

Elektronikus portálon közzététel napja: 2010.06.28
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2010.06.28
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2010.07.27.
mely határidő JOGVESZTŐ!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

II. 32164/2023

Létrejött envrésről **SIMON TIBOR** (szn.:
5008 Szolnok, Apáczai Csere János utca 35-37.) és **SIMON TIBORNE** (szn.:
., an.:
Apáczai Csere János utca 35-37.), mint **eladók**,

másrésről **SZABÓ PÉTER** (szn.:
adóazonosító jele: adószáma: agrárkamrai azonosító:
MVH regisztrációs szám: földműves nyilvántartásba vétel határozatszáma:
FELIR szám: 2740 Abony, Vasút út 152.), mint **vevő**
között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint.

1.) Az eladók eladják – annak per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalva – az 5045/10090 - 5045/10090 arányú közös tulajdonukat képező (II/3-4-5-6. bejegyzések az ingatlan-nyilvántartásban) **szolnoki 070/18 hrsz.** alatt felvett 2 ha 8439 m² területű, 100,90 AK termőértékű szántó művelési ágú ingatlant a vevő részére a kölcsönösen kialakult és értékarányosnak minősített **8 247 310 Ft, azaz Nyolcmillió-kettőszáznegyvenhétezer-háromszázötven forint** vételárért.

2.) A vevő az 1.) pontban körülírt ingatlant az ott megjelölt vételáron, az általa megtekintett állapotban megvásárolja az eladóktól.

3.) Szerződő felek – figyelemmel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 24. § (3) ha) pontjára – megállapítják, hogy az erdőnek nem minősülő föld kölcsönösen kialakult vételára 10%-ot meghaladó mértékben meghaladja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által a honlapján nyilvánosságra hozott, a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi értéket (1 387 000 Ft/ha, illetve 61 000 Ft/AK), amely eltérést a föld előnyös tulajdonságai indokolnak. Erre figyelemmel szerződő felek a Földforgalmi törvény 24. § (5) alapján, a helyben szokásos vételártól eltérő vételár értékének arányossága bizonyítására előadják a következőket:

a.) az adásvétel tárgyát képező ingatlant már 2016. 01. 01. óta kizárólagosan a vevő használja haszonbérliként. Szabó Péter vevő, mint mezőgazdasági egyéni vállalkozó (adószám: 52342770-2-33) bejegyzett telephelye az adásvétel tárgyát képező földhöz képest 1 km-en belül található, így a mezőgazdasági gépeivel, termelőeszközeivel minimális költségbeli és időráfordítással megközelítheti és művelheti azt;

b.) a föld fekvése azért is előnyös a vevő számára, mert ugyanezen dűlőben található egy másik, kb. 800 m-re fekvő, általa már 2006. 08. 22. óta haszonbérlet ingatlant (szolnoki 070/12 hrsz.), amely tényből ugyancsak a megvásárolni kívánt ingatlan gazdaságos megközelíthetősége következik;

c.) az ingatlan az E-hiteles térképmásolat tanúsága alapján téglalap alakú, ez a gépi művelés szempontjából kifejezetten előnyös tulajdonság;

d.) az adásvételi szerződés tárgyát képező föld kedvező domborzati és lejtéviszonyokkal bír: az alapvetően sík szántó az egyik végén lejtős, amely területre vízvezető árok övez;

e.) az ingatlan kultúrállapota rendezett, folyamatosan gondozott. A vevő a haszonbérlet időszaka alatt olyan művelést folytatott, ami a talaj szerkezetének és felszínének védelmét, biológiai tevékenységét, nedvesség- és levegőforgalmát kedvezően befolyásolta, hozzájárulva ehhez a szántóföldi növények következő évekbeni kedvező terméséhez;

f) a föld a helyi viszonyokhoz képest magasabb fekvésű, vízjárásilag rendezett, nem belvizes;

g.) önmagában a 35,5 AK/ha minőség is bizonyítja, hogy a termőföldekhez képest jobb termőértékű.

4.) A vevő a teljes vételárat jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, a jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés általa történő kézhezvételét követően 15, azaz tizenöt napon belül köteles az alábbi értékpapír-nyilvántartási számlákra történő banki átutalással megfizetni az eladók részére, az alábbiak szerint:

Simon Tibor eladó

Simon Tiborné eladó

Szabó Péter vevő

a.) Simon Tibor:
Négymillió-egyszázhuszonháromezer-hatszázötvenöt forint;

(Magyar Államkincstár): 4 123 655 Ft, azaz

b.) Simon Tiborné:
Négymillió-egyszázhuszonháromezer-hatszázötvenöt forint.

(Magyar Államkincstár): 4 123 655 Ft, azaz

5.) Az eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, külön okiratba foglalt nyilatkozattal adják a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén, 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Az eladók ezen nyilatkozatukat (bejegyzési engedély) jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön letéti szerződés alapján őrzési letétbe helyezték az okiratszerkesztő ügyvédnél.

6.) Szerződő felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant 2016. 01. 01. óta folyamatosan a vevő használja, mint haszonbérlet. Szerződő felek a Földforgalmi törvény 15/A §-ára figyelemmel kölcsönösen kijelentik, hogy a földhasználat időtartama a következő: a használat kezdete 2016. 01. 01., lejáratí idő 2026. 10. 29., a földhasználat időtartam a mai napon: 3955 nap. A földhasználat ellenértéke (a haszonbérleti díj mértéke): 70 000 Ft/ha/év. Az eladók az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházzák át a vevő részére, aki majd ezen időponttól kezdve húzza annak hasznait, viseli a terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

7.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 1.) pontban írt ingatlan vonatkozásában figyelembe kell venni a Földforgalmi törvény rendelkezései szerinti elővásárlási jogot. A vevő kijelenti, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény következő rendelkezései szerint **elővásárlási jog illeti meg:**

- elsődlegesen a 18. § (1) bc) alapján – figyelemmel a 19. § (2) rendelkezésére - mint a földet használó 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 szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

- másodlagosan a 18. § (1) e) alapján, mint 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 szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

8.) A 7.) pontban foglaltak szerint fennálló elővásárlási jog feltételeinek igazolására a vevő előadja, hogy

a.) a Pest Megyei Kormányhivatal az 510394/2014. 04. 25. számú határozatával földműves nyilvántartásba vette az abonyi 3677 hrsz. alatt felvett, természetben 2740 Abony, Homok út 35. szám alatt található, a lakóhellyel azonos üzemközponttal. Ezen határozatot a Pest Megyei Kormányhivatal az 519496/2021. 06. 16. számú határozatával 2021. 06. 30-án módosította az abonyi 4277 hrsz. alatt felvett, természetben 2740 Abony, Vasút út 152. szám alatt található, a lakóhellyel ugyancsak azonos üzemközpont vonatkozásában.

b.) megfelel a Földforgalmi törvény 18. § (1) bc), valamint 18. § (1) e) 2023. 01. 01. óta hatályos szabályainak, ugyanis 2019. 12. 19. óta bejelentett lakóhellyel rendelkezik a 2740 Abony, Vasút út 152. szám alatt található lakóingatlanban, azóta ezen ingatlant életvitelszerűen, folyamatosan lakhatás céljára használja.

9.) A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 17. § (2) alapján a jelen adásvételi szerződéshez csatolja másolatban az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat, így a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozatot, a lakcímet igazoló hatósági igazolványt, a földhasználati lapot (szolnoki 070/18 hrsz.), valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Ceglédi Járási Hivatal PE-03/KAB2/2573-2/2021. szám adatszolgáltatását az állandó lakcíméről, továbbá az adásvétel tárgyát képező ingatlant érintő haszonbérleti szerződést. A vevő a Földforgalmi törvény 24. § (5) alapján - az átlagos vételártól való eltérés okának igazolása érdekében - ugyancsak csatolja a földhasználati lapot (szolnoki 070/12 hrsz.), Szabó Péter egyéni vállalkozó adatainak kivonatát (EVNY Portál) és az E-hiteles térképmásolatot.


Simon Tibor eladó


Simon Tiborné eladó


Szabó Péter vevő

10.) A vevő a tulajdonszerzési jogosultság körében, az alábbi további nyilatkozatokat teszi a Földforgalmi törvény 13-15. §-ra tekintettel:

a.) vállalja, hogy az 1.) pontban körülírt 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,

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

c.) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

d.) a már tulajdonában (és hasznélvezetében), illetve birtokában lévő föld területnagysága a jelen nyilatkozattal érintett adásvételi szerződés tárgyát képező föld nagyságával együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében foglalt mértéket (földszerzési maximum, illetve birtokmaximum);

e.) 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.

11.) Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül eljárnak a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, ahol jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet terjesztenek elő. Az eladók az ehhez szükséges hatályos nyomtatványokat megfelelően kitöltve, jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírták.

12.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés szerinti vevő helyébe elővásárlásra jogosult lépne, az elővásárlásra jogosult a vételárat úgy köteles megfizetni, hogy a vevő által jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifizetett bruttó 101 600 Ft, azaz Egyszázegyezer-hatszáz forint összegű ügyvédi munkadíjat közvetlenül a vevő részére egy összegben, készpénzben, legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv erről szóló döntésének az elővásárlásra jogosult általi kézhezvételétől számított 8 napon belül - hitelt érdemlően, ügyvéd által ellenjegyzett elismervény ellenében - kell, hogy megfizesse, a vételárat pedig az eladó kezéhez kell, hogy teljesítse jelen szerződés rendelkezései szerint.

13.) Szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen szerződés a kifüggesztést követően megküldésre kerül a mezőgazdasági és igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, majd ha e szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a föld fekvése szerinti agrárkamara területi szervéhez kerül továbbításra, szintén jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül ezen adásvételi szerződést és az esetleges elfogadó nyilatkozatokat először kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából - vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

Szerződő felek mindezek alapján tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, mint hatósági jóváhagyás szükséges. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés hatálya nem áll be, mert a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányzik, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető. (Ptk. 6:119. § (1) bek.).

14.) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. 37. § (3) bekezdése alapján a jelen jogügylet jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet tartalmazó szerződés, illetve okirat két eredeti példányát látja el jóváhagyó záradékkal és ezt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg megküldi. Ezt követően a bejegyzésre irányuló kérelmet a kifüggesztett szerződésnek az eladók által történő kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani a vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából.

15.) Szerződő felek jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, annak hatósági jóváhagyása lefolytatása iránti eljárás minden fázisában, majd ezt követően a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal előtt, a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban történő képviseletükkel megbízzák a dr. Kókai Ügyvédi Irodát (képviselet: dr. Kókai Gábor ügyvéd, 5000 Szolnok, Szapáry út 18.). A megbízott ügyvéd a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Az okiratszerkesztés ügyvédi munkadíját a vevő viseli.


Simon Tibor eladó


Simon Tiborné eladó


Szabó Péter vevő

16.) A jelen szerződéssel összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárásban felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat, illetve a visszerthes vagyonszerzési illetéket a vevő viseli, míg az esetleges adófizetési kötelezettség az eladót terheli. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos, a szerződés megkötésének időpontjában hatályos és a jelen szerződés tárgyára vonatkozó adó- és illetékszabályokra (az eladók vonatkozásában az ingatlan értékesítés esetén esetlegesen fizetendő személyi jövedelemadó, a vevő vonatkozásában a vagyonszerzési illeték mértéke, illetékkedvezmény, illetékmentesség, illetékbeszámítás, részletfizetési lehetőség) vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást megkapták és megértették, az alábbiak szerint:

a.) az eladókat a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény XI. fejezetének „Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem” címe rendelkezései szerint számított, az ingatlan átruházásából származó, évente sávosan csökkenő jövedelem után 15% mértékű személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség terheli, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik (jelen jogügylet tényleges szja-fizetési kötelezettséggel nem jár, figyelemmel a 2013. évi tulajdonszerzésre);

b.) a vevőt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) alapján a megszerzett ingatlanvagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4% mértékű illetékfizetési kötelezettség terheli, amelynek alapját a NAV illetékes ügyosztálya a vagyonszerzési illeték kiszabására irányuló eljárás során a jelen szerződésben meghatározott vételártól eltérő összegben állapíthatja meg.

A földműves vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) p.) általi feltételeknek teljes körűen eleget kíván tenni – ezekről részletes ügyvédi tájékoztatásban és magyarázatban részesült -, így az ott szabályozott illetékmentesség alkalmazását kéri jelen jogügyletre.

17.) A jelen szerződésben külön nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései irányadók. A vevő jelen okirat aláírásával úgy nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik továbbá, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, szerződéskötési és nyilatkozattételi képességük korlátozva nincs.

18.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés tartalmazza valamennyi, általuk az okiratszerkesztő ügyvéddel közölt tényt, körülményt, így az egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, hibás névírás, hiányos adat, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen - a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással - annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze. Szerződő felek a saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

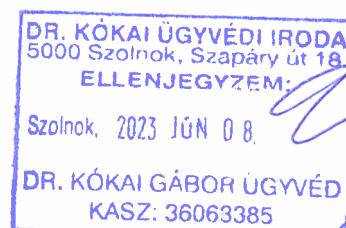
Jelen 4, azaz négy számozott oldalból álló adásvételi szerződést - mint akaratunkkal mindenben megegyezőt - annak elolvasását és értelmezését követően helybenhagyólag írtuk alá.

Kelt Szolnokon, 2023. 06. 08. napján

Simon Tibor eladó

Simon Tiborné eladó

Szabó Péter vevő



Simon Tibor eladó

Simon Tiborné eladó

Szabó Péter vevő