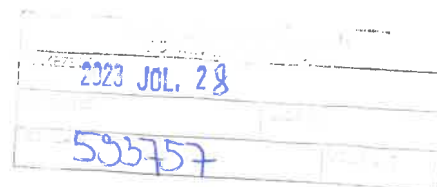


Záradék:
Kifüggesztés időpontja (napja): 2023.08.03.
Közlés kezdő napja: 2023.08.03.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megjelölése nyitva
álló 60 napos határidő utolsó napja: 2023.09.02.
Levétel napja: 2023.08.03.

jegyző/meghatalmazott aláírása

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Amely létrejött egyrészről **Czupi Istvánné**,
Muraszemenye,

, lakcím: 325 Roses Mill Road, Milford CT 06460-2858 (JÜB adatszolgáltatási keretrendszerben:
USA, Connecticut 06525 Woodbridge 97 Ford RD.), jogosítvány száma:

, mint **eladó**,

másrészről **Varga Tiborné**

lakcím: 8868 Letenye, Ady Endre utca 4.), mint **vevő** - eladó és vevő a továbbiakban együtt: **Szerződő felek**
között alulírott helyen és napon, a következő tartalommal:

1./

a.) Az **eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2-nél (Letenye) nyilvántartott Muraszemenye külterület 084/9 hrsz-ú, összesen 6781 m² területű, összesen 16,19 AK értékű (ebből 904 m² 5-ös minőségi osztályú, 0,38 AK értékű fásított terület megjelölésű és 5877 m² 3-as minőségi osztályú, 15,81 AK értékű szántó megjelölésű) ingatlan - a továbbiakban: 1. számú ingatlan.**

b.) Az **eladó kijelenti, hogy 11043/65205 arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2-nél (Letenye) nyilvántartott Muraszemenye külterület 084/2 hrsz-ú, összesen 41581 m² területű, összesen 99,92 AK értékű (ebből 5258 m² 5-ös minőségi osztályú, 2,21 AK értékű fásított terület megjelölésű és 36323 m² 3-as minőségi osztályú, 97,71 AK értékű szántó megjelölésű) ingatlan - a továbbiakban: 2. számú ingatlanhányad - (1. számú ingatlan és 2. számú ingatlanhányad a továbbiakban együtt: **Ingatlanok**).**

2./ Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja a kölcsönösen kialakított vételárért az 1./ a.) és b.) pontokban megjelölt Ingatlanokat megtekintett állapotban.

3./ Szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező **Ingatlanok vételárát összesen 2.100.000,-Ft-ban, azaz kettőmillió-egyszázezer forintban** határozzák meg, melyből **1.sz. ingatlan vételára 1.030.000,-Ft, a 2.sz. ingatlan vételára 1.070.000,-Ft.**

4./ A vevő a teljes vételárát, azaz 2.100.000,-Ft-ot átutalással fizeti meg eladó részére

számlájára, azt követő nyolc napon belül, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi az jelen szerződést jóváhagyó határozatát, valamint jelen szerződés záradékolt két példányát szerződésszerkesztő ügyvéd részére. Szerződésszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy haladéktalanul értesíti a feleket a jóváhagyó határozat átvételéről.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az **Ingatlanok birtokában van tekintettel arra, hogy földhasználóként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.**

6./ Eladó kijelenti, hogy **cselekvőképes, nagykorú, magyar és amerikai kettős állampolgár**, vevő kijelenti, hogy **cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár** az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy a **szerződés hatályba lépéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.** A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, és azzal szemben benyújtott kifogást a települési önkormányzat elutasítja, úgy visszaállítják az eredeti állapotot.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése és a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet alapján **jelen adásvételi szerződés négy példányát, az adásvételi szerződés hirdetményi úton való közléséhez szükséges közzétételi kérelmet a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd 8 napon belül megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerződés jóváhagyása céljából.**

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A **mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét**, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. **A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.**

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról, hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Szerződő felek rögzítik, hogy – amennyiben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény II. fejezet 6. pontjában, illetőleg egyéb vonatkozó jogszabályban megjelölt elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával – jelen adásvételi szerződés azt követő 30 napon belül kerül benyújtásra az illetékes földhivatalhoz, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi jelen szerződést jóváhagyó határozatát, valamint jelen szerződés záradékolt két példányát szerződésszerkesztő ügyvéd részére.

9./ Vevő kijelenti, hogy:

- vállalja, hogy az Ingatlanhányadok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- a már tulajdonában, illetve haszonélvezetében lévő föld területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő földek nagyságával együtt sem éri el a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény 16.§ (1)-(2) bekezdésekben foglalt mértéket,
- a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerint földműves, - a Letenyei Járási Hivatal Járási Földhivatala a vevőt földművesként 510016/2014 számú határozattal nyilvántartásba vette -;
- tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, a tagsági azonosító száma: E886800006238;
- az erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15/A § alapján az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában földhasználati szerződés van érvényben, a Múraszemenye 084/2 hrsz-ú ingatlant érintő földhasználat eredeti kezdete: 2019.06.20., lejáratí ideje: 2029.12.31., szerződő felek a haszonbér összegét 40 kg termés/ÁK mennyiségben, vagy annak átlagos felvásárlási árában határozták meg minden aranykoronára. A haszonbér mennyiségi kiadása minden évben a betakarítás ill. a termés eladása után esedékes termésben vagy forintban. Az eladóval kötött földhasználati szerződést a Letenyei Járási Földhivatal vette nyilvántartásba 701108/1/2019 iktatószámom, a Múraszemenye 084/9 hrsz-ú ingatlant érintő földhasználat eredeti kezdete: 2019.06.21., lejáratí ideje: 2029.12.31., szerződő felek a haszonbér összegét 40 kg termés/ÁK mennyiségben, vagy annak átlagos felvásárlási árában határozták meg minden aranykoronára. A haszonbér mennyiségi kiadása minden évben a betakarítás ill. a termés eladása után esedékes termésben vagy forintban. Az eladóval kötött földhasználati szerződést a Letenyei Járási Földhivatal vette nyilvántartásba 701109/1/2019 iktatószámom.
- az Inytv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

10./ Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt Ingatlanok vonatkozásában a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés b) pont bc) (olyan földet használó 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) alpontja alapján elővásárlásra jogosult. (A mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (2)* A 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti földet használó földműves

alatt azt a földművest kell érteni, aki a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint legalább 3 éve használja a földet.)

11./ Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt Ingatlanok **per-, teher- és igénymentesek az alábbiakat leszámítva és ezért szavatosságot vállalnak:**

az **1.sz. ingatlant terheli** az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. jogosult (törzsszám: 11346966) javára bejegyzett bányaszolgalmi jog vázrajz szerinti elhelyezkedésben, és a biztonsági övezetre vonatkozó tilalom, 901 m² nagyságú területre, bejegyző határozat száma: 282863/2020.12.09 (eredeti határozat: 31177/2005.04.13.),

a **2. sz. ingatlanhányadot terheli** a Magyar Távközlési RT Budapest (1122 Budapest Krisztina körút 6-8.) jogosult javára bejegyzett vezetékgig 113 m² nagyságú területre, valamint az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. jogosult (törzsszám: 11346966) javára bejegyzett bányaszolgalmi jog vázrajz szerinti elhelyezkedésben, és a biztonsági övezetre vonatkozó tilalom, 2 m² nagyságú területre, bejegyző határozat száma: 282863/2020.12.09 (eredeti határozat: 31177/2005.04.13.).

A vevő az eladó fenti tájékoztatását tudomásul veszi. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a fenti teher fent maradásával vásárolja meg az Ingatlanokat.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokra harmadik személy javára olyan jog kerül bejegyzésre, mely a vevő per- és tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, úgy a vevő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni az eladókkal szemben. Elállás esetén a felek elszámolni kötelesek egymással.

12./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással kötik. **Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a teljes vételár kifizetéséig a tulajdonjogát fenntartja, és a tulajdonjog adásvétel jogcímén történő átvételéhez szükséges – feltétlen és visszavonhatatlan – nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg, az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi öt eredeti példányban.** Szerződő felek felhatalmazzák a letéteményes ügyvédet arra, hogy az eladói nyilatkozatokat (bejegyzési engedélyt) az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtsa a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyeztetése végett, amennyiben a teljes vételár megfizetésre került és vevő hitelt érdemlően igazolja a vételár hiánytalan megfizetését, vagy amennyiben és elsősorban az eladó hitelt érdemlően nyilatkozik a vételár hiánytalan átvételéről.

Szerződő felek közösen kérik és hozzájárulnak ahhoz, hogy a Tisztelt Földhivatali Osztály a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló eljárást az eladó nyilatkozatának (bejegyzési engedélyének) a földhivatali osztályhoz történő benyújtásáig, de legkésőbb a jelen adásvételi szerződés Földhivatalhoz történő benyújtását követő 6 hónapig függőben tartani szíveskedjen az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 47/A. § (1) bekezdés b.) pontja alapján!

13./ Szerződő felek elismerik, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről teljeskörűen tájékoztatta, amelyet megértettek és tudomásul vettek. A tájékoztatás kiterjedt a jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre.

A vevő tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő visszerthes vagyónátruházási illetékre vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. A vevő ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre.

Eladó tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő személyi jövedelemadóra vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. Az eladó ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre.

Az ellenjegyző ügyvéd megbízása kifejezetten nem terjed ki az adó- és illeték mértékének kiszámítására, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörbe tartozó tevékenységre, adóoptimalizációra.

14./ A Vevő vállalja, hogy a birtokba lépéstől számított 5 évig az Ingatlanhányadokat nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és **mezőgazdasági egyéni vállalkozóként (MVH regisztrációs szám: 1001723728) a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, ezért az 1990. évi XCIII. törvény (az illetékekről) 26.§ (1) bek. p.) pontja alapján jelen jogügylet mentes az illetékfizetési kötelezettség alól.**

15./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, személyi okmányaikat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben ellenőrizze és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt. tv.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el. Kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek a Pmt-ben meghatározott kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

16./ A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés szövegén kívül egyéb szempontot nem fogalmaztak meg, nyitott kérdés a szerződéssel kapcsolatban nem maradt. Ügyleti szándékaikra vonatkozóan a jogi képviselőnek teljes körű és valós tájékoztatást adtak, személyi adataikat saját maguk ellenőrizték. A szerződés szövege egyben tényvázlatként is szolgál.

17./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

18./ Szerződő felek **megbízák és meghatalmazák** a Csetneki Ügyvédi Irodát - ügyintéző: dr. Csetneki Gábor ügyvéd (cím: 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42. Kamarai Azonosító Szám: 36058437) - a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az adásvételi szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szervhez előzetes vizsgálatra történő megküldésével, továbbá a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséhez kapcsolódóan az illetékes jegyző előtt, valamint az esetleges elővásárlási jogosultak előtt a jogi képviselőjük teljes körű ellátásával; továbbá a vevő tulajdonjoga bejegyzése iránt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Letenyei Ingatlan-nyilvántartási Osztálya előtt, illetve az adóhatóság előtti eljárásban a jogi képviselőjük teljes körű ellátásával. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, a jelen szerződés kapcsán a szerződő felek által tehető nyilatkozat megtételére.

A szerződő felek meghatalmazzák továbbá dr. Csetneki Gábor ügyvédet, hogy bármilyen név, szám vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást önállóan elvégezze és aláírja a jelen okiraton a felek helyett is, a jelen okirat lényegi tartalmának érintése nélkül.

A meghatalmazott ügyvéd a fenti megbízást és meghatalmazást a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek kérik az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a határozatát az ellenjegyző ügyvéd részére szíveskedjen közvetlenül megküldeni.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Milford....., 2023. július 13.

Nagykanizsa, 2023. július 25.

.....
Istvánné eladó

.....
Tiborné vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY

Ellenjegyzem:

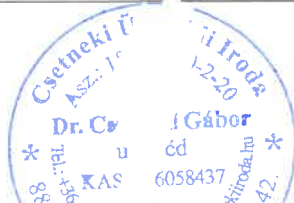
Dr. Csetneki Gábor ügyvéd

Csetneki Ügyvédi Iroda

8800 Nagykanizsa, Sugár út 42.

Kamarai azonosító szám: 36058437

Nagykanizsa, 2023. július 25.



Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. §-a alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el. (Az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételével is eljárhat. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.)