

Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály	
Földhivatali Osztály 1.	
Iktatás dátuma: 2023. MÁJ 10.	Iktatószám: 58 9817

Kifüggetlés napja: 2023. 05. 18.
Nyilvántartási határidő: 2023. 05. 19. - 2023. 07. 17.ig.
Jogerősítő határidővel!

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Amely létrejött egyrészről

Gergely Sándor László (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési helye és ideje: _____, személyi száma: _____, adóazonosító jele: _____) 2100 Gödöllő, Török Ignác utca 18. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint eladó /meghatalmazottja: **Patruna Robert Vasile** (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési helye és ideje: _____, személyi száma: _____, adóazonosító jele: _____) 2100 Gödöllő, Dessewffy Arisztid utca 44. szám alatti lakos, magyar állampolgár/, valamint **Gloserné Szabó Erzsébet Györgyi** (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési helye és ideje: _____, személyi száma: _____, adóazonosító jele: _____) 2100 Gödöllő, Dessewffy Arisztid utca 44. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint eladó /meghatalmazottja: **Patruna Robert Vasile** (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési helye és ideje: _____, személyi száma: _____, adóazonosító jele: _____) 2100 Gödöllő, Dessewffy Arisztid utca 44. szám alatti lakos, magyar állampolgár/ (a továbbiakban együtt: Eladók), másrésztől

Buzási József (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési helye és ideje: _____, személyi száma: _____, adóazonosító jele: _____) 8132 Lepsény, Fő utca 35. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

I. A szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség adatai

1. A hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Gergely Sándor László 4/32 és Gloserné Szabó Erzsébet Györgyi 2/32 arányú tulajdonát képezi a **Lepsény zártkert 1505 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 7860 m² alapterületű, 30,83 AK értékű, szőlő és gazdasági épület, szántó, szőlő, kert megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlanilletőség). Eladók tulajdonjogát az illetékes földhivatali osztály 47563/1990.12.19. és 36258/2/2015.06.29. határozatszámokon jegyezte be.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 16/32 arányú illetőségének **Buzási József** vevő a tulajdonosa, akinek tulajdonjogát az illetékes földhivatali osztály 71141-2/2006.11.29. és 49078/2013.05.23. határozatszámokon jegyezte be.

A hatályos földhasználati lap adatai szerint az ingatlan 3931 m² területű és 15,43 AK értékű földterületére bejegyzett földhasználó **Buzási József**, a jelen szerződés szerinti vevő, aki a tulajdoni hányadával arányos földterületet használ saját tulajdon jogcímén. A bejelentés iktatószáma: 712731/1/2013/2013.06.05_SZ és 703654/2/2010/2010.07.21_SZ.

2. Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az Ingatlanilletőség egyebekben per-, igény- és tehermentes, nincs olyan széljegy elintézése folyamatban és az Ingatlanilletőségen egyebekben harmadik személynek semminemű olyan joga nem áll fenn, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza, az Ingatlanilletőséget adó vagy adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli.

3. Eladók kijelentik és szavatolnak azért is, hogy:

3.1. sem a jelen adásvételi szerződés Eladók általi megkötése, sem pedig az adásvételnek Eladók általi teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben Eladók félként szerepelnek, vagy amely az adásvétel tárgyát képező Ingatlanilletőségre kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá

3.2. a jelen adásvételi szerződés nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely Eladókra és/vagy az Ingatlanilletőségre vonatkozna, és

3.3. a jelen adásvételi szerződés szerinti jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ában meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, továbbá

3.4. nincs olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, választott bírósági eljárás, amely

.....
Patruna Robert Vasile
Gergely Sándor László és Gloserné Szabó
Erzsébet Györgyi eladók meghatalmazottja

.....
Buzási József
Vevő

.....
Dr. Szabó Róbert
Ügyvéd

folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, amelyet Eladók ellen indítottak, vagy amely Eladók ellen vagy az Ingatlanilletőség tekintetében folyik, és az adásvételt érintené, vagy amely negatív módon befolyásolná az Ingatlanilletőség jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét,

3.5. nincs az Ingatlanilletőségre vonatkozóan bérleti, használati szerződés hatályban, az Ingatlanilletőség nem áll semmilyen jogcímen harmadik személy használatában.

4. Vevő kijelenti, hogy a **Lepsény zártkert 1505 hrsz.** alatti ingatlan tulajdoni lapját megismerte.

II. Az adásvétel

5. Eladók per-, teher- és igénymentesen eladják, Vevő pedig megvásárolja **Lepsény zártkert 1505 hrsz.** alatti ingatlan Eladók tulajdonát képező, mindösszesen 6/32 arányú tulajdoni illetőségét megtekintett és megismert állapotban.

III. A vételár és annak teljesítése

6. Vevő az Ingatlanilletőséget a kölcsönösen kialakított mindösszesen **300.000,-Ft, azaz Háromszázezer forint** összegű vételárért vásárolja meg. Szerződő felek kijelentik, hogy a megállapított vételárat a szerződés tárgyát képező Ingatlanilletőség forgalmi értékével arányban állónak tartják. Eladókat a vételár tulajdoni hányaduk arányában illeti, azaz Gergely Sándor László Eladót 200.000,-Ft, Gloserné Szabó Erzsébet Györgyi Eladót 100.000,-Ft illeti.

7. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben és egyösszegben megfizeti Eladók részére a **300.000,-Ft, azaz Háromszázezer forint** összegű vételárat, amelynek hiánytalan átvételét Patruna Robert Vasile, mint az eladók meghatalmazottja jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek rögzítik, hogy Patruna Robert Vasile meghatalmazása a vételár átvételére is kiterjed.

8. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben arra jogosult, az elővásárlók sorrendjében Vevőt megelőző személy szabályosan él elővásárlási jogával, úgy az adásvétel az Eladók és az elővásárló között jön létre. Erre az esetre szólóan Eladók az elővásárlótól nekik járó teljes, mindösszesen **300.000,-Ft, azaz Háromszázezer forint** összegű vételárat már jelen szerződés aláírásával a Vevőre engedményezik azzal, hogy a vételár teljesítési helye a Vevő MBH banknál vezetett számú bankszámlája.

IV. Speciális rendelkezések

9. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező szőlő és gazdasági épület, szántó, szőlő, kert megjelölésű Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik.

10. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény értelmében:

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;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése

.....
Patruna Robert Vasile
Gergely Sándor László és Gloserné Szabó
Erzsébet Györgyi eladók meghatalmazottja

.....
Buzási József
Vevő

.....
Dr. Szabó Róbert
Ügyvéd

szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi

a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel

aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,

ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alponban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítás és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása;

c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;

d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja vetőmagelőállításához szükséges terület biztosítása.

(3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyont megsemmisítése esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyontba tartozó ingatlanrész az elővásárlási joggal élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte.

(4) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

a) családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,

b) fiatal földműves,

c) pályakezdő gazdálkodó.

Vevő tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerint földműves: „a Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott.”

Vevő tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 9. pontja szerint 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”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 20. § alapján:

20. § Az elővásárlási jogot megalapozó körülménynek az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételekor kell fennállnia.

.....
Patruna Robert Vasile
Gergely Sándor László és Gloserné Szabó
Erzsébet Györgyi eladók meghatalmazottja

.....
Buzási József
Vevő

.....
Dr. Szabó Róbert
Ügyvéd

Vevő kijelenti, hogy a Fejér Megyei Kormányhivatal Sárbogárdi Járási Hivatala 510952/2014. ügyiratszámú határozatával a földművesi nyilvántartásba bejegyezte, ez alapján földművesnek minősül.

Vevő a fentiek alapján kijelenti, hogy a **Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése és a 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján is elővásárlásra jogosult.** Vevő több, mint 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs, akinek tulajdonjogát az illetékes földhivatali osztály 71141-2/2006.11.29. és 49078/2013.05.23. határozatszámokon jegyezte be, így a 18. § (3) bek. szerint elővásárlásra jogosult. Vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználata több, mint 3 éve Lepsényben van – amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik –, amely megfelel a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti kritériumnak.

11. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény értelmében föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - 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 a fentiek szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fentiek szerinti határidőn belül és tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

Az eladó a közzétételi kérelmet az adásvételi szerződés kormányzati portálon való közzétételéig vonhatja vissza.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyásával illetve megtagadásával kapcsolatos részletszabályait a Földforgalmi törvény tartalmazza.

.....
 Patruna Robert Vasile
 Gergely Sándor László és Gloserné Szabó
 Erzsébet Györgyi eladók meghatalmazottja

.....
 Buzási József
 Vevő

.....
 Dr. Szabó Róbert
 Ügyvéd

12. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy eljáró ügyvéd útján az adásvételi szerződést annak aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából átadják. Vevő tudomással bír arról, hogy az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.

13. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatát és a záradékolt szerződést a kézhezvételt követően haladéktalanul átadják eljáró ügyvédnek azok földhivatali benyújtása céljából.

V. A tulajdonjog megszerzéséhez kapcsolódó nyilatkozatok

14. Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában vállalja, hogy 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő tudomással bír arról, hogy az itt hivatkozott rendelkezések alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

- a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
- aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
- ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
- ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
- b) társult erdőgazdálkodást folytat vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja;
- c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére; vagy
- d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;
- e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot.

15. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

16. Vevő kijelenti továbbá, hogy a földtulajdon-szerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

17. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

18. Vevő a Fétv. 13. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának tagja, kamarai tagsági azonosító száma (nyilvántartási száma):

19. Vevő tudomással bír arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 95.§-a értelmében a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásbavétel céljából bejelenteni a 95/A. § (1) bekezdésében írt kivételekkel. A földhasználati bejelentést az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott formanyomtatványon (a továbbiakban: bejelentési adatlap) kell teljesíteni.

VI. A tulajdonjog átruházása

.....
 Patruna Robert Vasile
 Gergely Sándor László és Gloserné Szabó
 Erzsébet Györgyi eladók meghatalmazottja

.....
 Buzási József
 Vevő

.....
 Dr. Szabó Róbert
 Ügyvéd

20. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz és felek közösen kéri az illetékes földhivatali osztályt, hogy Vevő 6/32 arányú tulajdonjoga a **Lepsény zártkert 1505 hrsz.** alatti ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

VII. Birtokátruházás

21. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók az Ingatlanilletőség birtokát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átruházzák a Vevőre. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásig Eladók, attól kezdődően Vevő viseli az adásvétel tárgyát képező Ingatlanilletőség használatával, fenntartásával és kezelésével kapcsolatos költségeket, az adó- és a közterheket, valamint szedheti annak hasznait és viseli a kárveszélyt.

VIII. Egyéb rendelkezések

22. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján egymással közlendő jognyilatkozatokat a szerződés fejrészében feltüntetett – illetve annak változása esetén a másik félnek írásban bejelentett egyéb – címére történő postai kézbesítés útján, ajánlott-tértivevényes küldeményben kötelesek közölni. A fentiek szerinti postai kézbesítés eredményes vagy eredménytelen voltának kockázata kizárólag a címzettet terheli. Ennek megfelelően a másodszori postára adástól számított 5. napon a postai küldemények abban az esetben is kézbesítettek, a jognyilatkozatok abban az esetben is közöltnék és hatályosnak tekintendők, ha a küldemény a tértivevény tanúsága szerint a címzettnek bármely okból nem volt kézbesíthető.

23. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződés elkészítésével és tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos igazgatássléigálatási díjat a Vevő viseli.

24. Vevő tudomással bír arról, hogy az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján a visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

Vevő tudomással bír arról, hogy az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól: *a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig*

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

(18) Az (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazásában

a) nem minősül elidegenítésnek

aa) a kisajátítás,

ab) a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés és

ac) a birtokösszevonási célú földcsere,

b) nem minősül az (1) bekezdés p) pont pb) és pc) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének, ha a vagyonszerző a termőföld használatát, hasznosítását a földművesnek minősülő, Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója vagy a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, feltéve, hogy az 5 éves időtartam hátralévő részére

ba) a mezőgazdasági termelőszervezet vagy a közeli hozzátartozó vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá

bb) a termőföld használatának, hasznosításának mezőgazdasági termelőszervezet részére történő átengedése esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25% alá.

(18a) Az (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételek fennállásáról és vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a

.....
 Patruna Robert Vasile
 Gergely Sándor László és Gloserné Szabó
 Erzsébet Györgyi eladók meghatalmazottja

.....
 Buzási József
 Vevő

.....
 Dr. Szabó Róbert
 Ügyvéd

fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, véglegessé válásáig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt

a) a vagyonszerző a termőföldet - a (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével - elidegeníti,

b) a vagyonszerző a termőföldön - használatának, hasznosításának a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet vagy közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével - vagyoni értékű jogot alapít, vagy

c) a vagyonszerző a termőföldet saját maga vagy a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,

d) a vagyonszerző vagy a vagyonszerző közeli hozzátartozója a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadát 25% alá csökkenti,

az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Ha a vagyonszerző vagy a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet vagy közeli hozzátartozó által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, amelyre a feltételek nem teljesültek.

Vevő kijelenti, hogy a 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételek teljesítését vállalja, és kéri a NAV Illeték Osztályát, hogy jelen jogügylet után őt a fentiek szerinti mentességben részesítse. A tájékoztatás nem teljeskörű, az illetékekre vonatkozó részletes szabályokat az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) tartalmazza.

25. Eladók kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó fizetéssel kapcsolatban kitanításban részesültek, így tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem után az adó mértéke 15 százalék. Amennyiben az ingatlan szerzésére 5 évnél régebben került sor, úgy az Eladókat személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli. Ez azonban Eladókat nem mentesíti az adóbevallás kötelezettség alól. A tájékoztatás nem teljeskörű, az adózásra vonatkozó részletes szabályokat a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény 59-64.§-ai tartalmazzák.

26. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a közöttük fennálló adásvételi jogviszony tartalmát kizárólag jelen szerződésben foglaltak képezik. Jelen szerződés bármely rendelkezésének esetleges érvénytelensége nem befolyásolja a szerződés többi rendelkezésének érvényességét, kivéve, ha az érvénytelen rendelkezés nélkül jelen szerződést nem kötötték volna meg. Felek az érvénytelen rendelkezést kötelesek haladéktalanul olyan érvényes rendelkezéssel helyettesíteni, mely az eredeti rendelkezés értelméhez vagy a Felek szándékához a lehető legközelebb áll.

27. Felek jelen adásvételi szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Felek a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

28. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége korlátozás alatt nem áll.

29. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

30. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével megbízzák a Dr. Szabó Róbert Ügyvédi Iroda tagját, Dr. Szabó Róbert (8000 Székesfehérvár, Palotai út 25. III. lh. I/2.) ügyvédet, egyúttal meghatalmazzák, hogy őket a földhivatali eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Dr. Szabó Róbert ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás nem terjed ki a földhasználati bejelentés megtételére, továbbá a feleket illető földhivatali határozat részükre történő kézbesítésére. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a határozat számukra az alábbi e-mail címekre kerüljön elektronikus úton megküldésre:

(Eladó),

(Vevő).

31. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK Egységes Szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat)

.....
 Patruna Robert Vasile
 Gergely Sándor László és Gloserné Szabó
 Erzsébet Györgyi eladók meghatalmazottja

.....
 Buzási József
 Vevő

.....
 Dr. Szabó Róbert
 Ügyvéd

rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, a Szabályzat 1. számú mellékletében foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyekről eljáró ügyvéd Felek hozzájárulásával fénymásolatot készített. Felek hozzájárulnak továbbá, hogy az adataikat az eljáró ügyvéd a megbízás keretében kezelje. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd felek személyazonosságának ellenőrzése megkezdése előtt tájékoztatta őket az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és az esetleges bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

32. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénnyel (Infotv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló 2016/679 számú EU rendelettel (GDPR rendelet) összhangban tájékoztatta őket az ügyvédi iroda adatkezelési szabályzatáról és az általuk szolgáltatott személyes adatok kezelésének mikéntjéről és terjedelméről. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával az ügyvédi iroda adatkezelési szabályzatát elfogadják, a személyes adataik kezeléséhez pedig hozzájárulnak.

33. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyúttal az ügyvédi megbízásuk tényvázlatának is tekintik.

34. Szerződő felek kijelentjük, hogy jelen szerződés akarat kijelentésünket helyesen tartalmazza, ezért azt sajátkezüleg, helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Székesfehérvár, 2023. május 08.

.....
Patruna Robert Vasile
 Gergely Sándor László és Gloserné Szabó
 Erzsébet Györgyi eladók meghatalmazottja

.....
Buzási József
 Vevő

Ellenjegyzem Székesfehérváron, 2023. május 08. napján:

*Dr. Szabó Róbert ügyvéd
 Fejér Megyei Ügyvédi Kamara tagja
 Kamarai azonosító száma: 36068999*


Dr. Szabó Róbert Ügyvédi Iroda
 8000 Székesfehérvár, Palota út 25. III./h. I/2.
 Banksz.: 14100048-52066549-01000008
 Adószám: 18495267-2-07