

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről Szabó András (szn. Szabó András, sz. [REDACTED], an. [REDACTED], szem. azonosítója: [REDACTED] 1, adóazonosító jele: [REDACTED] 5, szem. ig. száma: 003104DE, lakcímkártya száma: [REDACTED] L, magyar állampolgár) 5231 Fegyvernek, Viola út 39. szám alatti lakos eladó,

másrészről Bognár Zoltán (szn. Bognár Zoltán, sz. [REDACTED], an. [REDACTED], szem. azonosítója: [REDACTED] 9, adóazonosító jele: [REDACTED] 5, őstermelők családi gazdaságának tagja, melynek száma: [REDACTED], regisztrációs száma: [REDACTED] 2, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: [REDACTED] 1, szem. ig. száma: [REDACTED] E, lakcímkártya száma: [REDACTED] E, magyar állampolgár) 5213 Fegyvernek, Berényi út 24. szám alatti lakos vevő (a továbbiakban együtt: felek) között az alábbi napon és feltételek mellett.

1./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a törökszentmiklósi 0288/90 helyrajzi számú, 0 ha 7935 m² területű, 20,00 ark. értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan.

Felek rögzítik, hogy az ingatlant teljes egészében vevő használja 2004. január 07. napjától kezdődően, jelenleg is érvényes és hatályos földhaszonbérleti szerződés alapján 25 kg takarmánybúza/ark./év, azaz évi aranykoronánkénti Huszonöt kilogramm takarmánybúza bérleti díj ellenében.

Eladó a fentiekben részletezett ingatlant per-, teher- és igénymentesség szavatolásával értékesíteni kívánja.

2./ Vevő az 1./ pontban körülírt ingatlant, úgy és abban az állapotban, ahogyan az jelenleg is van, mint elővásárlási joggal rendelkező megvásárolja.

Vevő nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) alapján elővásárlásra jogosult.

Elővásárlási jogát az Fftv. 18. § (1) bekezdés b) pontjának bc) alpontja alapján gyakorolja, mint „a földet használó olyan földműves, 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”, tekintettel arra, hogy

- vevő az ingatlant érvényes és hatályos haszonbérleti szerződés alapján használja 2004. január 07. napjától kezdődően, valamint
- vevő három évet meghaladóan Fegyvernek város lakosa.

Vevő nyilatkozza továbbá, hogy őt az elővásárlási jog az Fftv. 18. § (4) bekezdésének a) pontja szerinti ranghelyen is megilleti, mint „családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja”.

3./A/ Szerződő felek az ingatlan vételárát mindösszesen 1.000.000,- Ft-ban, azaz Egymillió forintban határozzák meg, amely összeget vevő jelen szerződés elővásárlásra jogosultakkal való közlésére szolgáló kifüggesztési eljárás befejezését (az adásvételi szerződés levételét) követő 5 banki napon belül fizeti meg eladó részére egy összegben, készpénzben.

Ezáltal a teljes vételár megfizetésre kerül.

Eladó a vételár fentiek szerinti módon történő kifizetését elfogadja.

3./B/ Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára a helyben kialakult forgalmi értékviszonyoknak – így a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara honlapján közzét helyi földáraknak – megfelelő, azzal értékarányos. E kapcsán kijelentik, hogy a vételár kapcsán lemondanak annak értékaránytalansága okán történő megtámadási jogokról. Rögzítik, hogy az ingatlan vételárát azon okból kifolyólag is határozták meg ilyen összegben, mivel az szabályos alakú, így könnyen művelhető és könnyen, földútról megközelíthető ingatlan, amelyet vevő teljes egészében megvásárol, továbbá azt vevő már évek óta használja.

4./ Vevő kiköti jelen szerződéstől való elállási jogát arra az esetre, ha a szerződés aláírását követően annak hatósági jóváhagyásáig, illetve a jóváhagyott szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjog-átvezetés céljából történő benyújtásáig bármely harmadik személy javára olyan jogot jegyeznek be az ingatlanra, mely a vevő tehermentes tulajdonszerzését/birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

Eladó is kiköti az elállási jogát arra az esetre, ha vevő illetve eredményes elővásárlási jogának gyakorlása esetén a harmadik személy elővásárlásra jogosult a 3./ pontban részletezett határidőn belül a vételárát részére maradéktalanul nem fizeti meg.

Eladó tudomásul veszi, hogy vevőtől különböző, harmadik személy elővásárlási jogának gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult köteles eladó részére megfizetni 3./A/ pont szerinti vételárát.

Szabó András
eladó

Bognár Zoltán
vevő

Dr. Zakar József
ügyvéd

Felek tudomásul veszik, hogy 2023. május 01. napjával hatályba lépett jogszabályi módosítások következtében a termőföldek vételárát a helyben szokásos érték +10%-ában lehet meghatározni, mely vételártól kizárólag a törvény által biztosított értékbefolyásoló tényezők fennállása mellett térhetnek el a felek. Ennek okán tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen jogügyletet elbíráló Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, valamint annak eljárása keretében a törökszentmiklósi helyi földbiztonság az ingatlan vételárát túlzó mértékűnek minősíti, úgy egyidejűleg jelen jogügylet hatósági megtagadásához vezethet. E kapcsán felek megállapodnak, hogy amennyiben a hatóság ezen okból is jogügyletet megtagadja, úgy egymással vagy elszámolnak a vételár tekintetében is, vagy újabb adásvétel szerződést kötnek a helyben kialakuló árképzési egyeztetés mellett.

5./ Felek megállapodnak, hogy eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot – melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja tulajdonjogának törléséhez, és ezzel egyidejűleg vevő tulajdonjogának vétel jogcímén, az 1./ pontban körülírt ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban történő ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéséhez – a teljes vételár jelen szerződés 3./A/ pontja szerinti megfizetésével egyidejűleg kiadja, melyet jelen szerződés hatósági jóváhagyását, valamint a teljes vételár kifizetését követően az ingatlanügyi hatósághoz az okiratot készítő ügyvéden keresztül benyújt.

Eladó az aláírásával ellátott, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot eljáró ügyvédnél a mai napon három eredeti példányban letétbe helyezi. A letéti szerződésben eladó az eljáró ügyvédet felhatalmazza, hogy az aláírásával ellátott, ügyvéd által ellenjegyzett, tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot a teljes vételár vevő részéről történt megfizetését, valamint jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően az ingatlanügyi hatóság felé benyújtsa.

Más, vevőtől eltérő elővásárlásra jogosult tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt eladó külön nyilatkozatban a teljes vételár részére ezen személy által történő megfizetésével, valamint e szerződés ügyvédi munkadíjának jelen szerződés szerinti vevő részére történő megfizetésével egyidejűleg adja meg.

Vevő kéri, hogy tulajdonjogát – a hozzájáruló nyilatkozat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követően – eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, 1/1 tulajdoni arányban, vétel jogcímén jegyezzék be a fentiek szerint az ingatlan-nyilvántartásba.

6./ Az ingatlan birtokátruházására külön nem kerül sor tekintettel arra, hogy azt vevő érvényes és hatályos haszonbérleti szerződés alapján használja, viseli a terheit, illetve szedi annak hasznait.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szerinti birtokátruházással egyidejűleg az ingatlanhoz kapcsolódó történelmi bázis jogosultság és kiegészítő történelmi bázis jogosultság is vevő részére a vételár részeként átruházásra kerül.

7./ Eladó kijelenti, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra harmadik személynek semmilyen igénye nem áll fenn, továbbá szavatolja, hogy az ingatlan kapcsán – annak házassági vagyoni közösségbe tartozása okán – házastársi igény sem áll fenn.

8./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel felmerülő okiratszerkesztés ügyvédi munkadíját, valamint a szerződéssel kapcsolatos egyéb költségeket a vevő viseli.

Amennyiben más, jelen szerződés szerinti vevőtől eltérő elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, úgy az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles megfizetni jelen szerződéssel felmerülő ügyvédi munkadíjat (amely mindösszesen 45.720,- Ft, azaz Negyvenötezer-hétszázhusz forint), valamint az elővásárlásra jogosultak értesítésének költségeit az okiratot szerkesztő ügyvéd közreműködésével vevőnek, bemutatott számla ellenében. Jelen szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadása esetén az addig felmerült valamennyi költséget a vevő viseli.

Amennyiben jelen szerződés szerinti vevőtől eltérő elővásárlási jogával élő elővásárlási jogosulttal hagyja jóvá a hatóság jelen jogügyletet, úgy az elővásárlásra jogosult köteles jelen szerződéssel felmerült okirat szerkesztési ügyvédi munkadíjat szerződés szerinti vevő, mint költségviselő részére a jóváhagyásról szóló jogerős hatósági határozat kézbesítését követő legkésőbb 5 banki napon belül, és a 3./A/ pont szerinti teljes vételárát az eladó részére megfizetni.

9./ Vevő kijelenti, hogy

- az Fftv. 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül, földműveskénti nyilvántartási száma: 510342/2/2014.04.28;
- az Fftv. 14. § (1) bekezdése alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint
- az Fftv. 14. § (2) bekezdése alapján a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Szabó András
eladó

Bognár Zoltán
vevő

Dr. Zákár József
ügyvéd

Vállalja, hogy

- a jelen szerződéssel megvásárlásra kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Nem minősül átengedésnek az Fftv. 13. § (2) bekezdésében foglaltak,
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

10./ Vevő nyilatkozza továbbá, hogy az Fftv. 16. §-ában meghatározott földszerzési maximumot, valamint birtokmaximumot jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem haladja meg.

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

12./ Vevő kijelenti, miszerint tisztában van azzal, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai nem felelnek meg a valóságnak, illetve a fenti pontban tett vállalásaiból eredő kötelezettségeit nem teljesíti, vele szemben az Fftv. 60. §-67/A. §-ában foglalt jogkövetkezményeket alkalmazzák.

13./ Felek tudomásul veszik, hogy az illeték alapját a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága által megállapított érték képezi.

Ennek keretében eladó tudomásul veszi, hogy őt a jelen szerződéssel értékesítésre kerülő ingatlan után esetleges adóbevallási kötelezettség terheli, amennyiben egyéb okból is köteles bevallás készítésére.

Vevő pedig tudomásul veszi, hogy őt vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség terheli.

Vevő nyilatkozik azonban, hogy 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Kéri ezért, hogy a NAV Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága Illeték Főosztály részére biztosítsa az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján a vagyonszerzési illetékmentességet.

Felek kijelentik továbbá, hogy jogi képviselő őket a fizetendő adó, illetve vagyonszerzési illeték bevallási, fizetési kötelezettség vonatkozásában – az esetleges adó-, és illetékmentességre is kiterjedően – kioktatta.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, sem elidegenítési, sem tulajdonszerzési képességük korlátozva nincs, továbbá kifejezetten kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket hatósági határozat, bírósági ítélet nem korlátozza és nem zárja ki, így szerződéskötésüknek akadálya nincs.

15./ Felek tisztában vannak azzal, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött az Fftv. 7. § (1) bekezdése alapján, ezért az adásvételi szerződést 8 napon belül 4 eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályhoz a szerződés közzétételre való alkalmasságának vizsgálatát végett. Tudomásul veszik továbbá, hogy a hatósági jóváhagyás keretében kerül jelen jogügyletet tartalmazó szerződés anonimizált példánya kifüggesztésre az illetékes önkormányzati hivatalnál az elővásárlásra jogosultakkal történő közlés végett.

16./ Felek tisztában vannak továbbá azzal, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyása több hónapot vesz igénybe. Felek kijelentik, miszerint tudomásul veszik, hogy ezen időszak alatt a jelen adásvétel tárgyát képező termőföld vonatkozásában függő jogi helyzet áll fenn.

17./ Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes és egyéb azonosító adataikat, a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe történő bejegyzés szükséges, vevő tulajdonjogának jelen szerződésben foglaltak szerinti ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett.

18./ Eljáró ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét, hogy jelen szerződés szerinti tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének eljárása alatt bekövetkező, személyi adataikban történő változást az ingatlanügyi hatósághoz kötelesek bejelenteni.

19./ Felek felelősséget vállalnak, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részére átadott, jelen szerződésben illetve jelen jogügyletbe kapcsolódó egyéb dokumentumban szereplő adataik a valóságnak megfelelnek és azok a szerződésben, valamint az említett egyéb dokumentumokban elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve.

20./ Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Törökszentmiklóson a Zakar Ügyvédi Irodát (nyilvántartási száma: 69, székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos út 147.), ügyintézőként Dr. Zakar József ügyvédet



Szabó András
eladó



Bogár Zoltán
vevő

Dr. Zakar József
ügyvéd

(ügyvédi egyedi azonosítója: 09-013947, KASZ: 36071632), hogy jelen szerződést elkészítése, ellenjegyezze, továbbá nevükben és képviselőikben eljárva őket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 27. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó, az Általános Közigazgatási Rendtartásról szóló 2016. évi CL. Tv. (a továbbiakban Ákr.) 13. §-a alapján a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtti hatósági eljárásban, valamint a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Törökszentmiklós) előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével is elfogadja.

21./ Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügyletre vonatkozó hatályos jogszabályokról, különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről.

22./ Felek jelen szerződés aláírásával feljogosítják okiratszerkesztő ügyvédet, hogy akár jelen okiratban, akár jelen jogügyletbe kapcsolódó egyéb dokumentumban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, névelírás, hibás vagy hiányos adat, számítási hiba, illetve bármely más elírás esetén a szükséges kijavítást, kiegészítést a szerződésben – a kijavítás tényére való hivatkozással – annak lényegi rendelkezéseinek változtatása nélkül elvégezhesse.

23./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezéseit, továbbá az Fftv. és a Fétv. vonatkozó rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.

24./ Felek rögzítik, hogy ezen okirat helyettesíti az ügyvédi Tényvázlatot.

25./ Szerződő felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyólag aláírják.

Törökszentmiklós, 2023. június 23.



Szabó András
eladó



Boghar Zoltán
vevő

Dr. Zakar József ügyvéd (ügyvédi egyedi azonosítója: 09-013947, KASZ: 36071632), mint a Zakar Ügyvédi Iroda (nyilvántartási száma: 69, székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth út 147.) ügyintézője tanúsítom, hogy szerződést kötő felek a jelen adásvételi szerződés valamennyi oldalát előttem látták el kézjegyükkal, illetve írták alá azt. Jelen okiratot ellenjegyzem Törökszentmiklóson, 2023. június 23. napján:


Dr. Zakar József ügyvéd
5200 Törökszentmiklós,
Kossuth Lajos út 147.
Telefon: 56/390-786
Mobil: +36-30/527 61-47
KASZ Az: 36071632