



Ügyszám:4.VI/133/3658/2024.

FÖLDFORGALMI SZERZŐDÉS

Amelyet kötöttek egyrészről:

I./VÁRADI ISTVÁN (született: Váradi István,

II./VÁRADI JÓZSEF JÁNOS (született: Váradi József János,

III./VÁRADI LAJOS (született: Váradi Lajos,

IV./ VÁRADI ANDRÁS (született: Váradi András)

mint néhai Váradi József jogutóda, a továbbiakban együtt mint **Eladók**, másrészről:
IV./ JAVORA LÁSZLÓ (született: Javora László

mg. őstermelők családi gazdaságnak tagja
agrárkamara azonosító: a továbbiakban mint **Vevő**, együtt mint
Szerződő Felek között az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

I./ A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Eladók az alábbi, **Serényfalva külterületi** ingatlanban nyilvántartott összes tulajdoni részüket eladják, melyet Vevő ismert és megtekintett állapotban megvásárol:

Hrsz	Megnevezés (művelési ág)	Teljes terület (m2)	Tiszta jövedelem (ak)	I./ alatti Eladó tul. aránya	II./ alatti Eladó aránya	III./ alatti Eladó tul. aránya	IV./ alatti Eladó aránya	tul. arányra von. széljegy, megjegyzés teherlapon bejegyzés/feljegyzés
0140/54.	szántó	3912	5.16	8/160	8/160 10/160	8/160 10/160	40/160 40/160	—
0139/43.	szántó	1326	1.75	1736/68440	1736/68440 2170/68440	1736/68440 2170/68440	8680/68440 8680/68440	—

2./ felek rögzítik, hogy IV./ alatti Eladó tulajdonjog bejegyzési kérelme jelenleg az ingatlanok tulajdoni lapján széljegyként, 25.2731/2024.02.28. számon szerepel.

3./Az ingatlanok(tulajdoni arányok) a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) által szabályozott módon törvényes elővásárlási joggal, a fenti bejegyzést meghaladóan per- és tehermentes.

4./Vevő földszerzésre jogosult, a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5.§ 7. pontja szerint földművesnek minősül.

II./ AZ INGATLANOK VÉTELÁRA

1./Eladók eladják, Vevő **295.000.-Ft-ért, azaz kettőszázkilencvenötezer** forintért megvásárolja az I/1. alatti földekben az Eladókat megillető összes tulajdoni arányt, melynek alapján az Eladókat az alábbi vételár illeti meg:

Hrsz	Megnevezés (művelési ág)	Teljes terület (m2)	I./ alatti Eladót megillető vételár (-Ft)	II./ alatti Eladót megillető vételár (-Ft)	III./ alatti Eladót megillető vételár(- Ft)	IV./ alatti Eladót megillető vételár (- Ft)
0140/54.	szántó	3912	10.000.-	30.000.-	30.000.-	180.000.-
0139/43.	szántó	1326	5.000.-	10.000.-	10.000.-	20.000.-

Eladók:

I./ Váradi István

II./ Váradi József János

III./ Váradi Lajos

IV./ Váradi András

Vevő:

V./Javora László

dr. Kovács Beáta ügyvéd
székhely: 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. 1/5. szám
Aliroda: 3700 Kazincbarcika, Jószerencsét út 6. szám

2./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével a föld tulajdonjogának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával kell teljesíteni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.

3./ Az I./ fejezetben megjelölt összes föld teljes vételárát Vevő ügyvédi letétben helyezte el, melyet az ügyvédi letéti szerződés szerint az okiratszerkesztő ügyvéd a mai napon teljes összegben kifizetett az Eladók részére, az 1. pontban írt összegben.

4./ Eladók a szerződés aláírásával elismerik, hogy a Vevő képviselőjében eljárva, az okiratszerkesztő ügyvéd a mai napon a szerződésben rögzített teljes vételárát ügyvédi letétből hiánytalanul kiegyenlítette és kijelentik, hogy sem a Vevővel, sem az okiratszerkesztő ügyvéddel szemben vételár jogcímén követelésük nincs.

5./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. értelmében az ingatlan értékesítése során a törvényben meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg.

Amennyiben az ügyletnél elővásárlási joggal rendelkező személy a megadott határidőn belül elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy a szerződés közte és az Eladók között a jelen szerződésben elfogadott feltételekkel jön létre.

III./ INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt adnak ahhoz, hogy az általuk értékesített és I./ fejezetben részletesen körülírt ingatlanokra a tulajdonjogot 1/1 arányban Vevő javára vétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

IV./ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSA

Vevőt a serényfalvai külterületi 0139/44. hrsz. tekintetében a Földforgalmi törvény **18.§ (1) bek.c.) pontja alapján** illeti meg az elővételi jog, mivel a Vevő helyben lakó szomszédnak minősül, tekintettel arra, hogy e föld esetében, több mint 3 éve földhasználónak minősül, melyet a csatolt földhasználati lappal igazol.

Vevőt a serényfalvai külterületi 0140/54. hrsz. tekintetében a Földforgalmi törvény **18.§ (1) bek.c.) pontja alapján** illeti meg az elővételi jog, mivel a Vevő helyben lakó szomszédnak minősül, tekintettel arra, hogy e földdel közvetlenül szomszédos a Vevő több mint 3 éve tulajdonban álló, serényfalvai, külterületi 0140/55. hrsz.-ú ingatlan.

V./KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK –NYILATKOZATOK

1./ Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld tulajdonjogának megszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (1) bek.-ben szabályozott tulajdonszerzési korlátba. Ennek megfelelően az általa jelen jogügylet keretében megszerzett termőföld tulajdonjogának mennyisége a korábban már tulajdonába került termőföld mennyiségével együttesen nem haladja meg a 300 Ha-t.

2./ Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (2) bek. alapján kijelenti, hogy a jelen adásvételi jogügylet keretében megszerzett termőföld és a korábban már birtokában lévő föld együttes terület nagysága az 1200 ha-t ill. az 1800 ha-t nem haladja meg (birtokmaximum).

3./ Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (4) bek. alapján kijelentik, hogy a jelen adásvételi jogügylet keretében megszerzett termőföld és a korábban már a tulajdonában és használatában álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege 6000 nem haladja meg.

4./ Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13. §. (1) bek. alapján kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld használatát – a (2) bek.-ben megjelölt esetek kivételével – 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) bek.-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

5./ Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 14. §. (1) bek. alapján kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználat

Eladók:

I./ Váradi István

II./ Váradi József János

III./ Váradi Lajos

IV./ Váradi András

Vevő:

V./Jávora László

dr. Kovács Beáta ügyvéd

székhely: 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. I/5. szám

Aliroda: 3700 Kazincbarcika, Jószerencsét út 6. szám

kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

6./Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 14. §. (2) bek. alapján kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7./Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13. §. (4) bek. alapján kijelenti, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földrészlet bármelyike harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg illetve a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13.§. (1) bek.-ben foglaltakra kötelezettségeket vállal.

8./Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII.29.) FVM rend. 68/C.§. alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal is rendelkezik, de a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

9./Vevő tudomásul veszi, hogy semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely az e törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.

7./ Szerződő felek között a haszonbérleti jogviszony Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével megszűnik(bontó feltétel) A tulajdonjog bejegyzésétől kezdődően Vevőt illeti és terhelik a megvásárolt földingatlanokkal kapcsolatos költségek és kiadások, és Őt illetik meg a hasznok szedésének joga is.

VI./ ADÓ- és ILLETÉKMENTESSÉGI NYILATKOZAT

1./Eladók értékesítése mentes a személyi jövedelemadózási kötelezettség alól az 1995. évi CXVII. törvény (Szja.tv.) 62.§ (4) bek. 5. pontja alapján.

2./ Vevő termőföld szerzése az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bek. p.) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonszerzési illeték megfizetése alól, mivel mint földműves kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

a) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

b) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

c) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

VII./EGYÉB

1./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi ügylet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyáshoz kötött.

2./ Vevő vállalja, hogy 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 Földforgalmi tv. által meghatározott kivételektől eltekintve - más célra nem hasznosítja.

3./ Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő tudomásul veszi, hogy valótlan tartalmú nyilatkozat esetén termőföld szerzési képessége törvényi tilalomba ütközik.

4./ Szerződő felek magyar állampolgárok, szerzési- és ügyletkötési képességüket a jogszabályok nem korlátozzák, és nem zárják ki.

VIII./Záró rendelkezések

1./Felek a szerződés szerkesztésével, az okirat lapjainak ellenjegyzésével, továbbá és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogi képviselőteljeskörű ellátásával, továbbá az okirat lapjainak ellenjegyzésével megbízzák és meghatalmazzák dr. Kovács Beáta 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. I/5. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki azt vevő költségviselése mellett elfogadja. A felek képviselőteljeskörű eljáró ügyvéd jogosult az okirat lapjainak ellenjegyzésére.

Eladók:

I./ Váradi István

II./ Váradi József János

III./ Váradi Lajos

IV./ Váradi András

Vevő:

V./Javora László

dr. Kovács Beáta ügyvéd

székhely: 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. I/5. szám

Aliroda: 3700 Kazincbarcika, Jószerencsét út 6. szám

2./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy eljáró jogi képviselő az ingatlan adásvételi szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, az ingatlan szerzéssel és elidegenítéssel kapcsolatos kötelezettségeikről, jogaikról - különösen a visszterhes vagyonszerzési illeték mértékére, viselésére vonatkozó rendelkezésekről, valamint az adókötelezettséggel kapcsolatos szabályokról - őket teljes körűen tájékoztatta, ezek tartalmát megértették, és tudomásul vették ezért a felek a szerződést egyidejűleg ügyvédi megbízásnak is tekintik, szerződő felek külön megbízási szerződés felvételét nem kérik.

3./ A Felek a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK szabályzat (a „Pénzmosási Szabályzat”) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A Felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen Szerződés a Pénzmosási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt, a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Felek a jelen Szerződés aláírásával - a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 2/2007. (XI.19.) számú MÜK szabályzat (a „Szabályzat”) 3.1. d) pontjának megfelelően - tanúsítják továbbá, hogy az eljáró ügyvéd képviselője tájékoztatta a Feleket a személyazonosság ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a Szabályzat 15. pontjában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

4./ Jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő mindennemű költség és illeték a vevőt terheli, s ugyancsak ő köteles az okiratot az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

Felek kijelentik, hogy a szerződés valós ügyleti akaratukat tartalmazza, és azt jóváhagyólag aláírásukkal látják el.

Az itt nem szabályozott minden egyéb kérdésben a Ptk. szabályai az irányadók, s a szerződést a felek a mai napon, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el.

Ó z d, 2024. április 29.

Eladók:

Vevő:

I./ Várad István

Várad István

V. Javora László

V./ Javora László

II./ Várad József János

Várad József János

III./ Várad Lajos

Várad Lajos

IV./ Várad András

Várad András

u.n.e.v.

Az okiratot szerkesztette és ügyvédi ellenjegyzéssel ellátta dr. Kovács Beáta ügyvéd (székhely:3600 Ózd, Vasvár út 35/. I/5.szám Nyilvántartási szám:04-030907 KASZ:36003677) Ellenjegyzem Ózdon, 2024. április 29. napján:

Eladók:

I./ Várad István

II./ Várad József János

III./ Várad Lajos

IV./ Várad András



Vevő:

V./Javora László

dr. Kovács Beáta ügyvéd
székhely: 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. I/5. szám
Aliroda: 3700 Kazincbarcika, Jószerencsét út 6. szám