

e-mail: misi.ildiko.lex@gmail.com

amely létrejött, egyrészről

másrésről

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

1. Az Ingatlan leírása

1.1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezik a HVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (továbbiakban „**Ingatlan-nyilvántartás**”) adatai szerint nyilvántartott **Markaz** külterületi **098/105.** helyrajzi számon vezetett 2999 m² alapterületű „szőlő” művelési ágban nyilvántartott 22,94 AK értékű ingatlan (továbbiakban „**Ingatlan**”).
Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonjoga az Ingatlan tekintetében az Ingatlan-nyilvántartás 37322/1998.06.18. számú bejegyző határozatán, részarány kiadás jogcímén alapul.

1.2. Az Ingatlant az Ingatlan-nyilvántartás 37322/1998.06.18 számú bejegyző határozata alapján Sedulyák Béláné (született, mint Hegedűs Erzsébet, anyja neve: Hegedűs Anna), mint jogosult javára az Ingatlanból 3,50 AK értékre vonatkozóan bejegyzett özvegyi jog terheli.

Eladó kijelenti és szavatel azért, hogy az özvegyi jog jogosultjának Sedulyák Béláné jelen okirat aláírását megelőzően elhunyt. Eladó az ezt alátámasztó halotti anyakönyvi kivonatot Vevőnek bemutatja, jelen okiratot szerkesztő ügyvédnek átadja. Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy az özvegyi jog Ingatlan-nyilvántartás adatai közül való törlése érdekében képviselőjükben eljárjon.

1.3. Az Ingatlant terheli továbbá az Ingatlan-nyilvántartás 40385/2011.04.06 számú bejegyző határozata alapján az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft., mint jogosult javára az Ingatlanból 663m² terület nagyságra bejegyzett vezetékgjog.

1.4. Az Ingatlan az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint egyebekben per-, teher- és igénymentes.

2. Adásvétel, vételár

2.1. Eladó eladja az Ingatlant, melynek tulajdonjogát Vevő – kizárólagos tulajdonjogot szerezve, a jelen szerződés 1.3. pontjában foglalt vezetékJoggal terhelt, egyebekben minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, minden természetes és jogi tartozékával együtt - megvásárolja 300.000 Ft / azaz háromszázezer forint – vételár (továbbiakban „Vételár”) ellenében.


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

Felek rögzítik, hogy a Vételár teljes összegéből a termőföld 250.000 Ft, az üzletvény 50.000 Ft értéket képvisel, az Ingatlanon agrotechnikai létesítmény, felépítmény nincsen.

2.2. Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizetett Eladó javára, Eladó kezeihez készpénzben történt teljesítéssel a Vételár teljes összege kiegyenlítéseként 300.000 Ft-ot - azaz háromszázezer forintot -, mely összeg készpénzben történt átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza, egyben kijelenti, hogy Vevővel szemben jelen jogügylet alapján Vételár címén továbbiakban igényt nem támaszt.

2.3. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben nem a Vevő szerez tulajdonjogot az Ingatlanon – mivel más elővásárlásra jogosult személy a jogszabályban foglalt alaki és tartalmi követelmények hiánytalan betartásával elővásárlási jogával él – úgy az Eladó már most feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az elővásárlási jogával élő és a hatóság által is jóváhagyott elővásárlásra jogosult vevő, a jelen szerződés Vevője által okirattal igazoltan megfizetett vételárat közvetlenül a jelen szerződés Vevője, Záprel Imre József részére fizesse meg maradéktalanul.

Arra az esetre, amennyiben az elővásárlásra jogosult harmadik személy fentiek ellenére közvetlenül a jelen szerződés Eladójának fizeti meg a jelen szerződés Vevője által már okirattal teljesített vételárat, úgy Eladó köteles a javára kétszeresen megfizetett Vételárat 3 banki napon belül jelen szerződés Vevője, Záprel Imre József részére kifizetni.

2.4. A Felek rögzítik, hogy a Vételár megállapítására a Felek egybehangzó akarat-elhatározása alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok figyelembevétele mellett került sor.

3. Tulajdonjog, birtokbaadás

3.1. Eladó a Markaz külterületi 098/105. hrsz. alatti Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében jelen Szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és kérelmezi, hogy az Ingatlan-nyilvántartás Vevő kizárólagos tulajdonjogát az Ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezze.**

3.2. Az Ingatlant Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg.

Az Ingatlant Eladó a Vevő tulajdonjoga Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése napján köteles Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlan terheit és szedi hasznait.

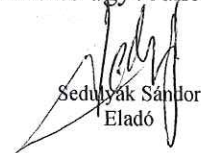
3.3. Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem áll kívülálló harmadik személy használatában, szavatol azért, hogy az Ingatlanról felvett földhasználati nyilvántartásban földhasználóként kívülálló harmadik személy bejegyzést nem nyert. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan használata Vevő általi megszerzésének kívülálló harmadik személy részéről fennálló akadálya nincs.

4. Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra, mint termőföldre vonatkozó rendelkezések

4.1. Jelen Szerződés aláírásával Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanon - a külön jogszabályokban nevesített elővásárlásra jogosultakon kívül - harmadik személynek semminemű joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná nem áll fenn, mely tényért Eladó szavatosságot vállal.

4.2. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §-ban nevesített személyeket elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra, mint termőföldre.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a Hegyközségekről szóló 2012. CCXIX törvényben (továbbiakban „Hgytv”) nevesített személyeket is elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra, mint termőföldre. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a szőlőszomszédoktól származó, jelen jogügyletbe való hozzájárulást tartalmazó jognyilatkozatokat 10 napon belül jelen okiratot szerkesztő ügyvédnek átadja.


Seduljak Sándor
Eladó


Záprel Imre József
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Vevő jelen szerződési okiratba foglalt vételi ajánlatát a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához a jóváhagyás iránti kérelemmel megküldi.

- 4.3. Vevőt az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja** alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül azzal, hogy elővásárlási jogát ezen jogosulti csoporton belül jelentkező más elővásárlásra jogosultakhoz képest a 18. § (4) bekezdés a-c) pontjaiban foglalt elővásárlásra jogosultakat követően jogosult gyakorolni.

Vevő az Ingatlan tekintetében elővásárlási jogát földművesként történt nyilvántartásba vételére, az Ingatlan fekvése szerinti településen több mint 3 éve fennálló életvitelszerű lakáshasználati helyére alapítja.

A Vevő az elővásárlási jogát megalapozó előzőekben hivatkozott körülményeket a jelen szerződéshez csatolt alábbi okiratokkal tanúsítja:

4.3.1. földművesként történt nyilvántartásba vételről szóló határozat,

4.3.2. lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolati példánya.

- 4.4. Eladó arra az esetre, amennyiben az Ingatlan tekintetében Vevővel azonos elővásárlási jogosultsággal bíró személy tesz elfogadó nyilatkozatot, kijelenti és kötelezi magát, hogy jelen szerződésben foglalt jogügyleti szándékát jelen szerződés Vevőjével tartja fenn.

5. Illeték, és adófizetésre vonatkozó rendelkezések

- 5.1. A Feleknek tudomása van arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése tulajdonszerzési illeték megfizetésére kötelez, amely terhet Vevő köteles megfizetni. Az illetékfizetés általános mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értékének 4%-ában határozza meg. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII tv. 1tv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjának alkalmazásával visszerhes vagyonátruházási **illeték megfizetése alóli mentességének megállapítását nem kéri.**

- 5.2. Eladó tudomásul vette, hogy az ügyletből származó bevételek a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. (továbbiakban „SZJA tv”) szerint esik adófizetési kötelezettség alá. Tekintettel arra, hogy Eladó az Ingatlan tekintetében több mint 5 éve szerzett tulajdonjogot az Szja tv szerint jelen jogügyletből származó jövedelme nem esik adófizetési kötelezettség alá.

- 5.3. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten akként nyilatkoznak, hogy eljáró okiratszerkesztő ügyvédtől a jelen jogügylet utáni adózás szabályairól bővebb felvilágosítást nem kérnek, arról kifejezetten lemondanak.

6.Vevői nyilatkozatokat

- 6.1. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan tekintetében a földhasználatot nem hosszabbítja meg, a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony lejártát követően az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

- 6.2. Vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy jelen okirat aláírásának időpontjában nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt „Földhasználati díjtartozás”).

- 6.3.Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben jelen okirat aláírását megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, miszerint a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Seduttyák Sándor
Eladó

Záprel Imre
Záprel Imre József
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

- 6.4. Vevő kijelenti, hogy jelen okiratba foglalt termőföldszerzése – figyelemmel a 2013. évi CXXII tv-ben foglalt szerzési korlátokra – nem korlátozott.
- 6.5. Vevő kijelenti, hogy jelen okirat aláírását megelőzően a Gyöngyösi Járási Földhivatal 510.504/2014. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette. Vevő tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági száma: S326200391281.
- 6.6. Vevő kijelenti, hogy vele szemben az Ingatlanügyi Hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt.
- 6.7. Vevő akként nyilatkozik, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett tértértékének együttes összege nem több mint 300.

7. Vegyes rendelkezések

- 7.1. Vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő Ingatlan művelésével szükséges mezőgazdasági termelő eszközökkel már rendelkezik, ekként tulajdonukat képezi egy Belarus típusú traktor, valamint ehhez tartozó kultivátor, kombinátor, permetező, eke.
- 7.2. Felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Misi Ildikó ügyvédet (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.), hogy ezen jogügylettel kapcsolatos eljárásban az Ügyvédi Törvényben előírtaknak megfelelően a Földhivatal előtti eljárásban képviselőtüket ellátssa, mely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad, Felek meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy szükség esetén az NAV által kiadott B400 típusú adatlapot nevükben és képviselőtükben aláírja. Felek ezen szerződést egyben tényvázlatként is elfogadják. Felek rögzítik, hogy jelen meghatalmazásuk hatálya a saját jogon kézbesítendő Földhivatali határozatok átvételére nem terjed ki.
- 7.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, így tulajdon-elidegenítési, illetve tulajdonszerzési jogukat korlátozó jogszabály hatálya alatt nem állnak. Felek kijelentik, hogy közszereplőnek nem minősülnek, a jelen szerződés aláírása körében saját nevükben járnak el.
- 7.4. Eladó meghatalmazza jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy képviselőtében a jelen szerződéssel összefüggő okiratokat átvegye, így különösen az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó önkormányzati eljárás alapján megküldésre kerülő iratokat, továbbá jelen jogügylet hatósági jóváhagyására irányuló eljárás lefolytatását követően a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által megküldésre kerülő valamennyi iratot, beleértve az adásvételi szerződés példányait is, melyek okiratszerkesztő ügyvéd részére történő megküldését Felek együttesen kéri.
- 7.5. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd személyi igazolványuk, lakcímkártyájuk, adókártájuk alapján azonosította adataikat, amelyek a jelen okiratban és nevezett okmányaikban egyezők, és megfelelnek a valóságnak. Eljáró okiratszerkesztő ügyvéd Felek személyazonosságát a BM Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül is ellenőrizte, mely ellenőrzéshez Felek hozzájárulásukat adták. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd szerződésben szereplő adataikat irattárban 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 Vételár törvényes forrásból származik.
- 7.6. Vevő okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatást, mely szerint tulajdonszerzését követő 30 napon belül az Ingatlan tekintetében a földhasználat tekintetében nyilatkozattételi kötelezettség terheli tudomásul vette, annak megértéséről jelen szerződés aláírásával nyilatkozik.

Sedgályák Sándor
Eladó

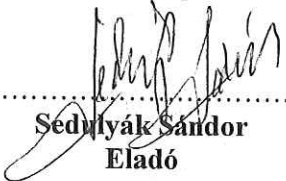
Zápröl Imre József
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

7.7. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Felek egyező akarattal a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, valamint a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. tv tekintik irányadónak.

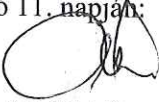
Felek a jelen Szerződést - amely nyolc egymással egyező, egyenként öt oldalt tartalmazó példányban készült - közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá. Felek jelen szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy okiratszerkesztő ügyvéd őket az adásvételi szerződés elolvasására felhívta. Felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak arról, hogy abból egy-egy példányt egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.

Kelt: Gyöngyösön, 2023. szeptember hó 11. napján


.....
Sedvlyák Sándor
Eladó


.....
Záprel Imre József
Vevő

Alulírott dr. Misi Ildikó egyéni ügyvéd (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2, kamarai azonosító szám: 36065452, nyilvántartó kamara: Egri Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 1755/246.) 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 Gyöngyösön, 2023. szeptember hó 11. napján:


Dr. Misi Ildikó ügyvéd

