

Záradék

Kormányzati Portálon való közzététel napja: 2024.08.07.

Közlésének napja: 2024.08.07.

Elfogadó Nyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő első napja 2024.08.08. utolsó napja 2024.09.06.

E határidő jogvesztő!

Kormányzati portálról való levétel napja: 2024.09.09.

Az elektronikus közzététel megtörtént!

Adásvételi szerződés

Dr. Lakatos Irén egyéni ügyvéd
3000 Hatvan, Kossuth tér 20. fsz. 6.
Tel: +36 20 9555 579
E-mail: driakatosiren@gmail.com
Ügyszám: 5085/2024.

1

Amely létrejött egyrészről
MAKSA GYÖRGY

utca 16. szám alatti lakos – a továbbiakban, mint eladó
másrészről
ZSÁK GYÖZÖ FERENC

3014 Hort, Tamási Áron

..... Zámon nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának tagja) 3013 Ecséd, Akácfa
utca 131/2. szám alatti lakos – a továbbiakban, mint vevő

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1.) Az eladó tulajdonát képezi

- az Ecséd külterület 0663/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4 ha 0197 m² területű, 119.41 AK értékű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan 1/1 tulajdoni hányada,
- az Ecséd külterület 0663/8 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2 ha 7558 m² területű, 79.59 AK értékű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan 1/1 tulajdoni hányada,
- az Ecséd külterület 0772/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4 ha 3516 m² területű, 33.07 AK értékű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan 1/1 tulajdoni hányada.

2.) Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az ecsédi 0663/7 és 0663/8 hrsz-ú két ingatlant a kölcsönösen kialakított mindösszesen 10.050.000,-Ft, azaz Tízmillió-ötvenezer forint összegű egybefoglalt vételárért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 19. § (5) bek. alapján figyelemmel arra, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak. A felek az ecsédi 0663/7 hrsz-ú ingatlan ellenértékét 6.000.000,-Ft-ban, az ecsédi 0663/8 hrsz-ú ingatlan ellenértékét pedig 4.050.000,-Ft-ban jelölik meg, és a felek kijelentik, hogy az egyes földeknek az ügylet szerinti ellenértéke nem haladja meg a földnek 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét, valamint az ingatlanokon nincs ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

Az eladó eladja továbbá, a vevő pedig megvásárolja az ecsédi 0772/3 hrsz-ú ingatlant a kölcsönösen kialakított 6.500.000,-Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forint összegű vételárért. és a felek kijelentik, hogy a földnek az ügylet szerinti ellenértéke nem haladja meg a földnek 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét, valamint az ingatlanon nincs ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

3.) A felek megállapodnak abban, hogy a 2.) pontban megjelölt mindösszesen 16.550.000,-Ft vételárat a vevő átutalással megfizeti az eladó az
követő legkésőbb 8 (nyolc) napon belül, hogy a jelen szerződés felek közötti hatósági jóváhagyására vonatkozó határozat kézbesítése megtörténik a felek és a jogi képviselő részére. Az eladó kijelenti, hogy a vételárnak az általa az előzőekben megjelölt bankszámlájára való átutalását a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el azzal, hogy a vételár a bankszámlán való jóváírással minősül a vevő által megfizetettnek.

4.) Az eladó kijelenti, hogy az 1.) pontban körülrít ingatlanokat maga használja, azt harmadik személy semmilyen jogcímen nem birtokolja vagy használja, harmadik személy földhasználó nincs. Erre figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az eladó 2024. október 15. napján bocsátja a vevő birtokába a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanokat művelésre alkalmas állapotban. A vevő az ingatlanok birtokbaadásától húzza az ingatlanok hasznait, valamint viseli azok terheit, és viseli mindazt a kárt, melynek megfizetésére senki más kötelezni nem lehet. A felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a termőföld használatot, illetve az abban bekövetkezett változást kötelező külön jogszabály szerint az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. Az eladó szavatolja, hogy az általa a jelen szerződéssel átruházott ingatlanok per-, teher- és igénymentesek. Az eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat semminemű adó vagy adók módjára behajtandó köztartozás, vagy egyéb tartozás, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem terheli, egyben az eladó a jelen szerződés aláírásával teljes szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányadokon harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná a törvényes elővásárlási jogokon túlmenően.

5.) A szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a jelen szerződésük egymás között hatályát veszíti és további joghatás kiváltására nem alkalmas abban az esetben, ha a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. §-ában meghatározott, a vevőt megelőző sorrendben vagy ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult elővásárlási

Maksa György
eladó

Zsák Győző Ferenc
vevő

dr. Lakatos Irén ügyvéd
3000 Hatvan, Kossuth tér 20. fsz. 6.
Adósz.: 48126274-1-30
KASZ: 36064324

A megbízott ügyvéd a megbízást és a képviseleti jogot jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.
A felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi megbízás nem terjed ki adó- és illetékügyi tanácsadásra, képviseletre és eljárásra. A felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazással felhatalmazzák az eljáró ügyvédet arra is, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló név-, adat- vagy száméltírást, elütést, illetve nyilvánvaló számítási vagy egyéb hibát helyettük és nevükben is eljárva a szerződés szövegén javítsa, a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntetve. Az ilyen javítás nem módosítja a felek ügyleti akaratát, illetve nem minősül szerződésmódosításnak.

11.) A szerződő felek a jelen okiratot megbízási szerződésként és tényvázlatként is elfogadják, és a szerződés aláírásával elismerik és igazolják, hogy eljáró ügyvéd a szerződés megkötése előtt részükre a kellő tájékoztatást adott teljes körűen megadta a jogügylet vonatkozásán. Elismerik, hogy eljáró ügyvéd részletes tájékoztatást adott részükre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény jelen jogügyletet érintő rendelkezéseiről, és külön felhívta a figyelmüket az elővásárlási jogok szabályaira, továbbá a jogügyletkező kötdő eljárási szabályokra, a hatósági jóváhagyás szabályaira, szükségességére.

Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket arról is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Tájékoztatta a feleket arról, hogy a vonatkozó jogszabályok alapján a hatósági eljárás minimum 3-4 hónapot vesz igénybe, mely idő alatt mind a felek élethelyzetében, mind az ingatlan tulajdoni hányadok terheiben még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. A vevő külön tájékoztatást kapott arról, hogy saját kockázata körébe tartozik a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos költség viselése abban az esetben, ha a mezőgazdasági szakigazgatási szerv más elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá a jelen adásvételt. Tájékoztatta a feleket továbbá a felmerülő költségekről, a jogügylettel kapcsolatos kockázatokról, valamint személyes adataiknak az általa történő kezelésére vonatkozó szabályokról, az erre vonatkozó ügyvédi kötelezettségről (Üttv., Infotv., Pmt.). A felek tájékoztatást kaptak arról is, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, akkor ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

12.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségek őt terhelik. A vagyonátruházási illeték szabályairól való tájékoztatás után a vevő nyilatkozik és vállalja, miszerint az általa a jelen szerződéssel ellenérték fejében, vétel jogcímén megszerzett ecsédi 0663/7, 0663/8 és 0772/3 hrsz-ú ingatlanokat a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre figyelemmel a visszerthes vagyonszerzési illeték kiszabásánál a vevő kéri az Itv. 26. § (1) bek. p) pontjában írt illetékmentességi kedvezmény alkalmazását. A vevő az Itv. 26. § (18a) bekezdéséről való tájékoztatása után nyilatkozik, hogy az (1) bek. p) pont szerinti feltételek esetében fennállnak, és vállalja a feltételek betartását. A vevő tudomásul veszi, hogy ha a mentesség feltételeit nem tartja be, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. Az eladó tudomásul veszi, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény rendelkezései szerint az esetleges adóbevallási- és fizetési kötelezettség teljesítése az ő személyes kötelezettsége a vonatkozó jogszabályi előírások szerint.

13.) A felek kijelentik, hogy magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, szerződéskötési és jognyilatkozattételi képességük semmi módon nem korlátozott. A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés teljes körűen tartalmazza ügyleti akaratukat, eljáró ügyvéd minden megállapodásukat, a felek által lényegesnek ítélt kérdések helyesen rögzítette. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, és a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak, melyeket a felek magukra nézve kötelezőnek ismernek el.

A jelen szerződést a felek elolvasás, megmagyarázás, értelmezés és kellő tájékoztatás után, mint az általuk előadott tényeket mindenben kiterjedően tartalmazó, és ügyleti akaratukkal mindenben megegyező megállapodást ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg jóváhagyólag írták alá 7 (hét) eredeti példányban, melyből 1 (egy) példány biztonsági okmányon készült. A felek elismerik a szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét is.

Hatvan, 2024. július 22.

Maksa György
eladó

Zsák Győző Ferenc
vevő

Ellenjegyzem:
Hatvan, 2024. július 22.

dr. Lakatos Irén
ügyvéd

dr. Lakatos Irén ügyvéd
3000 Hatvan, Kossuth tér 20. fsz. 6.
Adósz.: 48126274-1-30
KASZ: 36064324