

3/203/2023.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2023. MAJ. 18	
ELADÓ	595000
VEVŐ	

Amely létrejött egyrészről **HORVÁTH ZOLTÁNNÉ sz.:** (sz.: an.:
1. sz.: lóazonosító jele: m. ig. száma: 8776
Magyarszentmiklós, Fő utca 76. szám alatti lakos magyar állampolgár – képv.: sz.:
(sz.: an.: 1. sz.: adóazonosító jele:
szem. ig. száma: 38. 756 Nagyréce, Táncsics utca 79. szám alatti lakos meghatalmazott –,
mint eladó,

másrészről **VARRÓ TIBOR sz.:** r (sz.: an.: 1. sz.:
adóazonosító jele: földműveskénti nyilvántartási száma: Nagykanizsai Járási Földhivatal
Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nyilvántartási száma:
őstermelői igazolvány száma: szem. ig. száma:) 8756 Nagyréce, Táncsics
Mihály utca 79. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint vevő között, az alulírott napon és helyen, az alábbi
feltételek mellett:

1./ A szerződő felek megállapítják, hogy az eladónak a 19. sorszám alatt 330/28848-ad arányú tulajdonjogát képezi a Belezna külterület 0141. hrsz-ú „erdő” művelési ágú 51 Ha 5139 m² területmértékű 144,24 AK értékű 4. minőségi osztályú ingatlan.

1.2./ A felek rögzítik, hogy a Belezna külterület 0141. hrsz-ú ingatlant terheli 40.675/2004.2003.10.29. szám alatt a MOL Magyar Olaj-és Gázipari Nyrt. (törzsszám: 10625790) 1117 Budapest, XI. ker., Október 23-a utca 18. szám alatti jogosult javára bejegyzett bányászolgalmi jog a vázrajz szerinti elhelyezkedésben a biztonsági övezetre vonatkozó tilalommal együtt, illetve a 36.934/2019.06.07. szám alatt a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatala (törzsszám: 15325031) 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39. szám alatti jogosult javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog (alappont száma: 22-1345(kő és betonhegy). Az ingatlan egyéb terhei a jelen jogügyletet nem érintik, tekintettel arra, hogy az ok a jogügyletben részt nem vevő tulajdonostársak tulajdoni illetőségeit terhelik.

2./ A felek rögzítik, hogy a vevő nyilvántartásba vett földműves, nyilvántartási száma: Nagykanizsai Járási Földhivatal által: 510.217/2015.06.04. szám alatt nyilvántartásba vette.

3./ Az eladó eladja, a vevő megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlanban az eladó 1. pontban körülírt tulajdoni illetőséget a kölcsönösen kialakított mindösszesen 800.000,- Ft, azaz Nyolcszázezer Forint vételár ellenében, mely vételárat a vevő az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:

- a vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizeti az eladó részére készpénzben a teljes vételárat, azaz a 800.000,- Ft, azaz Nyolcszázezer Forint vételárat, aki ezen összeg hiánytalan átvételét a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan haszonvételéből származó bevételekre, a tulajdoni illetősége alapján neki járó részre nem tart igényt, tekintettel arra, hogy a teljes vételárat már hiánytalanul megkapta, illetve a fahasználat alapján neki járó ellenértéket úgyszintén korábban átvette.

4./ A szerződő felek megállapítják, hogy a vevő az ingatlan vétel tárgyát képező tulajdoni illetőségének a birtokába a jelen okirat aláírásával egyidejűleg lép, ezen időponttól fogva köteles az ingatlan vétel tárgyát képező tulajdoni illetőségével kapcsolatos terheket viselni, de ugyanezen időponttól fogva húzza annak hasznait is.

Az eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ugyancsak feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő az ingatlan vétel tárgyát képező tulajdoni illetőségének a birtokába lépjen, az ingatlan vétel tárgyát képező tulajdoni illetőségének a birtokát ezen időponttal átruházzák a vevőre.

Az ingatlannak bejegyzett erdőgazdálkodója a vevő határozatlan időre, a haszonbér a fahasználatához van kötve a tulajdonosi megállapodás alapján.

5./ Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan a művelési ágának megfelelően van használatban.

HORVÁTH ZOLTÁNNÉ
képv.: Varró Tiborné
meghatalmazott
eladó

VARRÓ TIBOR
vevő

DR. SZABÓ MIKLÓS
ellenjegyző ügyvéd



6./ Az eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz és a felek kölcsönösen kérik, hogy az illetékes Járási Földhivatal az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában az eladónak a 19. sorszám alatt 330/28848-ad arányú tulajdonjogát törölje és ezzel egyidejűleg a vevő tulajdonjogát mindösszesen 330/28848-ad arányban – vétel jogcímen – bejegyezze az ingatlan nyilvántartásba.

7./ Az eladó szavatosságot vállal a vétel tárgyát képező ingatlanban a tulajdoni illetősége per-, teher- és igénymentességéért az 1.2. alponban foglaltakra figyelemmel.

8./ A felek megállapodnak abban, hogy a vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, annak esetleges hibájával, a művelési ágra irányadó jogai és kötelezettségei tekintetében is tisztában van, illetve az eladó kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nincsen tudomásuk.

9./ A vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglalt szerzési korlátozásokba nem ütközik, azaz a tulajdonában álló föld tulajdonjoga – a már megszerzett tulajdonában és hasznélvezetében álló föld területnagyságának a beszámításával – a 300 Ha területnagyságot nem haladja meg, illetve a birtokában álló föld – a már megszerzett tulajdonában és hasznélvezetében álló föld területnagyságának a beszámításával – nem haladja meg az 1200 Ha-t.

10./ A vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik, tudomásul veszi és kijelenti, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik azon korlátozásba miszerint a tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet, 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, mely korlátozásba szintén nem ütközik a tulajdonszerzése.

11./ A vevő kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bekezdés e., pontjában rögzített elővételi joggal rendelkezik, tekintettel arra, hogy az 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.

11./ 15./ A vevő kijelenti és vállalja, hogy a:

(1) 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. *A föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.*

(2) Nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát valamely érvényes jogcímen földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át; vagy *törstől erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére; vagy gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot; vagy a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot.*

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;

HÖRVÁTH ZOÉTÁNNÉ
képv.: Varró Tiborné
meghatalmazott
eladó

VARRÓ TIBOR
vevő

DR. SZABÓ MIKLÓS
ellenőrző ügyvéd



A felek rögzítik, hogy az elővételi jog jogosult ezen joggal él, úgy köteles a vevőnek a szerződéskötéssel igazolt költségeit megfizetni.

20./ A felek jelen szerződés aláírásával feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

21./ A felek a GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is). A felek az adatkezelésre vonatkozó további tájékoztatást nem kérik.

22./ Az eljáró ügyvéd jelen szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket személyi okmányaik alapján azonosította, az okmányokról másolat készült. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás céljából, és az ügyfél-átvilágítás elvégzésének igazolására kezelje.

A jelen szerződés 4 (négy) számozott oldalból áll és 8 (nyolc) eredeti példányban készült.

A szerződő felek a jelen adásvételi előszerződés elolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben egyezőt, sajátkezüleg aláírták.

Nagykanizsa, 2023. május 08. napján

HORVÁTH ZOLTÁNNÉ

képv.: Varró Tiborné
meghatalmazott
eladó

VARRÓ TIBOR
vevő

A jelen okiratot Dr. Szabó Miklós (8800 Nagykanizsa, Fő út 17.) ügyvéd Nagykanizsán, 2023. május 08. napján készítettem és ellenjegyzem:
kamarai azonosító szám: 36068976.



Záradék:

A kérelem beérkezése dátuma: 2023. 05. 26.
A(z) adásvételi szerződés kormányzati portálon történő közzétételének napja: 2023. 05. 30. # 08.04.
A(z) előzetes jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő: 2023. 08. 31.
A fenti határidő jogvesztő!
A kormányzati portálról történő levétel napja:
A jogszabályban előírt elektronikus közzététel megtörtént.
A(z) jogosultság megtételére nyitva álló nap alatt jognyilatkozat érkezett.
Surd,

+ pu.
Surd, 2023. 08. 03.
Dr. Varró Tibor
Eldő

HORVÁTH ZOLTÁNNÉ

képv.: Varró Tiborné
meghatalmazott
eladó

VARRÓ TIBOR

vevő

DR. SZABÓ MIKLÓS

ellenjegyző ügyvéd

- g) lakóépület létesítése;
 h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
 i) állandó jellegű növényház létesítése.

(5) Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

(6) Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő kijelenti, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, annak lejártát követően vállalja az ezen pontban írt kötelezettségeket.

A vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), illetve kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

13./ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglaltak szerint a Magyar Államnak és meghatározott személyeknek elővételi joga áll fenn, mely elővételi jog jogosultakkal kapcsolatos ügyintézéshez az adásvételi szerződésnek az illetékes jegyző általi kifüggesztésével kapcsolatosan a felek megbízzák az ellenjegyző ügyvédet.

14./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki.

15./ A szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlanok tulajdonjogának átvezetésével járó költséget a vevő viseli.

16./ Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta feleket a hatályos adó-, illetve illetékfizetési kötelezettségről, azok fizetési határidejéről, eljárási rendjéről, jogorvoslati lehetőségekről a B400-as adatlap pontjai figyelembe vételével is, melyet a felek tudomásul vesznek és elfogadnak.

17./ A vevő kijelenti, hogy az illetékes Járási Földhivatal általi nyilvántartásba vett földművesnek minősül és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vevő ezen nyilatkozatát az illetékes adóhatóság irányába teszi meg az illetékmentesség megkapása végett, hivatkozva az 1990. évi XCIII. tv. 26.§. (1) bekezdésének p., pontjára.

Az 1995. évi CXVII. törvénynek az adómentes bevételekről szóló 1. számú mellékletének 9.5.1.pontja szerint adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem a) összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja.

18./ A felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuknak megfelelően készült az okirat, így annak tartalmát ügyvédi ténnyázatnak is elfogadják.

19./ A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, valamint a kormányhivatalok előtti eljárásban való képviselőjük ellátásával megbízzák Dr. Szabó Miklós (3800 Nagykanizsa, Fő út 17., kamarai azonosító szám: 36068976) ügyvédet, aki a megbízást elfogadja. A felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés a kifüggesztés lejártát követően és a jelen jogügylet engedélyezéséről szóló jogerős hatósági határozatot megküldését követően kerül benyújtásra az illetékes Járási Földhivatalhoz.

HORVÁTH ZOLTÁNNE
 képvis. Varró Tiborné
 meghatalmazott
 eladó

VARRÓ TIBOR
 vevő

Dr. Szabó Miklós
 ügyvéd
 3800 Nagykanizsa, Fő út 17.
 Tel: 93/310-202
 Fax: 93/310-202