

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről :

Erdélyi Tamás született /szül: / 8415 Nagyesztergár, Kölcsey Ferenc utca 28. sz. alatti lakos személyazonosító jele : n : I
adóazonosító: / 8415 Nagyesztergár, Kölcsey Ferenc utca 28. sz. alatti lakos

a 0134/3 hrsz-ben II/23. sorszám alatti 15144/207000-ed tulajdoni hányad – 807 890.- ft, , a 0134/4 hrsz-ben II/27. sorsz. alatti, 15144/232160-ad tulajdoni hányad – 41 244.- forint, **összesen 849 134.- forint,**

Pfisztner Ferencné született (szül: / személyazonosító jele: An: /
adóazonosító: / 8420 Zirc, Rákóczi tér 16/D. I/3. (*tul. lapon*

még korábbi címmel)

a 0134/3 hrsz-ben II/29. sorszám alatti 10124/207000-ed tulajdoni hányad – 540 093.- ft, , a 0134/4 hrsz-ben II/33. sorsz. alatti, 10124/232160-ad tulajdoni hányad – 27 572- forint, **összesen 567 665.- forint,**

Pfisztner Zsolt született (szül: / személyazonosító jele: An: /
adóazonosító: / 8229 Csopak, Berekháti utca 33. B. ép 2.

a 0134/3 hrsz-ben II/32. sorszám alatti 3632/207000-ed tulajdoni hányad – 193 760.- ft vételár rész,

Pfisztner Csaba született (szül: / személyazonosító jele:

An: / adóazonosító: / 8420 Zirc, Bercsényi Miklós utca 18/A. (*tul. lapon*
elírva) fsz 1. sz. alatti lakos,

a 0134/3 hrsz-ben II/33. sorszám alatti 3632/207000-ed tulajdoni hányad – 193 760.- ft vételár rész,
mint **eladók,**

Másrészről

Istenes József született / szül: / személyazonosító jel: I An: /
adóazonosító: / 8415 Nagyesztergár Kölcsey Ferenc u. 6. sz. alatti lakos,

mint **vevő** között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett :

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladják, vevő pedig megvásárolja valamennyi eladótól a

1.1. a nagyesztergári **0134/3 hrsz-ú** 9 ha 2025 m² területű, 249,21 Ak ktj-ű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan eladók neveinél feltüntetett tulajdoni hányadait, amelynek összege: 32532/207000-ed, 1 735 503.- forint vételárért,

1.2. Erdélyi Tamás és Pfisztner Ferencné eladóktól a nagyesztergári **0134/4 hrsz-ú** 5269 m² területű, 2,37 Ak ktj-ű, erdő művelési ágú külterületi ingatlan nevezett eladók neveinél feltüntetett tulajdoni hányadait, amelynek összege: 25268/232160-ad, - 68 816.- forint vételárért

(a továbbiakban az eddigiek együtt : ingatlan) a vevő által ismert állapot szerint.

1.1. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok tekintetében a 2013. évi 122. tv. 18 § /1/ bekezdés d.) pontja alapján : - az 510165/2014.04.28. sz. határozattal nyilvántartásba vett – helyben lakó földművesként bír elővásárlási joggal, továbbá az OCSG 00069034. számon bejegyzett a 2013. évi 122. tv. 18 § /4/ bekezdés a.) pontja szerinti östermelők családi gazdaságának tagja is (NAK tagsági azonosító: S841500070697.)

2. Szerződő felek a fentiek szerint részletesen körülírt ingatlanok vételáraként összesen kölcsönösen kialakított, 1 804 319.- forint, azaz egymillió nyolcszáznegyezer háromszázötvenkilenc forint vételárösszeget állapítanak meg, ami eladókat a nevükönél feltüntetett forintösszegek szerint illeti és amelyet vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 15 napon belül fizet meg eladóknak.

3. Valamennyi eladó jogszavatossággal tartozik vevő irányában az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, igény- és terhermentességéért.

3.1. Feleknek kölcsönösen tudomása van arról, hogy a 0134/3 hrsz-ú ingatlanra az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt, valamint a MAVIR Zrt. javára vezetékJogok kerültek bejegyzésre, amelyek a tulajdonosváltást követően is változatlanul fennmaradnak az ingatlanon.

4. Valamennyi eladó a vételár teljes kifizetésével feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog vevő javára az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén az 1.1. és 1.2. pontokban részletezett, adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadokra.

5. Vevő az ingatlan birtokába a tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben lép, amikor valamennyi eladó az ingatlanok birtokát vevőre átruházza, aki jogosult szedni annak hasznait, de viseli terheit is, valamint a kárveszélyt.

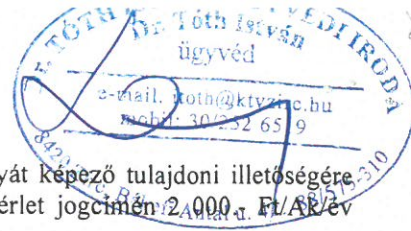
Erdélyi Tamás
eladó

Pfisztner Ferencné
eladó

Pfisztner Zsolt
eladó

Pfisztner Csaba
eladó

Istenes József
vevő



5.1. Erdélyi Tamás eladó tájékoztatja vevőt, hogy a 0134/3 hrsz-ben adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségére 2024. 09.30-ig a Bakony Agro Kft. földhasználati joga került bejegyzésre haszonbérlet jogcímén 2 000.- Ft/Ak/év haszonbérleti díj alkalmazása mellett.

Pfisztner Ferencné eladó tájékoztatja vevőt, hogy a 0134/3 hrsz-ben adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségére 2033. 12.06-ig a Bakony Agro Kft. földhasználati joga került bejegyzésre haszonbérlet jogcímén 4 000.- Ft/Ak/év haszonbérleti díj alkalmazása mellett.

5.2. Valamennyi eladó tájékoztatja vevőt, hogy a 0134/4 hrsz-ben tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földjét (tulajdoni hányadot), valamint Pfisztner Zsolt és Pfisztner Csaba eladóknak a 0134/3 hrsz-ú ingatlanban eladott tulajdoni hányadait hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

6. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos költségek, így különösen a tulajdonátruházás illetéke őt terheli. Az ő kötelessége ezen felül a szerződésnek ingatlannyilvántartási bejegyzés és illetékkiszabás végett történő bemutatása is.

6.1. Vevő nyilatkozik, hogy a 0134/3 hrsz-ú ingatlant – a Pfisztner Ferencnéől vásárolt tulajdoni hányad kivételével - regisztrációs számmal rendelkező földművesként vásárolja meg, és az így vásárolt termőföldet 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 nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként – a 6.2. pontban foglaltak szerint - mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Ezzel megfelel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.tv. 26 § /1/ bek. p.) pontjában foglalt illetékmentesség szabályainak, valamint az SZJA törvény 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontjában foglalt, az eladók számára biztosított adómentesség feltételeinek, amelynek alapján eladók az Szja tv. 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontja alapján a termőföld átruházásából származó jövedelmükből évi 200 000.- forintot meg nem haladó rész után adómentességet élveznek vevő jelen nyilatkozata alapján. / Felek rögzítik, hogy mivel vevő az ingatlanban 2021.09.17. óta maga is tulajdonostárs, így osztatlan közös tulajdonban levő földterület értékesítése történik valamely tulajdonostárs részére, ezért eladók adózására alkalmazni kell az SZJA tv. 1 sz. melléklet 9.5.1. d) pontjának dd) alpontját/, ami értékhatár nélküli adómentességet biztosít az eladók részére.

7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlan megszerzési, illetőleg elidegenítési képességük korlátozva egyéb módon sincs, valamennyi eladó személyi jövedelemadóval kapcsolatos kötelezettségeit ismeri.

A vevő nyilatkozik, hogy mint a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

7.1. Vevő egyben kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld mennyisége jelen adásvétellel együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16 § /1/- /7/ bekezdésében meghatározott maximumot és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve – egyben vállalva, hogy ha a föld harmadik személy használatában áll, a föld használati jogviszonyát a használóval nem hosszabbítja meg - vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, vállalja, hogy azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a birtokbaadástól, számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.2. Felek rögzítik, hogy a jogügylet a 2013. évi CXXII. tv. 20 §-ában foglaltak alapján nem mentesített az elővásárlási jogra történő felhívás és hatósági jóváhagyás alól. Eladók a szerződés keltétől számított 8 napon belül kötelesek a jelen, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Eladók ebben a körben is teljes körűen meghatalmazzák képviselőikre az ügyintéző ügyvédet, aki a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

7.3. Szerződő felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § rendelkezései szerint van a vevőt az elővásárlási jog tekintetében megelőző jogosult, melyre tekintettel megállapítják, hogy jelen szerződés az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejártát követően, akkor lép hatályba, amennyiben a megelőző jogosult a jogát nem gyakorolja, nyilatkozataikhoz azonban a felek kötve vannak.

Erdélyi Tamás
eladó

Pfisztner Ferencné
eladó

Pfisztner Zsolt
eladó

Pfisztner Csaba
eladó

Istenes József
vevő

Valamennyi eladó kijelenti, hogy amennyiben a közzététel során a vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult előírás szerinti elfogadó nyilatkozatot tesz, abban az esetben is az eredeti vevővel kíván szerződést kötni, továbbá szerződési feltételként felek rögzítik, hogy az esetleges elfogadó nyilatkozatot tevő harmadik személy köteles az eredeti vevőnek valamennyi, jelen szerződéskötéssel felmerült költségét a vételár kifizetésének határidejében megtéríteni.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy adataik helyesen kerültek rögzítésre és ezennel megbízzák a 8420 Zirc Békefi Antal u. 42. sz. alatti székhelyű Dr Tóth István Ügyvédi Irodát, dr. Tóth István ügyvéd ügyintézésével a jelen szerződésben foglaltak realizálása érdekében földhivatal előtti képviseletükkel, egyben jelen szerződés rendelkezéseit ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A megbízott ügyvédi iroda az ügyintéző ügyvéd ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. /Egyben felek rögzítik, hogy a szerződéshez kapcsolódó meghatalmazások 1-1- pld-a biztonsági okmányon is készült, amelyek az eljárás végén a helyi földhivatalba kerülnek benyújtásra/.

Jelen, ügyvéd által szerkesztett szerződést megmagyarázás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtuk alá.

Zirc, 2023. április 25.

Erdélyi Tamás
eladó

Pfisztner Ferencné
eladó

Pfisztner Zsolt
eladó

Pfisztner Csaba
eladó

Istenes József
vevő

Ellenjegyzem : dr. Tóth István ügyvéd

Zirc, 2023. 04.25.

Ügyvédi igazolvány száma: Ü-101613.

Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara

Kamarai azonosító szám: 36070413.,

Kamarai nyilvántartási száma : 19-018581.



P/518-1/2023

Az adásvételi szerződés körülményairől

portálon történő közzététel időpontja : 2023. június 13.

A nyilatkozat írásbeli határidő kezdő napja : 2023. június 14.

Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának

megkeltére nyitva álló határidő utolsó napja : 2023. augusztus 14.

Leművel ideje:



