

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Záródek: A hirdetmény közzétételének megkezdésétől, 2023.06.19.
 A közzététel napja: 2023.06.19.
 Közlés kezdő napja: 2023.06.19.
 A hirdetmény kormányzati portálon történő közzétételének napja: 2023.06.19.
 Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 60 napos határidő utolsó napja: 2023.08.18.
 E határidő jogvesztő! 2023.08.18.
 Levétel napja: 2023.08.18.
 Visonta, 2023.08.18.

jegyző

amely létrejött egyrészről

családi neve: **Fülöp**

születési családi neve:

születési helye:

anyja neve:

adóazonosító jele:

személyazonosító igazolvány okmányazonosítója:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:

állampolgársága: magyar

lakcíme: 3261 Abasár, Gyöngyösi út 30.

mint eladó (továbbiakban: eladó)

utóneve: **Jánosné**

születési utóneve:

születési ideje:

személyi azonosítója:

másrészről:

családi neve: **Filó**születési családi neve: **Filó**

születési helye:

anyja neve:

állampolgársága: magyar

személyazonosító igazolvány okmányazonosítója:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:

lakcíme: 3271 Visonta, Szabadság utca 24.

adóazonosító jele:

MVH regisztrációs száma:

családi gazdálkodói száma:

regisztrált földműves nyilvántartási bejegyző határozat száma:

Öst. családi. gazd. nyilv.tart száma

mint vevő (továbbiakban: Vevő)

utóneve: **Attila**születési utóneve: **Attila**

születési ideje:

személyi azonosítója:

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Fülöp Jánosné Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

- a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. visontai ingatlan-nyilvántartásában a külterületi **0127/9. hrsz.** alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, 2927 m² nagyságú, 5,09 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan I.), továbbá
- a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. visontai ingatlan-nyilvántartásában a külterületi **0127/10. hrsz.** alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, 6311 m² nagyságú, 10,98 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan II.)

2.)

A hatályos ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a most megvásárolni kívánt Ingatlan I-et. terheli

a FÖLDMŰVELÉSÜGYI ÉS VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM (törzsszáma: 15313494, cím: 1055 Budapest V. Ker. Kossuth tér 11.) javára 1.332.000,-Ft azaz Egymillió-háromszázharminckettőezer Ft és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint ezen jelzálogjog biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom (bejegyző határozat, érkezési idő: 41477/2003.09.24.), valamint

Dr. Szabó Viktor ügyvéd
 3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
 Tel./fax: +36 (37) 300-103
 E-mail: viktor.szabo@szabodt.hu

az Ingatlan II-öt terheli

a FÖLDMŰVELÉSÜGYI ÉS VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM (törzsszáma: 15313494, cím: 1055 Budapest V. Ker. Kossuth tér 11.) javára 1.332.000,-Ft azaz Egymillió-háromszázharminckettőezer Ft és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint ezen jelzálogjog biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom (bejegyző határozat, érkezési idő: 31941/2004.02.17.)

Fentiekén túl az Ingatlanok per,- teher és igénymentes, amelynek meglétéért az Eladó teljes szavatosságot vállal.

Fülöp Jánosné Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokat a fenti terhek alól saját erőből tehermentesíti és a FÖLDMŰVELÉSÜGYI ÉS VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM részéről kiállított ún. „Törlési engedélyt” érkezteti a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. részére legkésőbb 2023. augusztus 31-ig a földhivatali szolgáltatási díj megfizetésével egyidejűleg és mindezt eredeti érkeztetett Törlési engedéllyel és földhivatali számlával leigazolja a fenti határidőig ügyintéző ügyvéd részére.

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlan bejegyzett földhasználója Fülöp Jánosné eladó.

Vevő az Ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladó a Vevőt az Ingatlanok tényleges állapotáról kifejezetten tájékoztatta, amelynek megtörténtét a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismerik.

Eladó eladja, Vevő pedig kizárólagos – 1/1 - arányban megvásárolja a per,- teher és igénymentes Ingatlan I.-et, az Ingatlan II.-öt a kölcsönösen kialakított mindösszesen 1.300.000,-Ft azaz egymillió-háromszázezer forint vételárért úgy, hogy az Ingatlan I. vételára 411.900,-Ft azaz Négyszáztizenegyezer-kilencszáz forint összegben, míg az Ingatlan II. vételára 888.100,-Ft azaz Nyolcszáznyolcvannyolcezer-egyszáz forint összegben került megállapításra.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a helyben szokásos átlagos forgalmi érték „szőlő” tekintetében 996.000,-Ft/ha és 24.000 Ft/AK a Földforgalmi törvény 24. § (3) bek. h) pont ha) alpontjában foglaltak szerint, mely rögzített forgalmi értékektől a vételár 10%-ot meghaladó mértékben eltér.

Az eltérést - a Földforgalmi törvény 24. § (5) bek.-ben foglaltakra figyelemmel - az érintett föld előnyös tulajdonságai indokolják az alábbiak szerint:

visontai 0127/9. hrsz-ú Ingatlan

művelhetőség szempontjából kedvező alakja, fekvése, elhelyezkedése és megközelíthetősége van, mert hegyvölgy irányú fekvéssel rendelkezik, ez a terület mindkét végén földúton jól megközelíthető a rendelkezésre álló közműtérkép tanúsága szerint személygépkocsival és erőgépekkel is egyaránt-, továbbá az Abasárt átszelő aszfaltozott úttól kb. 300 méterre található, továbbá

kedvező domborzati és lejtésviszonyai vannak, mert nincs pangó víz a területen, továbbá szőlő-, és gyümölcs termesztésre kifejezetten ajánlott földterület. A jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanon jelenleg csemege-, és borszőlő fajtájú szőlőültetvény található, amely szőlőfajták jelenleg Magyarországon az egyik legkeresettebb fajták.

Dr. Szabo Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./fax: +36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu

visontai 0127/10. hrsz-ú Ingatlan

művelhetőség szempontjából kedvező alakja, fekvése, elhelyezkedése és megközelíthetősége van, mert hegyvölgy irányú fekvéssel rendelkezik, ez a terület mindkét végén földúton jól megközelíthető a rendelkezésre álló közműterkép tanúsága szerint személygépkocsival és erőgépekkel is egyaránt-, továbbá az Abasárt átszelő aszfaltozott úttól kb. 300 méterre található, továbbá

kedvező domborzati és lejtésviszonyai vannak, mert nincs pangó víz a területen, továbbá szőlő-, és gyümölcs termesztésre kifejezetten ajánlott földterület. A jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanon jelenleg csemege-, és borszőlő fajtájú szőlőültetvény található, amely szőlőfajták jelenleg Magyarországon az egyik legkeresettebb fajták.

3.)

A felek az Ingatlanok vételárát tehát kölcsönösen **1.300.000,- Ft-ban**, azaz Egymillió-háromszázezer forintban állapították meg. Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint Vevő köteles a teljes vételár összegét, tehát **1.300.000,-Ft** azaz Egymillió-háromszázezer forintot megfizetni az Eladó részére az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó végzésének Vevő által történő kézhezvételétől számított legkésőbb 8 napon belül ügyintéző ügyvéd előtt készpénzben.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint amennyiben a jelen Adásvételi szerződésben foglaltak azért nem hatályosul, mert a Vevő helyett más elővásárlási jogosulttal jön létre a jelen szerződés, vagy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. bármely oknál fogva jogerősen elutasítja a jelen szerződéshez történő hozzájárulást, úgy az Eladó köteles a teljes vételár összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

Szerződő felek kifejezetten kikötik, hogy az 1. pontban rögzített 2 db Ingatlan csak és kizárólag együtt forgalomképes, tehát egyenként külön-külön nem lehet megvásárolni.

4.)

Az eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kérik, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az **visontai külterületi 0127/9. hrsz., továbbá a visontai külterület 0127/10. hrsz.** alatti ingatlanokra a vevő tulajdonjogát **vétel jogcímén** mindösszesen – 1/1 – arányban bejegyezzék a teljes vételár részére történő megfizetését követően aláírásra kerülő Bejegyzési engedélyre tekintettel.

5.)

Az eladó az Ingatlanokat e szerződés aláírásával egyidejűleg adja a vevő birtokába, aki ekkortól kezdve szedheti az Ingatlanok hasznait, viseli azok költségeit, vállalja a kárvesztést. Az ingatlanok tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerez az ingatlanokhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is. (történelmi bázisjog, támogatási jog, stb.)

6.)

Az eladó az átruházott ingatlanok per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azon harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

7.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. sz. 2.
Tel./fax: 36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával egyidejűleg tudomásul veszik, hogy az Ingatlanok tekintetében a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. 588090/2023. iktatószám alatt a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló haszonbérleti szerződést jóváhagyta, a bérlő: Filó Attila (lakcím: 3271 Visonta, Szabadság utca 24.) A haszonbérleti szerződés 2023. január 30. és 2038. december 31. közötti időszakra kötött. Vevő a fenti haszonbérleti jogviszonyról tudva és azt kifejezetten elfogadva kívánja megvásárolni az Ingatlanokat.

A Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésének értelmében: *Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatába van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony*

- a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
- b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállal a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítéséért, azaz kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan tekintetében bejegyzett földhasználat esetén a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

8.)

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1) bekezdése alapján a 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 - a felek aláírásától számított 8 napon belül - mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében.

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 7. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

A vevő kijelenti, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, valamint a 18. § (1) bek. d) pontjában szabályozott elővásárlási jog illeti meg.

A vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az átruházásra kerülő 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. A vevő és tulajdonostárs jelen szerződés aláírásával 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). A vevő és tulajdonostárs nyilatkozik továbbá arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg - hivatkozva a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C-§-ra tekintettel - kifejezetten kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, továbbá, a

tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

9.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, amelyet magyar személyi igazolvánnyal igazolnak, a felek kijelentik, hogy ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. *A vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott korlátokba nem ütközik.*

A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így különösen az igazgatási díjat, a visszterhes vagyonátruházási illetéket, a tulajdoni lap költségét, és ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

10.)

Az eladó tudomással bír arról, hogy ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles.

11.)

Vevő a jelen jogügylet kapcsán tudomásul veszi okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 19. § (1) -, a 21. § (1) bek.-nek, valamint 68. § - 71 § rendelkezéseiről.

Vevő kéri az adóhatóság illetékfőosztályát, hogy az illeték kiszabása során szíveskedjék figyelembe venni az Itv. 26. § (1) bek. p. pontjában foglalt öt megillető illetékmentességet mindkettő ingatlan tekintetében.

12.)

A felek megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviselőjükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselőjükkel, az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt, amely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad. A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kéri a földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Gyöngyös, 2023. június 07.

Fülöp Jánosné
Eladó

Filó Attila
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2023. június 07. napján, Gyöngyösön
dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300103
E-mail: viktor@szabodr.hu
KASZ:36069026

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./fax: +36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu