

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrésről:

KOCSI ZOLTÁN szül.név: Kocsi Zoltán

/szül: , anyja:

szem.sz: , szig.sz: , adóaz: /

3980 Sátoraljaújhely, Vasvári P. u. 21. 2/9. szám alatti lakos, mint eladó

másrészről:

KOCSI TAMÁS szül.név: Kocsi Tamás

/szül: , anyja:

szem.sz: , szig.sz: , adóaz: /

3974 Ricse, József A. u. 43. szám alatti lakos, mint vevő

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek tényként rögzítik az alábbiakat:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint:

-a ricsei külterületi 026/2. hrsz. alatt felvett, legelő művelési ágú, 6352 m² alapterületű, 4,45 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/2-ed tulajdoni arányban Kocsi Zoltán (II/3) eladó tulajdonát képezi.

-a ricsei külterületi 029/12. hrsz. alatt felvett, legelő művelési ágú, 1 ha 753 m² alapterületű, 3,76 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/2-ed tulajdoni arányban Kocsi Zoltán (II/3) eladó tulajdonát képezi.

-a ricsei külterületi 023/7. hrsz. alatt felvett, legelő művelési ágú, 1 ha 245 m² alapterületű, 6,89 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/2-ed tulajdoni arányban Kocsi Zoltán (II/3) eladó tulajdonát képezi.

2./ Az eladó ezennel eladja örökre és visszavonhatatlanul, per-, és igény és tehermentesen, ezért a szavatosságot magára vállalva, a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőségeit a vevő részére.

3./ A vevő megvásárolja a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőségeket az eladótól a kölcsönösen kialakított 2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió forint vételárért, amely vételárat a vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül pénzügyi utalással teljesíti az eladó részére, az eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett : számú lakossági folyósámlájára, külön eladói nyilatkozat aláírásával igazoltan. A ricsei külterületi 026/2. hrsz. alatt felvett ingatlanilletőség értéke 500.000,- Ft, a ricsei külterületi 029/12. hrsz. alatt felvett ingatlanilletőség értéke 750.000,- Ft, a ricsei külterületi 023/7. hrsz. alatt felvett ingatlanilletőség értéke 750.000,- Ft. Az eladó egybefoglalt vételáron értékesíti az ingatlanilletőségeket, erre lehetőséget ad a 2013. évi CXXII. tv. 19. § (5) bekezdése, ugyanis az ingatlanok egymással szomszédosak.

4./ Az eladó a jelen teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg adja a vevő birtokába a vétel tárgyát képező ingatlanilletőségeket, a vevő a birtokba lépés időpontjától viseli az ingatlanilletőségek összes terheit, de egyben húzza hasznait is.

5./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés alapján a teljes vételár kifizetését követően a BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztályától (8) tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérje "adásvétel" jogcímén a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőségek vonatkozásában.

6./ A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. d.) pontja alapján elővásárlási jogát gyakorolva vásárolja meg a jelen szerződésben szereplő ingatlanilletőségeket helyben lakó földművesként. A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. §. 7. pontja szerint földművesnek minősül, a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510532/2014.05.22. számon nyilvántartásba vette.

7./ A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a Fftv. szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az elővásárlási jog jogosultak tájékoztatása, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében – az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet szabályai szerint az eladónak a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül az adásvételi szerződést a jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell a Fftv. 21. §-ában meghatározott módon. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződést postázni kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságot és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételt követően a jegyző az adásvételi szerződést az esetlegesen beérkezett jognyilatkozatokkal és igazolásokkal küldi meg újra a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a hatósági jóváhagyással kapcsolatos nyilatkozat megtétele végett. Az illetékes földhivatal felé csak a hivatkozott záradékokkal ellátott szerződéspéldányok kerülhetnek benyújtásra.

8./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13-15. §-ai alapján a következő nyilatkozatot teszi:

A vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A vevő vállalja továbbá, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbiakban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő tudomásul veszi, hogy a fenti nyilatkozat értelmezése során nem minősül a használat átengedésének, ha a vevő a termőföld használatát.

- földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

- a legalább 25 %-ban az ő, vagy legalább 25 %-ban a közeli hozzátartozója tulajdonában álló mg. termelőszervezet javára engedi át, amelynek tagja,

- társult erdőgazdálkodást folytat, vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelehasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át, vagy

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-68
e-mail: drbereskatalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25
Bejegyzési szám: 11734169-20006084

Záradék:

Kifüggesztés időpontja:	Ricse
Közlés kezdő napja:	2024.06.02
Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételeire nyitva álló napos határidő utolsó napja:	2024.06.02
Ezen határidő elmulasztása jogvesztő!	
Ricse, 2024.06.02	dr. W. J. J.
Levétele napja:	Ricse
Ricse, 2024.06.02	

Közzététel helye: Ricse
Közzététel napja: 2024.06.02.

- vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.
A vevő tudomásul veszi, hogy az általa vásárolt termőföld a fent hivatkozott „más célra” a következő esetekben hasznosítható:

- a talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása
 - öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása
 - öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése,
 - tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése,
 - védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi és hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása
 - mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése
 - lakóépület létesítése
 - a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása
 - állandó jellegű növényház létesítése.
- E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges, vagy végleges kivonása is.

9./ A vevő kijelenti, hogy földhasználati díjtartozása nincs, vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10./ A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 16. § (1) bek. alapján tulajdonszerzése nem esik ingatlanszerzési korlátozás alá. A már tulajdonában és használatában lévő föld területnagysága a most vásárolt földdel együtt sem, illetve a Fftv. 16. § (5) bekezdése szerinti, a földekkel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett területtel (részlettel) együtt sem haladja meg a 300 hektárt. A vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

11./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1990. évi XCIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontja értelmében mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély általi, visszterher ellenében történő megszerzése, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonszerző a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. A vevő kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, erre figyelemmel illetékmentesség illeti meg. (1990. évi XCIII. Tv. 26. § p. pontja)

12./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen szerződés elkészítésével, a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos közigazgatási eljárás során mindennemű ügyvédi teendő ellátásával (helyi önkormányzat, földügyi hatóság, járási földhivatal), aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

13./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket hatályos jogszabály nem korlátozza.

14./ A szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

15./ A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlathoz is minősül.

Ezt az ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben hagyólag irtuk alá.

Sátoraljaújhely, 2024. május 3. napján

Kocsi Zoltán eladó

Kocsi Tamás vevő

Készítette: Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd
Kamarai azonosító száma: 36070552
Ellenjegyzem: Sátoraljaújhely, 2024. május 3.

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6884
e-mail: drbereskatalin@gmail.com
Állás szám: 42421060-1-25
Számla szám: 100005034