

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

FÖLD TÁRGYÁBAN, AMELYET

Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 1.	
Iktatás dátuma:	Iktatószám:
2023. 09. 11.	590524

Kovács Ferenc (születési neve: Kovács Ferenc, születési helye és ideje: 1958. 01. 01., anyja születési neve: Kovács Erzsébet, lakcíme: 7081 Simontornya, Gyár utca 23., személyi azonosítója: 7081-12345678, magyar állampolgár), mint Eladó(1);

Veller Andrea (születési neve: Veller Andrea, születési helye és ideje: 1975. 03. 15., anyja születési neve: Veller Katalin, lakcíme: 7038 Pusztahencse, Pozsonyi utca 71., személyi azonosítója: 7038-87654321, magyar állampolgár), mint Eladó(2);

Nagy Mihály (születési neve: Nagy Mihály, születési helye és ideje: 1980. 05. 20., anyja születési neve: Nagy Zsuzsanna, lakcíme: 1054 Budapest, Akadémia utca 16., 3. em. 2., személyi azonosítója: 1054-98765432, magyar állampolgár), mint Eladó(3);

Nagy József (születési neve: Nagy József, születési helye és ideje: 1985. 07. 10., anyja születési neve: Nagy Zsuzsanna, lakcíme: 3574 Bócs, Munkácsy Mihály utca 2., személyi azonosítója: 3574-45678901, magyar állampolgár), mint Eladó(4);

Horváth-Gulyás Mária (születési neve: Horváth-Gulyás Mária, születési helye és ideje: 1960. 02. 05., anyja születési neve: Horváth Mária, lakóhelye: 7000 Sárbogárd, Fenyő utca 25., személyi azonosítója: 7000-23456789, földműves, FVM regisztrációs száma: 7000-12345678, NAK azon.: 7000-98765432, magyar állampolgár), mint Vevő(1);

kötnék alulírott helyen és napon, az alábbi tartalommal.

1./ Szerződő felek elektronikus formában kiadmányozott tulajdoni lap másolat alapján megállapítják, hogy

1.1./ Eladó(1) a II/90 alrovatba bejegyezve 2012 óta öröklés jogcímén az egészhez viszonyított 4 271 400/5 098 615 200 arányban;

1.2./ Eladó(2) a II/140 és II/141 alrovatba bejegyezve 2022 óta ajándék jogcímén az egészhez viszonyított összesen 24 078 600/5 098 615 200 arányban;

1.3./ Eladó(3) a II/113 alrovatba bejegyezve 2016 óta öröklés jogcímén az egészhez viszonyított 24 078 600/5 098 615 200 arányban;

1.4./ Eladó(4) a II/111 alrovatba bejegyezve 2016 óta öröklés jogcímén az egészhez viszonyított 48 157 200/5 098 615 200 arányban

tulajdonosa a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Sárbogárd) által **Sáregres** külterület **066/10** helyrajzi szám alatt felvett, szántó művelési ágú, 14 ha 0044 m² területű, 337,21 AK kat. t. jöv., 3,4 min. osztályú ingatlan egészhez viszonyított, összesen **100 585 800/5 098 615 200 arányú**, tehermentes tulajdoni illetőségének (a továbbiakban: Ingatlan(1), összesen: 2 753 m², 6,65 AK). Ingatlan(1) természetben a felek által kölcsönösen ismert, közműterképen is beazonosított helyen található.

2./ Ingatlan(1)-t hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. (Fftv. 15/A. §).

3./ Eladó(1) II/90 alrovatba bejegyzett tulajdoni hányadrészét a III/21 alrovatban néhai Klubecz Imre javára 0424 m² területre, III/5 alatti rangsor szerint fennálló holtig tartó haszonélvezeti jog, továbbá III/22 alrovatban néhai Kovács Ferenc javára utalással II/90-93-ra bejegyzett özvegyi jog terheli.

4./ Eladó(1) - Eladó(4) ezennel a fenti jogi (terhelt) állapotban eladja, Vevő(1) pedig a fenti jogi (terhelt) állapotban megvásárolja az Ingatlan(1)-t. Az átruházás jogcíme a Ptk. 6:215. § szerinti adásvétel. A Felek az Ingatlan(1) vételárát 430 000,- Ft-ban állapítják meg. Az Ingatlan(1) vételárából Eladó(1) 20 000,- Ft, Eladó(2) 80 000,- Ft, Eladó(3) 110 000,- Ft, Eladó(4) 220 000,- Ft erejéig részesedik.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy Ingatlan(1) mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 18. § alapján elővásárlási joga áll fent a törvényben felsorolt jogosultaknak, így a vonatkozó jogszabályok szerint jelen, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratban tartalmazó szerződést az Eladó(1) - Eladó(4)-nek a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából a Fftv. 21. §-a szerint.

6./ Ingatlan(1)-re Vevő(1)-t elővásárlási jog illeti meg, mint az olyan földművest, aki az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostársnak minősül (Fftv. 18. § (3) bekezdése, Vevő(1) tulajdonjoga II/87 alatt 2012-ben bejegyezve), továbbá Vevő(1) östermelők családi gazdaságának tagja is egyben (Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja).

7./ Jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amelyen azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta és záradékolta.

8./ Vevő(1) az Ingatlan(1) teljes vételárát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg Eladó(1) - Eladó(4) kezéhez, készpénzben, egy összegben. Eladó(1) - Eladó(4) jelen szerződés aláírásával Ingatlan(1) teljes vételárának szerződésszerű megfizetését elismeri és nyugtázza.

9./ Kovács Ferenc Eladó(1), Veller Andrea Eladó(2), Nagy Mihály Eladó(3) és Nagy József Eladó(4) jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat (bejegyzési engedély, Inyvtv. 29. §) adják ahhoz, hogy Horváth-Gulyás Mária Vevő(1) javára a **Sáregres** külterület **066/10** helyrajzi számú ingatlanra adásvétel jogcímén tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba az egészhez viszonyított összesen **100 585 800/5 098 615 200 arányban** bejegyzésre kerüljön.

10./ Ingatlan(1)-t a Vevő(1) tulajdonosként a tulajdonjoga bejegyzésének napján veszi birtokba. Vevő(1) fenti naptól kezdve viseli tulajdonosként az Ingatlan(1)-re jutó terheket és szedi annak hasznait.

*Kormányzati portálon közzétett napja: 2023.09.11.
Elővásárlási ajánlati utalás kezdete: 2023.08.12.
vég: 2023.10.11.
Ez a határidő jogerős!*

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, írni-olvasni tudó, nagykorú, magyar állampolgárok, így Ingatlan(1) elidegenítésére és szerzésére vonatkozó képességüket semmi sem korlátozza.

12./ Vevő(1) az Ingatlan(1) vonatkozásában vállalja, hogy a föld(ek) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a föld(ke)t a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja (Fftv. 13. § (1) bekezdés).

13./ Vevő(1) nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás, Fftv. 14. § (1) bekezdés). Vevő(1)-el szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Fftv. 14. § (2) bekezdés). Vevő(1) nem pályakezdő gazdálkodó (Fftv. 15. §). Vevő(1) kijelenti, hogy jelen szerződéssel föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - nem szerzi meg 300 hektár mértéket meghaladóan (földszerzési maximum, Fftv. 16. § (1) bekezdés). Vevő(1) a 109/1999. (XII.29) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

14./ Vevő(1) kijelenti, hogy jelen szerződéssel föld birtokát a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával nem szerzi meg 1200 hektár mértéket meghaladóan (birtokmaximum, Fftv. 16. § (2) bekezdés).

15./ Eladó(1) - Eladó(4) szavatolja, hogy Ingatlan(1) - a jelen szerződésben írtakon kívül - per-, igény- és tehermentes, továbbá, hogy a jelen szerződésben szereplő minden adat és körülmény egybeesik az illetékes földhivatal által nyilvántartottakkal és megfelel a valóságnak. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő szerződéskötési költség, tulajdonszerzési illeték és a tulajdonosváltás bejegyeztetési kötelezettsége Vevő(1)-t terheli.

16./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Ptk. szabályai az irányadók. Jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a felek dr. Forgács Gábor egyéni ügyvédet (iroda: 7045 Györköny, Fő u. 491.) azzal, hogy jelen szerződést hatályba lépést követően szükség esetén nyújtsa majd be az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, illetve járjon el ezt meghaladóan a tulajdonosváltással kapcsolatos eljárásokban. Meghatalmazza és megbízza a vagyonszerző fél eljáró ügyvédet, hogy szükség esetén töltsse ki és helyette írja alá a NAV részére benyújtandó B400-as nyomtatványt, azzal, hogy a meghatalmazás az adóeljárásban történő képviseletre nem terjed ki.

17./ Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a vonatkozó adó-, ill. illetékjogszabályok (Szjativ. 62. §, 1. sz. mell. 9.5.1.-9.5.4. pont, Itv. 18, 19. 26. §§) az okiratot szerkesztő ügyvéd által ismertetésre kerültek, a szerződésben foglaltakat végleges ügyvédi megbízásként is elfogadják. Eladó(1) - Eladó(4) az Szjativ. 62. § (4) bek. 5. pontjában ill. az 1. sz. melléklet 9.5.1.dd) pontjában biztosított adómentességgel él.

18./ Vevő(1) illetékmentességet vesz igénybe az Itv. 26. § (1) bekezdés p) és (18) bekezdés b) pontjai alapján.

19./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával is tudomásul veszik, hogy dr. Forgács Gábor egyéni ügyvéd (iroda: 7045 Györköny, Fő u. 491.) a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat jogi kötelezettség és megbízás teljesítéséhez szükséges okból (ingatlan-nyilvántartási eljárás, B400 adatlap kitöltése, személy- és okmány ellenőrzés (JÜB) - az adatkezelési tájékoztatónak megfelelően - megismeri és kezeli. Felek tudomásul veszik, hogy a földhivatal részükre a határozatát, ha az a kérelemmel egyező, közvetlenül nem postázza, azt eljáró ügyvéd irodájában vehetik át, vagy a gforgacs@t-online.hu emailcímrre küldött jelzéssel kérhetik elektronikus megküldését.

20./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy a jelen szerződéssel, mint ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el. Egyik szerződő fél sem kiemelt közszereplő, sem pedig kiemelt közszereplő közeli hozzátartozója.

21./ A szerződő felek a jelen szerződés alapján keletkező esetleges vitáikat békés tárgyalásos úton kívánják rendezni egymással. Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag személyesen 2 számozott oldalból álló, 12 példányban írták alá, amelyből felek 1-1 példányt kapnak.

22./ Ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződésbe foglalt megbízást és meghatalmazást az ellenjegyzéssel elfogadja. Jelen okirat számozatlan oldalai szerződéses szöveget nem tartalmaznak, továbbá az okirat az Ütev. 43. § (4) bekezdésének megfelelően úgy került összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül az ne legyen megbontható.

Györköny, 2023. augusztus 14.

Kovács Ferenc
Eladó(1)

Veller Andrea
Eladó(2)

Nagy Mihály
Eladó(3)

Nagy József
Eladó(4)

Horváth-Gulyás Mária
Vevő(1)

Ellenjegyzem:

dr. Forgács Gábor
ügyvéd

KASZ: 36060161

Györköny, 2023. augusztus 14.

dr. Forgács Gábor ügyvéd
Székhely: 7045 Györköny, Fő utca 491.
Aliroda: 7045 Györköny, Fő utca 528.
Telefon: +36-20/3890254
Adószám: 52953679-1-37
KASZ: 36060161, gforgacs@t-online.hu