

Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyfelől

Orosz Ferenc (

1) 3257 Bükkszenterzsébet, Szabadság út 63. sz. alatti lakos, mint
eladó (a továbbiakban: eladó),

másfelől

Bordás-Gyetvai Emese

2) 3250 Pétervására, Nefelejcs utca 2. sz. alatti lakos (tartózkodási helye: 4400
Nyíregyháza, Ószőlő utca 19. tt. 8.) és

Zsalutkó-Gyetvai Enikő (

3) 3300 Eger, Kis-Eged utca 2. sz. alatti lakos, mint vevők (a továbbiakban:
vevők) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó 31798/36994 hányadban tulajdonosa a **Bükkszenterzsébet külterület 072/1 hrsz.** alatt
nyilvántartott legelő művelési ágú 3.6994 ha térmértékű 1.11 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlanak.

A Takarnet rendszerén a mai napon kiadott E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat adatai alapján
az ingatlan az alábbi terhek terhelik:

- Vezetékjog a változási vázrajz és a területkimutatás szerinti 2011 nm területre az MVM ÉMÁSZ
ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (törzsszám: 13804495, 3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) jogosult javára.
- Vízvezetési szolgalmi jog 934 nm területre a változási vázrajz és a területkimutatás szerint
BÜKKSZENTERZSÉBET KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (törzsszám: 15381653, 3257
Bükkszenterzsébet, Szabadság út 199.) jogosult javára.

Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A 35099/2015.03. 31 bejegyző határozat alapján Gyetvai Zoltán (szül.: 1973., anyja neve: Jakab
Irénn) 3256 Kiszűzes, Petőfi Sándor utca 6. sz. alatti lakos telekalakítási eljárás megindítása iránti
kérelme került az ingatlanra bejegyzésre.

Eladó a fentiekben megjelölt ingatlanhányada tekintetében vevők tulajdonjogának ingatlan-
nyilvántartásba történő bejegyzéséig a jelen szerződésben foglaltakon túlmenően teljes teher-, per-
és igénymentességet szavatol, beleértve, hogy azon harmadik személyt semmilyen jogcímen nem
illet meg földhasználati jog.

2./ Eladó elad, vevők, akik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII.
törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján földművesnek minősülnek, egymás közt egyenlő
arányban megvesznek az eladót az 1./ pontbeli ingatlanon megillető 31798/36994 tulajdoni
hányadból 20708/36994 tulajdoni illetőséget, úgy ahogyan az jelen okirat aláírása napján vevők
által ismert állapotban a természetben megtalálható, a szerződő felek által kölcsönösen kialakított
és elfogadott 952.568,- Ft, azaz Kilencszázötvenkétezer-ötyszázhatvannyolc forint vételárért.

3./ Vevők a 2./ pont szerinti vételárát az eladó részére a jelen okirat aláírásával egyidejűleg egy
összegben, készpénzben hiánytalanul kifizették, mely összeg hiánytalan átvételét eladó a jelen
okirat aláírásával elismeri, nyugtázza.

Orosz Ferenc

Bordás-Gyetvai Emese

Zsalutkó-Gyetvai Enikő

DR. PAJTÓK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
3300 Eger, Telokessy u. 1.
Tel.: 36/518-851 Mobil: +36-20/230-3954
e-mail: keve.pajtok@pajtok.hu
KASZ: 36066630
Dr. Pajtók Gábor Keve
ellenjegyző ügyvéd

Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen jogügyletnek a Földforgalmi tv. 7. §-a szerinti hatósági jóváhagyását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott szerződés földhivatali benyújtásakor az ingatlan-nyilvántartás adatai vevőkre nézve hátrányosan változna a jelen jogügylet napján fennálló állapothoz képest, úgy vevők jogosultak jelen szerződéstől az eladóval ajánlott postai küldemény útján közölt nyilatkozatukkal elállni, mely küldeményt a feladást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni, s amely esetben az eredeti állapot helyreállításával összefüggésben eladó köteles vevők elállási nyilatkozata kézhezvételét követő három napon belül visszafizetni vevők részére a vevők által már megfizetett vételárat.

Amennyiben vevők elővásárlási jogát a rangsorban megelőző más elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy jelen szerződés vevők vonatkozásában nem hatályosul, eladó a rangsorban előbb álló elővásárlásra jogosult részére köteles a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadát eladni.

Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával élne, az erről való értesülést követően eladó ugyancsak köteles haladéktalanul visszafizetni vevők részére a vevők által már megfizetett vételárat.

Az elővásárlási jogával élő személy a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat vevők részére köteles megfizetni.

4./ Vevők az adásvétel tárgyát képező 20708/36994 ingatlanhányad birtokába a jelen jogügyletet jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét követően, tulajdonjog bejegyzési kérelmük földhivatalhoz történő benyújtása napján lépnek.

5./ Eladó okirati aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1./ pontbeli ingatlanon őt megillető 31798/36994 tulajdoni hányadból 20708/36994 tulajdoni hányadra a tulajdonjog vevők javára egymás közt egyenlő arányban (10354/36994 – 10354/ 6994 arányban) vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

6./ A tulajdonjog átszállásával és annak ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésével együtt járó költséget és illetéket vevők viselik.

Vevők az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bek. p.) pontjában foglalt illetékmentességet igénybe kívánják venni, vállalják, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlanhányad tulajdonjogát a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem degenitlik el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítanak és azt mezőgazdasági célra hasznosítják. Vevők tudomással bírnak arról, hogy a jelen pontban meghatározott kedvezményhez szükséges igazolásokat maguk kötelesek a NAV felhívására szükség szerint csatolni.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanelidegenítési-szerzési képességük semmilyen okból nincs korlátozva.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy vevők a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése (több mint 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostársak) és 18. §. (4) bek. b) pontja (fiatal földművesek) alapján jogosultak elővásárlásra.

Eladó okirati aláírásával kijelenti, hogy amennyiben vevőkkel azonos ranghelyen álló más elővásárlásra jogosult is kíván élni ezen jogával, az esetben a szerződés szerinti vevők részére kívánja eladni az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadát.

Eladó köteles a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján jelen egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

Dr. PAJTÓK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd

3300 Eger, Telekessy u. 1.
Tel.: 36/518-851 Mobil: +36-20/230-3954
e-mail: keve.pajtok@pajtok.hu
KASZ: 36066630

Orosz Ferenc

Bordás-Gyétvai Emese

Zsalutkó-Gyétvai Enikő

Dr. Pajtók Gábor Keve
ellenjegyző ügyvéd

9./ Vevők a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) rendelkezéseire figyelemmel kijelentik:

- A tulajdonukban, illetve használatukban lévő termőföldterület, illetőleg a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó föld a jelen szerződés alapján tulajdonukba kerülő ingatlanhánnyal sem haladja meg a hivatkozott jogszabályokban meghatározott felső határértéket.
- Kijelentik, hogy a tulajdonukban és hasznélvezetükben álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonukban álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több mint 6000.
- Kijelentik, hogy a Földforgalmi tv. alkalmazása szempontjából földművesnek minősülnek.
- Vállalják, hogy a jelen adásvétellel érintett föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, vállalják, hogy a földrészt a tulajdonszerzésük időpontjától számított öt évig – ide nem értve a földforgalmi tv-ben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítják.
- Amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállalnak, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalják.
- Kijelentik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásuk teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozásuk.
- Kijelentik, hogy velük szemben jelen föld tulajdonszerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- Felelősségük tudatában kijelentik, hogy a birtokukban álló földterület jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző öt éven belül nem szabott ki velük szemben jogerősen földvédelmi bírságot.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltakra figyelemmel vevők nyilatkoznak arról, hogy részarány-tulajdonnal rendelkeznek, vevők felelősségük tudatában kijelentik, hogy a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és hasznélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 23. §-a alapján jelen jogügylet érvényességi feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, illetőleg a helyi földbizottság támogató állásfoglalása.

10./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadóak.

11./ Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította. A személyi azonosságot igazoló okiratok érvényességéről meggyőződött, a felek személyi igazolványáról és lakcímkártyájáról másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során lemasolt okirataikban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben kezelje.

Orosz Ferenc Bordás-Gyetvai Emese

Zsalutkó-Gyetvai Enikő

DR. PAJTÓK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
3300 Eger, Telekessy u. 1.
Tel.: 36/510-851, Mobil: +36-20/230-3954
E-mail: keve@pajtok.hu, pajtok.hu
ellenjegyző ügyvéd

12./ Szerződő felek a jelen jogügyletkez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban – beleértve a Földforgalmi törvény szerinti hatósági eljárást - képviselőjükkel az okiratot szerkesztő Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda (3300 Eger, Telekessy u. 1.) képviselőjében eljáró Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédet hatalmazzák meg.

Meghatalmazott jogi képviselő a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Ezen adásvételi szerződést a felek elolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Szerződő felek kijelentik, a jogi képviselőre vonatkozó megbízás kifejezetten okiratszerkesztésre, illetve a szerződésben megjelölt eljárási cselekményekre vonatkozott, adótanácsadásra nem.

Felek jelen okirat aláírásával is tanúsítják, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a visszerhes vagyonátruházáshoz kapcsolódó adónemekre jelen jogügylet tekintetében kifejezetten a személyi jövedelemadó, a vagyonszerzéssel kapcsolatos illeték mértékére, a szerződő felek által igénybe vehető adó- és illeték kedvezményekre részükre részletes tájékoztatást adott.

Kelt Egerben, 2023. május 23. napján

Orosz Ferenc
eladó

Bordás-Gyetvai Emese
vevő

Zsalutkó-Gyetvai Enikő
vevő

Ellenjegyzem
Egerben, 2023. május 23. napján

DR. PAJTÓK ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd

3300 Eger, Telekessy u. 1.

Tel.: 36/518-851 Mobil: +36-20/230-3954

E-mail: keve.pajtok@pajtok.hu

KASZ: 36066630

Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd

Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda

3300 Eger, Telekessy u. 1.

KASZ: 36066630

A kifüggesztés napja 2023. 06. 19.....

A kormányzati portálon való közzététel napja

2023. 06. 19.....

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő utolsó napja 2023. 08. 18.....

Ez a határidő jogvesztől

A levétel napja 2023. 08. 21.....

