

Az elővásárlásra jogszert jogszertkorozatának megtekerke
nyitra alld 30 napos határidő utolsó napja: 2024. apr. 27.
E határidő jogszert!
A ltróktuéré levele: 2024. apr. 15. 29.



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről
Fekete Miklós

eladó (a

továbbiakban: „Eladó”),

másrészről
Czenki József

, mint vevő

(a továbbiakban: „Vevő”) között az alulírott helyen és időben a következő feltételek mellett:

1./ Eladó eladja a vevőnek a **nagycenki 082/6 hrsz-ú**, 8966 m2 területű 34,25 AK értékű, 3 min. osztályba tartozó szántó megnevezésű ingatlan teljes tulajdonjogát, míg a vevő megvásárolja az eladótól az előbbieken körülírt ingatlan tulajdonjogát a kölcsönösen kialakított 1.800.000 Ft, azaz Egymillió-nyolcszázezer forint vételárért.

2./ Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő a teljes, azaz 1.800.000 Ft összegű vételárat banki átutalással már teljesítette az eladó részére az alábbiakban megjelölt eladói bankszámlaszámra.

számlatulajdonos: **Fekete Miklós**
pénzintézet:
számlaszám:

Eladó a vételár előbbieken szerinti teljesítéséhez hozzájárul azon nyilatkozata mellett, miszerint az előbbieken szerinti bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza a vételár hiánytalan átvételét.

3./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 18. § -19 § -ában foglaltak szerinti elővásárlásra jogosultakat, valamint a más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjait a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg, melynek alapján az elővásárlási jog gyakorlása céljából a jogosultak részére a tulajdonos által elfogadott, egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot (adásvételi szerződés) a Földforgalmi Törvény 21 §-22. § -ában foglaltak szerint, és a Kormányrendeletben szabályozott eljárásban és módon – hirdetményi úton - közzé kell tenni.

Vevő az elővásárlásra jogosultak vonatkozásában kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény 5. § 7.a) pontja szerinti földművesnek minősül.

Fekete Miklós eladó

Czenki József vevő

Dr. Árkai Miklós
Egyéni ügyvéd
9400 Sopron, Színház u. 31.
Irányítószám: 52/V/2005
Kiadó/adószám: 53771416-28
bankszámlaszám: 11737033-20114507

Fentiek alapján szerződő felek rögzítik és a vevő az elővásárlásra jogosultak sorrendje vonatkozásában kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény 18. § (1) bek. b) pontban bb) alpontban foglaltak szerint elővásárlásra jogosult földműves (földet használó olyan földműves, aki helyben lakónak minősül).

A Földforgalmi Törvény 21.§(1) bekezdésének előírása alapján **(Földforgalmi Törvény 13-15 §-ában előírt nyilatkozatok)** a vevő a tulajdonszerzési jogosultság körében jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, miszerint – a 13.§ (2) bekezdésében foglaltak figyelembevételével – vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett 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 törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötött.

Vevő az ingatlan –nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtási rendeletének (109/1999. (XII.29.) FVM rendelet) 68/C. §- alapján nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

4./ Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát terheli az É-dunántúli Regionális Vízművek javára bejegyzett szolgalmi jog, az Országos Vízügyi Beruházási Vállalat javára bejegyzett vezetékjog, az EDÁSZ Zrt. javára bejegyzett vezetékjog, az F.G.SZ. Földgázszolgáltató Zrt. javára bejegyzett gázvezeték szolgalmi jog, valamint az E-ON javára bejegyzett vezetékjog.

Eladó egyebekben szavatosságot vállal a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher-és igénymentességéért, azzal, hogy azt nem terheli semmilyen az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett köz –vagy egyéb jellegű tartozás sem.

Eladó külön rögzíti, hogy tárgybani ingatlant nem terheli ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett használati és egyéb igényjog (szolgalmi jog), továbbá nem terheli közjogi, illetve magánjogi kötelezettség, valamint szavatol azért, hogy az 1./ pont szerinti ingatlanhányad felett harmadik személynek olyan joga, amely a jelen szerződés érvényességét, vevő tulajdonszerzését (birtokba lépését) akadályozná, nem áll fenn, egyben figyelemmel a vevő, mint földhasználó javára bejegyzett földhasználati jogra.

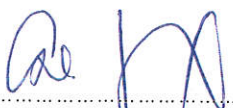
Előbbieknek megfelelően szerződő felek rögzítik, hogy tárgybani ingatlanra vonatkozóan a vevő, mint bejelentett földhasználó van nyilvántartva az ingatlan-nyilvántartásban.

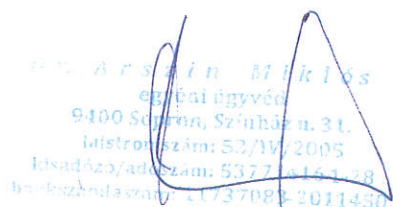
Előbbiekkel összefüggésben Fekete Miklós eladó a Czenki József földhasználóval fennálló haszonbérleti jogviszony időtartama tekintetében az alábbi tájékoztatást adja:

használat kezdete 2020. 12. 15. napja

használat vége: 2025. 12. 31. napja


Fekete Miklós eladó


Czenki József vevő


Fekete Miklós
egyetlen ügyvéd
9400 Sopron, Színház u. 31.
lakcímkód: 52/IV, 2005
lakcímkód/adószám: 5377-151-28
birtokhasználat: 11/37082-2011450

Fekete Miklós eladó a Czenki József földhasználóval fennálló haszonbérleti jogviszony ellenértéke tekintetében az alábbi tájékoztatást adja:
a haszonbérleti díj összege: 54.000 Ft/év.

5./ Az eladó a vételár teljes összegű megfizetésére figyelemmel a jelen szerződés aláírásával kéri, egyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga a vevő javára adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály IV. (Sopron) ingatlan-nyilvántartásában.

Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásul bírnak arról, miszerint szerződésük érvényességéhez a Földforgalmi Törvény szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Szerződő felek rögzítik, miszerint tudomásul bírnak arról továbbá, hogy

- amennyiben jelen adásvételi szerződést elfogadó, érvényes elővásárlási jognyilatkozat megtételére kerül sor, úgy a jelen szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult személy között kerül jóváhagyásra, azzal, hogy az elővásárlásra jogosult személy a vevő helyébe lép, illetve
- amennyiben a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – kifogással, mint jogorvoslati lehetőséggel eredménytelenül megtámadott - állásfoglalásában a vevő tulajdonszerzését nem támogatja, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja.

Szerződő felek rögzítik, hogy a fent részletezett esetek a jelen szerződés szempontjából bontó feltételnek minősülnek és a felek kötelesek az eredeti állapotot a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételétől számított 15 napon belül helyreállítani. (Eladó köteles a vételárat a vevő részére visszafizetni.)

6./ Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségeket a vevő viseli.

Vevő az 1990. évi XCIII tv. 26. § (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentességre vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan/ termőföld tulajdonjogát ellenérték fejében, földművesként szerzi meg, és 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 mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

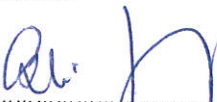
Vevő fentiekre tekintettel kéri a T. NAV Illeték Osztályától, hogy az előbbieken hivatkozott jogszabály szerinti illetékmentességre vonatkozó rendelkezést esetében alkalmazni szíveskedjék.

7./ Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő tárgybani ingatlan birtokában van.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.



Fekete Miklós eladó



Czenki József vevő

Dr. Arstvin Miklós
Győr-Moson-Soproni Ügyvéd
9400 Sopron, Színház u. 31.
Lajstromszám: 52/IV/2005
Kiadó/adószám: 53771416-1-28
bankszámlaszám: 11737083-20114507

9./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező mezőgazdasági ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában, illetve hasznélvezetében álló föld mennyisége nem haladja meg Földforgalmi Törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott mennyiséget (**földszerzési maximum**).

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező mezőgazdasági ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a birtokában álló föld nem haladja meg Földforgalmi Törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott mennyiséget (**birtokmaximum**).

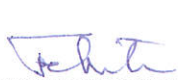
10./ A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd teljes körű tájékoztatást nyújtott a tényállás, a szerződés egyes rendelkezései – különös figyelemmel az elővásárlásra vonatkozó rendelkezésekre, és az elővásárlási jog gyakorlása esetén beálló jogkövetkezményekre - valamint az ingatlan helyzete tekintetében, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

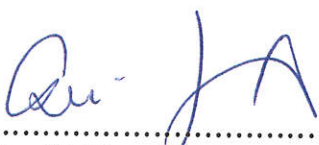
11./ A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a jelen szerződés aláírásával a szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben illetve saját érdekükben járnak el.

12./ Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Arszin Miklós ügyvédet, (9400 Sopron, Színház u. 31.), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásokban őket teljes jogkörrel képviselje, mely meghatalmazás kiterjed a 474/2013 (XII.12.) Kormányrendelet szerinti adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésével kapcsolatos eljárásra, az illetékes Földhivatali Főosztály előtti képviseletre, továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti engedélyezési eljárásban való képviseletre, továbbá a külön törvényen alapuló elővásárlási jogosultakkal való ajánlatközlésre. A meghatalmazást Dr. Arszin Miklós ügyvéd elfogadom.

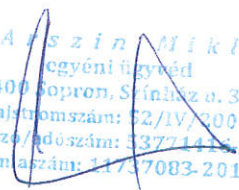
Szerződő felek szerződésüket elolvasták és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt Sopronban, 2024. március 11. napján


.....
Fekete Miklós eladó


.....
Czenki József vevő

Dr. Arszin Miklós ügyvéd (Győri Ügyvédi Kamara KASZ: 36056562) ellenjegyzem Sopronban, 2024. március 11. napján:


Dr. Arszin Miklós
egyéni ügyvéd
9400 Sopron, Színház u. 31.
lakcímszám: 72/IV/2005
kiszámlázó/adószám: 337714181-28
bankszámszáma: 11737083-20114507