

Sz / 2381-1 / 2023.

1

A föld ~~adás-vétel~~ szerződés a kormányzati portálon
közzétételre került:2023.07.21.....
A rájelentkezésre nyitva álló határidő (30 nap)
első napja:2023.07.22.....
utolsó napja:2023.08.21.....
.....jogvesztő. Levétel napja:2023.08.22.....
Szirmabesenyő, 2023.07.21.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Feketéné dr. Szakos Éva (született:

....., személyi száma:

....., adóazonosító jel

..... napján, anyja neve:

út 59. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban: **eladó**) és

Szakos János (született:

személyi száma:

adóazonosító jel:

..... napján, anyja neve:

100 Gödöllő, Vörösmarty Mihály utca
7. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (együttesen továbbiakban: **eladók**)

másrészről

Siska Gábor (született:

személyi száma:

....., adóazonosító jel:

..... napján, anyja neve:

....., 3711 Szirmabesenyő, Vörösmarty u.
19. szám alatti lakos, földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: Borsod-Abaúj-Zemplén
Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
..... magyar állampolgár), mint vevő
(továbbiakban: **vevő**)

együttesen felek (továbbiakban: **felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az Ingatlan leírása

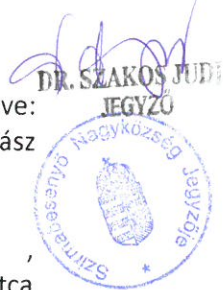
1.1. Eladók kijelentik, hogy **Feketéné dr. Szakos Éva eladó** 8064/725760-ad tulajdoni arányában képezi, **Szakos János eladó** 8064/725760-ad tulajdoni arányában képezi tulajdonukat a Borsod-Abaúj Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály (továbbiakban: **Ingatlan-nyilvántartás**) adatai szerint **Szirmabesenyő** zártkerti **4690** helyrajzi számon vezetett „erdő és prэшáz” megnevezésű, 2389 m² alapterületű, 0,33 AK kataszteri tiszta jövedelemmel bíró ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Ez a terület a 4691 hrszú árok megnevezésű ingatlan melletti, vevő társtulajdonos közvetlen szomszédságában lévő, a természetben egy kb. 27+27 m² fás, gazos területrész. Felek megállapítják, hogy eladók tulajdonjoga az Ingatlan-nyilvántartás 58151/2022. 08. 31. számú bejegyző határozatain, öröklés jogcímén alapul.

1.2. Az eladók tulajdona az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint per-, teher-, igény- és széljegymentes.

1.3. Felek rögzítik, hogy fenti adatok megállapítására az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd által a Földhivatali Információs Rendszerből 2023. július 3. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap felhasználása mellett került sor.

2. Adásvétel, Vételár

2.1. Feketéné dr. Szakos Éva eladó eladja, vevő pedig megveszi az Ingatlan 8064/725760-ad tulajdoni hányadát **2.700.-Ft**, azaz kettőezer-hétszáz forint vételár (továbbiakban: **vételár**) ellenében.



Sz. T.

- 2.2. Feketéné dr. Szakos Éva eladó kijelenti, hogy a szerződéskötéssel egyidőben a teljes vételár összegét **2.700.-Ft**, azaz kétezer-hétszáz forint összeget átvett vevőtől, melynek hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- 2.3. Szakos János eladó eladja, vevő pedig megveszi az Ingatlan 8064/725760-ad tulajdoni hányadát **2.700.-Ft**, azaz kétezer-hétszáz forint vételár (továbbiakban: vételár) ellenében.
- 2.4. Szakos János eladó kijelenti, hogy a szerződéskötéssel egyidőben a teljes vételár összegét **2.700.-Ft**, azaz kétezer-hétszáz forint összeget átvett vevőtől, melynek hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

3. Tulajdonjog átszállásra vonatkozó rendelkezések

Eladók a vételár teljes összegének maradéktalan megfizetésére tekintettel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, és egyben kérik a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy a vevő tulajdonjogát az Ingatlan 8064/725760-ad, és 8064/725760-ad **összesen 16128/725760-ad** tulajdoni hányadában adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

4. Birtokbaadás

- 4.1. Eladók kötelesek az Ingatlant per-, teher- és igénymentesen a teljes vételár megfizetésekor vevő részére birtokba adni (továbbiakban: **Birtokbaadás napja**).
- 4.2. A vevő a birtokbaadás napjától viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.
- 4.3. Vevő az ingatlant megtekintett, megismert állapotban vásárolja meg.

5. Vevő nyilatkozatai

- 5.1. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, ezért a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant jogszabály alapján megszerezni jogosult.
- 5.2. Vevő nyilatkozik, hogy vállalja 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.
- 5.3. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében írt földszerzési maximumot jelen szerződéssel megszerzett földterülettel nem lépi túl.
- 5.4. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő

dr. P.

bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

5.5. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

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

6. Eladók szavatossága

Az eladók az ingatlan tekintetében az alábbi nyilatkozatokat teszik, szavatolnak azok tartalmáért és tudomásul veszik, hogy a vevő az alábbi nyilatkozatokat veszi alapul az ingatlan jelen szerződés rendelkezései szerint történő megvásárlásakor:

- Az ingatlan a tulajdonjog átruházásakor per-, igény-, teher és harmadik személy jogától mentes. Eladók az ingatlant ingatlan-nyilvántartáson kívül sem terheltek meg, biztosítékul nem adták, harmadik személynek az ingatlan tekintetében tulajdoni igénye nem áll fenn.
- Eladóknak az ingatlan vevő elől rejtett hibájáról tudomása nincsen.
- Vevő jelen szerződés szerinti zavartalan birtoklását sem eladók magatartása, sem pedig harmadik személy bérleti, használati vagy egyéb joga, igénye nem fogja akadályozni.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződéssel érintett ingatlan birtok-, tulajdoni- és teherviszonyaiban a jelen szerződés megkötésétől vevő tulajdonszerzéséig semmiféle a vevőt hátrányosan érintő változás nem fog bekövetkezni.

7. Illeték és adófizetésre vonatkozó rendelkezések

7.1. Vevő kijelenti, hogy földműves, erre tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján vagyónátruházási illetékmentesség megadását kéri, mivel külön nyilatkozata szerint az így vásárolt ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és földművesként az ingatlant mezőgazdasági célra hasznosítja. Kéri a nyilatkozatot tevő vevő, hogy nyilatkozatát a regisztrációs lap másolatával együtt a Földhivatal az Itv. 92. § (1) bekezdés szerint továbbítsa az állami adóhatósághoz.

7.2. Eladók jelen ügyletből származó bevételük a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII törvény rendelkezései szerint esik adófizetési kötelezettség alá. Eladók eljáró okiratszerkesztő ügyvéd azon kioktatását megértették, miszerint az ingatlan tulajdonjogának a tulajdonszerzéstől számított 5. év eltelte előtti értékesítése esetén az adó alapja az eladási ár, melyből le kell vonni az eladót terhelő, az ingatlan megszerzésére fordított igazolható kiadásokat, értéknövelő beruházások költségét, továbbá az átruházással kapcsolatos kiadásokat, a megszerzésére fordított összeget. Az adó mértéke 15%.

Dr. P.

8. Vegyes rendelkezések

8.1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanon a jogszabályok alapján harmadik személyeket vevőt rangsorban megelőző elővásárlási jog illeti meg, így a szerződés rendelkezéseinek hatálya csak akkor áll be, ha ezen elővásárlásra jogosultak a rendelkezésükre álló törvényes határidőn belül e jogukkal nem élnek.

Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy hatósági jóváhagyás szükséges a szerződés hatályosulásához, így a szerződés rendelkezéseinek hatálya csak akkor áll be, ha ezen hatósági jóváhagyás megtörténik.

Amennyiben vevőt megelőző rangsorban lévő elővásárlásra jogosult a rendelkezésre álló határidő alatt él elővásárlási jogával, és az adásvételi szerződés az eladók és az elővásárlási jog jogosultja között jön létre, akkor eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy vevő részére a vételárat, 2.700.- Ft, azaz kettőezer-hétszáz forint összeget 8 napon belül visszafizetik.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a alapján az adásvételi szerződést közlik az elővásárlásra jogosultakkal.

8.2. Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Perédi Tamás ügyvédet (3521 Miskolc, Harang u. 14.) – aki a megbízást, meghatalmazást jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja -, hogy ezen jogügylettel kapcsolatos eljárásban az ügyvédi törvényben előírtaknak megfelelően a Földhivatal előtti eljárásban, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti eljárásban képviselőtükét ellássa, szükség esetén a NAV által kiadott B400 típusú adatlapot aláírja. Felek ezen szerződést egyben tényvázlatként elfogadják. Felek rögzítik, hogy jelen meghatalmazás hatálya a saját jogon kézbesítendő Földhivatali határozatok átvételére nem terjed ki.

8.3. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, elidegenítési illetve tulajdonszerzési jogukat korlátozó jogszabály hatálya alatt nem állnak.

8.4. Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: **Pmt**) és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseire tekintettel kijelentik, hogy eljáró ügyvéd személyi igazolványuk, lakcímkártyájuk és adókártyájuk alapján azonosította adataikat, amelyek a jelen okiratban és nevezett okmányaikban egyezők és megfelelnek a valóságnak.

Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a szerződésben szereplő adataikat irattárában a jelen okirat dokumentumai között tárolja, és az ingatlan-nyilvántartáshoz továbbítja, melyhez hozzájárulásukat adják. Eljáró ügyvéd az adataikat egyéb célra fel nem használhatja, és nyilván nem tarthatja.

Vevő kijelenti, hogy a Pmt. szabályainak megfelelően a vételár törvényes forrásból származik.

8.5. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okirat megszerkesztésével összefüggő munkadíj, valamint vevő tulajdonjoga bejegyzésével összefüggő Földhivatali igazgatási díj vevő terhére esik.

8.6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek egyező akarattal a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt tekintik irányadónak.

Szerződő felek a jelen szerződést – amely kilenc egymással egyező, egyenként öt oldalt tartalmazó példányban, melyből egy példány biztonsági okmányon készült – közös elolvasás, értelmezés és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá. Felek jelen okirat

aláírásával nyilatkoznak arról, hogy abból egy-egy példányt egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.

Kelt, Budapest, 2023. július 4.

.....
Feketéné dr. Szakos Éva
 eladó

.....
Szakos János
 eladó

Alulírott dr. Perédi Tamás egyéni ügyvéd (3521 Miskolc, Harang utca 14.; nyilvántartó kamara: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 04-031929, kamarai azonosító: 36071978) jelen okiratot – annak bizonyítására, hogy az a jogszabályoknak és a felek akaratának mindenben megfelel, továbbá, hogy azt a felek előttem és saját kezűleg írták alá – ellenjegyzem Budapesten, 2023. július 4. napján.

.....

dr. Perédi Tamás
 ügyvéd

DR. PERÉDI TAMÁS
 3521 Miskolc, Harang u. 14.
 Adószám: 701941979
 Nyilvántartási szám: 04-031929
 Kamarai azonosító: 36071978
 Tel.: 36-30-43859682

Kelt, Miskolc, 2023. július 4.

.....
Siska Gábor
 vevő

Alulírott dr. Perédi Tamás egyéni ügyvéd (3521 Miskolc, Harang utca 14.; nyilvántartó kamara: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 04-031929, kamarai azonosító: 36071978) jelen okiratot – annak bizonyítására, hogy az a jogszabályoknak és a felek akaratának mindenben megfelel, továbbá, hogy azt a felek előttem és saját kezűleg írták alá – ellenjegyzem Miskolcon, 2023. július 4. napján.

.....

dr. Perédi Tamás
 ügyvéd

DR. PERÉDI TAMÁS
 3521 Miskolc, Harang u. 14.
 Adószám: 701941979
 Nyilvántartási szám: 04-031929
 Kamarai azonosító: 36071978
 Tel.: 36-30-43859682