 valószínűleg 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. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények melyek a Vevők tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik.

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.

Tiszalúc, 2023. április 13. napja

Horkai Mihályné

- Eladó-

képviseli: Szabó Lászlóné meghatalmazott

Szentirmay Károly

- Vevő -

Ellenjegyzem Tiszalúcon, 2023. április 13.napján:

KASZ: 36069362



Horkai Mihályné Eladó

Szentirmay Károly Vevő

dr. Szekeres Zsuzsa Nóra Ügyvéd