

Dr. Hedrik Béla
B-A-Z. Megyei Ügyvédi Kamara
Kamara azonosító szám: 36061354
3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 2/B
Tel.: +36 49 500-124; +36 20 326-6041

Bükkábrány Községi Önkormányzat hivatalos felhatalmazás a 2024.08.18-án a 2024.08.17-ig. 1 jognyilatkozat megküldésének eladói napja: 2024.08.19. jognyilatkozat megküldésének utolsó napja: 2024.08.17. E határozat igazolt.

Dr. Hedrik Béla
ügyvéd

2024. 08. 18.



3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 2/b
Telefon/fax: (36) 49-500-124, Mobil: (36) 20-326-6041
Email: hedrikdr@t-online.hu

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely alulírott szerződő felek között, alulírott helyen és időpontban a következő feltételek mellett jött létre:

A szerződés alanyai:

egyrésről: **Székely Ottó**, születési név: Székely Ottó /i anyja neve:
személyi azonosító szám: adóazonosító jel: / 3422 Bükkábrány, Jókai út
35.sz. alatti lakos, mint **eladó** /továbbiakban: eladó/
másrésről: **Ecseginé Székely Renáta**, születési név: Székely Renáta /születési hely, idő:
anyja neve: , személyi azonosító szám: , adóazonosító jel:
állampolgársága: magyar/ 3422 Bükkábrány, Szent János malom tanya 1. sz. alatti lakos,
mint **vevő** /továbbiakban vevő/

A szerződés tárgya:

1.1/ Az eladó **1/3-ad** arányban tulajdonjogát bírja a **Bükkábrány 0134/13 hrsz.** alatt felvett **szántó** művelési ágú, 2481 nm térmértékű, 6.90 AK tj. külterületi mg-i ingatlanak, mely ingatlanon fennálló eladói tulajdoni részaránya egészét el kívánja idegeníteni a vevő részére. A vevő a fent megjelölt ingatlan hányadot, azaz az eladói tulajdonrész egészét az eladótól alább rögzített feltételek szerint meg kívánja vásárolni.

1.2/ Az eladó **2/12-ed** arányban tulajdonjogát bírja a **Bükkábrány 0134/27 hrsz.** alatt felvett **szántó** művelési ágú, 3 ha 3686 nm térmértékű, 93.65 AK tj. külterületi mg-i ingatlanak, mely ingatlanon fennálló eladói tulajdoni részaránya egészét el kívánja idegeníteni a vevő részére. A vevő a fent megjelölt ingatlan hányadot, azaz az eladói tulajdonrész egészét az eladótól alább rögzített feltételek szerint meg kívánja vásárolni.

1.3/ Az eladó **4/36-od** arányban tulajdonjogát bírja a **Bükkábrány 0134/28 hrsz.** alatt felvett **szántó** művelési ágú, 3650 nm térmértékű, 10.15 AK tj. külterületi mg-i ingatlanak, mely ingatlanon fennálló eladói tulajdoni részaránya egészét el kívánja idegeníteni a vevő részére. A vevő a fent megjelölt ingatlan hányadot, azaz az eladói tulajdonrész egészét az eladótól alább rögzített feltételek szerint meg kívánja vásárolni.

A szerződés alapjául szolgáló tények:

2.1/ Az 1.1/, 1.2/ és 1.3/ pontban szereplő ingatlanok tulajdoni lapjának III. részén az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft javára vezetékJog bejegyzés található az ingatlanok területéből 1806 nm-t, 1334 nm-t és 150 nm-t érintően.

2.2/ Az eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan hányada per, teher és igénymentességéért, egyidejűleg kinyilatkozza, hogy ingatlan hányadain köztartozás nem áll fenn. Kinyilatkozza továbbá, hogy az ingatlanokon semmilyen a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincsen.

2.3/ Szerződő felek rögzítik, és egyben igazolják, hogy mindketten cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, melyre figyelemmel szerződő felek jogügyleti és szerződéskötési képességük jogszabály által nem korlátozott.

2.4/ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen okiratot a Földforgalmi tv. és a 474/2013. (XII.12.) Kormány rendelet alapján 4 eredeti példányban a hatósági jóváhagyást (közvetítésre való alkalmasság) követően az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv küldi meg a **Bükkábrányi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének** kifüggesztés, továbbá az elővásárlásra jogosultakkal történő közlés céljából.



Székely Ottó
eladó



Ecseginé Székely Renáta
vevő

Tudomásul veszik azt is, hogy ezen 30 napos jogvesztő határidőn belül az ingatlanokra vevőként jelentkezhet minden olyan személy, illetve a Magyar Állam Földalapkezelő Szervezete aki, illetve amelyik a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján elővásárlási jogánál fogva tulajdonszerzés vonatkozásában a vevőt ragsorban megelőzi, ez esetben a vonatkozó jogszabályok szerint ezen személy vagy szervezet a vevő helyébe léphet a Földforgalmi tv. rendelkezései szerint.

2.5/ Szerződő felek kinyilatkozzák továbbá, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. 21.§. (1) bekezdése szerint egységes szerkezetbe foglalt vételi ajánlatnak is minősül, az eladó a Földforgalmi tv. szabályai alapján vállalja, hogy gondoskodik - okirat szerkesztő üi. ügyvéd útján - az adásvételi szerződés jóváhagyási kérelmének beterjesztéséről az illetékes mezőgazdasági szerv irányába.

A vételár és annak kifizetése:

3.1/ Szerződő felek az 1.1/ pontban részletesen körülírt ingatlan hányad vételárát **100.000,- Ft, azaz Egyszázezer Forint** összegben, az 1.2/ pontban részletesen körülírt ingatlan hányad vételárát **674.000,- Ft, azaz Hatszázhetvennégyezer Forint** összegben, az 1.3/ pontban részletesen körülírt ingatlan hányad vételárát **49.000,- Ft, azaz Negyvenkilencezer Forint** összegben határozzák meg.

3.2./A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az eladónak a teljes vételárát megfizeti átutalással azon időponttól számított 8 napon belül, ahogy a mezőgazdasági igazgatási szerv Földforgalmi tv.-ben előírt jóváhagyása kézbesítésre került.

Birtokbaadás:

4./ A vevő a teljes vételár kifizetését követő napon lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan hányadok birtokába, ezen naptól szedi annak minden hasznát, viseli terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.

Szerződő felek nyilatkozatai:

5.1/ A vevő kinyilatkozza, hogy az általa megvásárolt, az 1.1/ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Földforgalmi tv. 18.§. (1) bekezdése d.) pontja szerint és a(4) bekezdés b) pontja szerinti minősítéssel, mint helyben lakó fiatal földműves, míg az 1.2/ és 1.3/ pontokban megjelölt ingatlanok vonatkozásában Földforgalmi tv. 18.§. (3) bekezdése és a(4) bekezdés b) pontja szerinti minősítéssel, mint társtulajdonos fiatal földműves őstermelők családi gazdaságának tagja elővásárlási joggal bír. (Őstermelők Családi Gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-00057968)

5.2/ A vevő egyidejűleg nyilatkozik arról is, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezései szerint tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba, vagyis a fenti termőföld ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld terület nagysága nem haladja meg a 300 ha-t, kataszteri tiszta jövedelmük nem éri el a 6000 AK-t, a birtokában lévő termőföldek terület nagysága nem haladja meg az 1200 ha-t.

5.3/ A vevő figyelemmel a Földforgalmi tv.-ben foglaltakra akként nyilatkozik, miszerint vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező termőföld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ 3.bek.-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja a 13. § 4.bek. szerint földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, megszűnését követő időre az 13. §. 1.bek.-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.

5.4./ Kinyilatkozza továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítésből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozás) továbbá, hogy vele szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.5./ Kinyilatkozza egyben, hogy a Földforgalmi tv. 27.§ 2.bek. ba-bc) pontjaiban foglaltak egyike sem áll fenn vele szemben kizáró okként.


Székely Ottó
eladó


Ecseginé Székely Renáta
vevő

Ingatlan nyilvántartási rendelkezések:

6.1/ Szerződő felek a szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkozzák, hogy tudomással bírnak arról, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés kifüggesztésre történő alkalmassága megállapítását követően a földforgalmi törvényben foglaltak szerint indítványozza a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnál, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzésre kerüljön a szerződés 1.1/, 1.2/ és 1.3/ pontjaiban megjelölt ingatlani hányadokra az ingatlan nyilvántartásba.

6.2/ Szerződő felek a szerződés aláírásával egyidejűleg közösen kérik a tulajdonjog bejegyzési eljárás függőben tartását az Inytv. 47/A. § (1) bek. b. pontja alapján.

Az eladó a tulajdonjog bejegyzéshez való feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát külön okiratban adja meg a vevő részére, mely okiratot ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy ezen engedélyt a vevő jogosult a fent megjelölt eljárás során az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez beterjeszteni a hatósági jóváhagyást és a teljes vételár kifizetését követően.

Egyéb rendelkezések:

7.1/ A vevő tudomással bír arról, hogy jelen jogügylet megkötésével kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség - különös tekintettel az ügyvédi munkadíjra, az ingatlan nyilvántartási szolgáltatási díjra továbbá a vagyon átruházási illetékre is - őt terheli.

7.2./ **A vevő kinyilatkozza, hogy földművesnek minősül, mivel megfelel a Földforgalmi törvény 5.§ 7.pontjában meghatározott feltételeknek, földműves regisztrációs száma: 510582/2014, Agrárkamrai azonosító száma: P000000567608)**

7.3./ Az eladó kinyilatkozza, hogy az érintett ingatlani hányad vonatkozásában jelenleg bérleti szerződés nem áll fenn.

7.4/ Az eladó tudomással bír arról, hogy ingatlani hányadai értékesítéséből származó esetleges többlet jövedelme személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alá esik.

7.5./ Az eladó tudomásul veszi, hogy a vételárat teljes egészében a jóváhagyott vevőnek kell kiegyenlítenie az eladó részére a szerződés 3. pontjában rögzített határidő figyelembe vételével.

7.6/ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele a Földforgalmi tv.-ben hivatkozott mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyó záradékkal való ellátása a Kamarai, vagy Földbizottsági állásfoglalást követően.

7.7/ A vevő 1997.évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelt 68/C.§-ban foglaltakra figyelemmel kinyilatkozza, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

7.8/ Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy abban az esetben amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv, az illetékes földbizottság vagy az agrárkamara a szerződés jóváhagyását illetve záradékolását megtagadná akkor jelen szerződés egymás irányában érvénytelennek tekintik és kötelesek egymással elszámolni.

7.9/ Az eredeti vevő és az esetleges elővásárlási jogosult vevő - abban az esetben, ha az eladó időközben bármely módon megterhelné az ingatlanokat, vagy azokon bármilyen teher keletkezne, amely neki felróható - nem köteles a vételár kiegyenlítésére, ameddig az eladó azokat nem tehermentesíti.

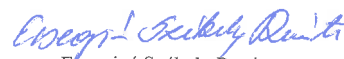
8.1/ A 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségének megfelelően a felek által bemutatott személyi azonosító igazolványok, lakcímet igazoló hatósági igazolványok és adóazonosító kártya alapján kerültek felvételre. A Pmt. előírásának megfelelően az eladó kijelenti, hogy az adásvételnél, mint tényleges tulajdonos jár el, míg a vevő kijelenti, hogy saját nevében köt szerződést.

8.2/ Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje, továbbá a fenti adatokat az elektronikus nyilvántartási rendszerből lekérdezze.

8.3/ Hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadják.



Székely Ottó
eladó



Ecseginé Székely Renáta
vevő

9.1/ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák és meghatalmazzák Dr. Hedrik B. ügyvédet a szerződés ellenjegyzésével valamint az ingatlan nyilvántartási eljárás bonyolításával, amely kiterjed az ingatlan nyilvántartási kérelem I. és II. oldalának, a NAV B400 adatlap, valamint a hirdetményi úton történő közzétételi kérelem kitöltésére és annak beterjesztésére az illetékes földhivatalhoz továbbá a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjéhez.

9.2/ Okirat szerkesztő ügyvéd a megbízást és meghatalmazást az okirattal kapcsolatos ténykedések ellátására a maga részéről az Ügyvédi törvényben meghatározott módon elfogadja.

10./ Szerződő felek az esetlegesen bekövetkező, de nem várt jogviták eldöntésére az Mezőkövesdi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Egyben tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a 2013.évi V. törvény adásvételre vonatkozó valamint a 2013.évi CXXII. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

11./ Vevő tudomással bír arról, hogy jelen szerződés aláírásától számítottan az okirat bemutatási kötelezettség öt terheli, vagyis 30 napon belül köteles azt a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.-nél bemutatni. /1997.évi CXLI.tv.26.§.5.bek./

12.1/ Jelen okirat a szerződő felek akaratát és nyilatkozatait helyesen és az ügy minden lényeges elemében teljes részletességgel tartalmazza, ezért szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglaltakat egyben az ügyben felvett tényvázlatnak is tekintik és annak külön íven megfogalmazott okiratba foglalását kifejezetten nem kéri eljáró ügyvédtől.

12.2/ Egyúttal a felek kijelentik, hogy az ügyben az eljáró ügyvédtől a szükséges részletes, mindenre kiterjedő kioktatást és tájékoztatást megkapták.

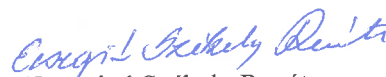
13./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki sem bírta rá Őket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást és ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják, és jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a szerződés e jogcímen történő, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:90. § és 6:91. §-aiban foglaltak szerinti megtámadásáról.

Szerződő felek ezen 2 lapon 4 oldalon, 13 pontból álló, 10 pl-ban - ebből 2 példány biztonsági papírra - készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Mezőkövesd, 2024.06.26.....



Székely Ottó
eladó



Ecseginé Székely Renáta
vevő

Ügyvédi záradék

1. Az ügyvéd az ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat az aláírók kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel.

2. A szerződés a Polgári Perrendtartás alapján teljes bizonyító erejű magánokirat, amely az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény szerint alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

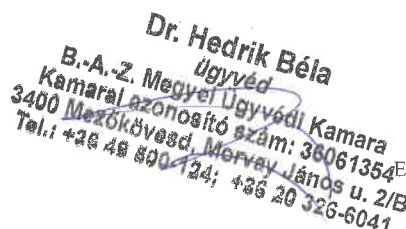
3. Az okiratot készítettem és az aláírók személyi azonosságának és aláírási jogosultságának megállapítását követően ellenjegyzem:

Mezőkövesd, 2024.06.26.....

Dr. Hedrik Béla ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36061354

Székely Ottó
eladó


Dr. Hedrik Béla
ügyvéd
B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara
Kamarai azonosító szám: 36061354
3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 2/B
Tel.: +36 48 890-124; +36 20 326-6041

Ecseginé Székely Renáta
vevő