

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

BÍHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
Önkormányzat neve/ címe/ telefonszáma:	Szign.:
Évesítés dátuma: 2024. 10. 10	Mellékletek száma:
	Ikt. dátuma:
Szerzők:	

amely létrejött

- egyrészről **CSUTH BARNA** (születési neve: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____
SZAJ: _____, adóazonosító jele: _____, Magyar Agrár-és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: 4287 Vámspércs, Szabadság utca 7. szám alatti lakos, magyar állampolgár, a továbbiakban, mint **Eladó**,
- másrészről **ÜRMÖS JUDIT ESZTER** (születési neve: _____, szül. hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, Magyar Agrár-és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: 4287 Vámspércs, Nyírábrányi út 14/A. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint **Vevő**,

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Vámspércs külterület 0570 helyrajzi számú**, "a) szántó b) fásított terület c) erdő" művelési ágú, összesen 6 ha 8116 nm alapterületű, 63,08 AK értékű, 5, 6, 4 és 4 minőségi osztályú külterületi ingatlan, amely ténylegesen 4287 Vámspércs külterületén található. Az ingatlanból

- "a) szántó" művelési ágú: 4 ha 6937 nm nagyságú, 51,21 AK értékű, amelyből
 - 5 minőségi osztályú: 3 ha 0652 nm nagyságú, 40,46 AK értékű,
 - 6 minőségi osztályú: 1 ha 6285 nm nagyságú, 10,75 AK értékű,
- "b) fásított terület" művelési ágú: 4 minőségi osztályú, 6134 nm nagyságú, 3,44 AK értékű,
- "c) erdő" művelési ágú: 4 minőségi osztályú, 1 ha 5045 nm nagyságú, 8,43 AK értékű.

A felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződés tárgya a fenti ingatlanból a

- a) szántó" művelési ágú alrészlet: 4 ha 6937 nm nagyságú, 51,21 AK értékű, amelyből
 - 5 minőségi osztályú: 3 ha 0652 nm nagyságú, 40,46 AK értékű,
 - 6 minőségi osztályú: 1 ha 6285 nm nagyságú, 10,75 AK értékű, és a
- "b) fásított terület" művelési ágú alrészlet: 4 minőségi osztályú, 6134 nm nagyságú, 3,44 AK értékű,

amely ingatlanrész összesen 53071/68116 tulajdoni hányadnak felel meg, amelyet a Vevő az Eladótól megvásárol.

A felek rögzítik, hogy nem képezi az adásvételi szerződés tárgyát a fenti ingatlanból a "c) erdő" művelési ágú alrészlet, amely 4 minőségi osztályú, 1 ha 5045 nm nagyságú, 8,43 AK értékű, amely 15045/68116 tulajdoni hányadnak felel meg, amely ingatlanrész továbbra is az Eladó tulajdonában marad.

2./ A Vevő nyilatkozata:

2.1. A Vevő, mint szerző fél nyilatkozik, hogy helyben lakó szomszédnak, valamint földművesnek minősül és őstermelők családi gazdaságának tagja, vagyis az alábbi jogszabályi feltételeknek megfelel:

- **helyben lakó:** a Vevő kijelenti, hogy az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan településen (Vámspércs) van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

- **helyben lakó szomszéd:** a Vevő több, mint 1 éve tulajdonosa a Vámspércs külterület 0566/6, 0582/13, 0582/14 hrsz-ú ingatlanoknak és több, mint 1 éve földhasználója a Vámspércs külterület 0566/3 hrsz-ú ingatlandnak, amelyek szomszédosak az adásvételi szerződés tárgyát képező 1./ pontban meghatározott földdel,

- **földműves:** a Debreceni Járási Földhivatal _____ számú határozatával a Vevőt, mint földművest nyilvántartásba vette, vagyis a Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki a 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági képzettséggel rendelkezik, a szakképzettséget igazoló okirat száma: _____

- **őstermelők családi gazdaságának tagja:** a Vevő kijelenti, hogy több, mint 1 éve őstermelők családi gazdaságának képviselője és tagja (FELIR azonosító: _____, végzett tevékenységek: őstermelői tevékenység)

őstermelők családi gazdaságának képviselője NEBIH _____ családi gazdaságot nyilvántartásba vevő hatóság: Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: _____ őstermelők családi gazdaságában betöltött szerep: képviselő, őstermelők családi gazdaságának központja: 4287 Vámspércs, Nyírábrányi út 14/A.),

2.2. A Vevő földhasznosítási kötelezettségvállalása: A Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján - 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 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Abban a nem várt esetben, amennyiben jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy földhasználatában lenne, arra az esetre a Vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján - hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1)

DR. ÁCS FERENC ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Ács Ferenc ügyvéd

4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/0

Adószám: 1856130-1-09

KASZ: 36056359

Dr. Ács Ferenc ügyvéd KASZ: 36056359

Csuth Barna Eladó

Ürmös Judit Eszter Vevő

bekezdésben foglalt kötelezettségeket, vagyis azt, 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 2013. évi CXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem használja.

2.3. Nyilatkozat a földhasználati díjtartozásról: A Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

2.4. A Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

2.5. Vevő tulajdonszerzési jogosultsága:

A Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik termőföldszerzési korlátozásba, továbbá a 2013. évi CXII. törvény 16.§ -ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg.

A Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXII. törvény 16.§ -ában meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzése nem haladja meg.

2.6. Vevő nyilatkozata részarány-tulajdonnal való rendelkezésről:

A Vevő nyilatkozik - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a szerint - hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

3./ Az Eladó nyilatkozata:

3.1. Az Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész per-, teher-, és igénymentességét, valamint azt, hogy 3. személynek nincs az ingatlanrész vonatkozásában olyan joga, amely a Vevőt az ingatlan használatában vagy birtoklásában akadályozná, illetőleg korlátozná.

3.2. Nyilatkozat földhasználatról: Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan az ő földhasználatában és birtokában van. Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többföldhasználati megállapodás nem érinti.

4./ A Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jogosultsága a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény 18. § (1) bekezdésének c) pontján és ezen jogosulti csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a) pontján alapul, vagyis a Vevő olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül és legalább 1 éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

A Vevő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg és az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot.

Amennyiben az elővásárlási jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult a földforgalmi törvény szerinti ranghelyek sorrendjében előrébb állónak bizonyul, akkor közte és az Eladó között az adásvételi szerződés létrejön jelen szerződésben rögzített feltételekkel, mivel az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

Ebben az esetben a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

Több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén az Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés szerinti Vevőt választják (Földforgalmi tv. 22. § (2) bek.), vagyis ebben az esetben is a Vevő részére értékesíti az ingatlanrészt.

5./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Eladó tulajdonát képező 1./ pontban meghatározott ingatlanból az „a) szántó” és a „b) fásított terület” alrészleteket, amely 53071/68116 tulajdoni hányadnak felel meg a kölcsönösen kialakított 12.000.000,-Ft, azaz Tizenkettőmillió Forint vételáron, amely vételár megfizetésére jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés (valamint az adásvételi szerződés záradékkal való ellátásának) kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül kerül sor akként, hogy a Vevő ezen összeget átutalja az Eladó CIB Bank Zrt-nél vezetett számú számlájára.

Az átutalás akkor minősül megtörténtnek, amikor a fenti összeg az Eladó által megadott fenti számlán hiánytalanul jóváírásra került. Az Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket az Eladó saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

6./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Iroda (4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9., képviseli: Dr. Ács Ferenc ügyvéd) ügyvédi letétjébe helyezi azon nyilatkozatukat 4 példányban, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára 53071/68116 arányban, „adásvétel” jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az ügyvéd a letétbe helyezett hozzájáruló nyilatkozatot kizárólag azon időpontot követően adhatja be az illetékes Földhivatal részére, amikor az Eladó részére az ingatlan vételára az adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelően megfizetésre került és azt az Eladó nyilatkozattal vagy a Vevő banki bizonylattal az ügyben eljáró ügyvéd részére hitelt érdemlően igazolták. Eladó jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az Ínytv. 39. § (3) bek. f. pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi

Csuth Bakó Eladó

Dr. ÁCS FERENC ÜGYVÉDI IRODA
4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9.
Adószám: 18567181
KASZ: 36056359
Tel.: +36-30-2466-558

Ürmös Judit Eszter Vevő

hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzési engedélyt megadja. Szerződő felek egyidejűleg kérik az eljáró illetékes járási földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben. A szerződő felek vállalják, hogy a teljes vételár kifizetésének megtörténtéről tájékoztatják az ügyvédet. Az Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg az adásvétel tárgyát képező ingatlant a Vevő birtokába adja. A Vevő a birtokátadás időpontjától kezdve jogosult az ingatlan hasznáinak szedésére és köteles viselni az azzal járó terheket, valamint a kárveszélyt.

7./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá, és ebben az esetben egymással szemben a feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs. Jelen szerződés jogerős hatósági jóváhagyását és a teljes vételár kifizetését követően az Eladó külön nyilatkozatban járulnak hozzá a Vevő 53071/68116 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez.

8./ A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1990. évi CXIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p. pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól:

„p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára használja;

Az Itv. 26. § (18) bekezdése szerint: „(18) Az (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazásában

a) nem minősül elidegenítésnek

aa) a kisajátítás,

ab) a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés és

ac) a birtokösszevonási célú földcsere,

b) nem minősül az (1) bekezdés p) pont pb)-pc) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének a termőföld használatának, hasznosításának a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozó (a továbbiakban e bekezdés alkalmazásában: közeli hozzátartozó) javára történő átengedése, feltéve, hogy a vagyonszerző helyett a közeli hozzátartozó földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára használja a termőföldet, és az 5 éves időtartam hátralévő részében az (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételeket vállalja.”

A Vevő kijelenti, hogy az illetékmentesség fenti törvényi követelményeinek megfelel, ezért kérelemmel fordul a NAV Illeték Osztályához, hogy ezen ténnyel az illeték kiszabásakor vegyék figyelembe.

A Vevő jelen – ügyvéd által ellenjegyzett – okiratban nyilatkozza, hogy az ingatlant

- regisztrációs számmal (1001251201) rendelkező állattenyésztést (tenyésztés kód: 4978190) folytató olyan magánszemélyként vásárolja meg, „aki a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig az állattartó telep takarmánytermelése céljából használja, vagy azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak az állattenyésztés takarmánybiztosítása érdekében legalább 10 évre bérbe adja, azzal, hogy az a)-c) pont alkalmazásában az 5 vagy 10 éves időszak kezdőnapja a birtokbaadás napja, de legkésőbb az adásvételi szerződés keltét követő 12. hónap utolsó napja, vagy ha a termőföld harmadik féllel kötött szerződés alapján hasznóbérleti szerződés lejártát követő december 31.” A Vevő kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 9.5.1.d) pontjában meghatározott adómentesség feltételeinek megfelel.
- magánszemélyként birtokösszevonási célból szerzi, mivel a Vevő több, mint 1 éve tulajdonosa a Vámospércs külterület 0566/6, 0582/13, 0582/14 hrsz-ú ingatlanoknak, amelyek szomszédosak az adásvételi szerződés tárgyát képező 1./ pontban meghatározott földdel. A Vevő kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 9.5.1.d) pontjában meghatározott adómentesség feltételeinek megfelel, mivel „az átruházás eredményeként már az ügyletet megelőzően is a vevő tulajdonában álló termőföld és az ügyletben megvásárolt termőföld – a település közigazgatási határától függetlenül – egymással szomszédossá válik”.

A felek rögzítik, hogy a Vevő fenti nyilatkozatára tekintettel a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú mellékletének 9.5.1.c) és 9.5.1.d) pontjaiban foglaltak szerint adómentes az Eladónak a termőföld átruházásából származó jövedelme.

9./ A felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, magyar állampolgárok, a felek szerződéskötési képessége nem korlátozott és nem kizárt

Csuth Bánya Eladó

Dr. Ács Ferenc ügyvéd
4026 Debrecen, Róbertia utca 2. 2/A
Adószám: 15567189-1-09
KASZ: 36056359
Tel.: +36-3012456-570

Ürmös Judit Eszter Vevő

Dr. Ács Ferenc ügyvéd KASZ: 36056359

10./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (újPtk.) rendelkezéseit, továbbá a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII törvényt, valamint 1997. évi CXLI törvényt kell alkalmazni.

A felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából négy eredeti példányban, mely példányokból egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

A szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Irodát (székhelye: 4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9., képviseli: Dr. Ács Ferenc ügyvéd) jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint hatósági engedélyezési eljárás lebonyolításával és a földhivatali eljárás lebonyolításával, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv és a jegyző előtti képviselet ellátásával is. Alulírott, Dr. Ács Ferenc ügyvéd, a Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Iroda képviseletében eljárva az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (2) bekezdése alapján kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom.

A szerződő felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályokról.

A szerződő felek a jelen szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt írják alá.

Debrecen, 2024. október 9.

Csuth/Barna Eladó

Ürmös Judit Eszter Vevő

Alulírott, Dr. Ács Ferenc ügyvéd (KASZ: 36056359), a Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Iroda (4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9.) képviseletében az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2024. október 9. napján:

Dr. Ács Ferenc ügyvéd
KASZ: 36056359
DR. ÁCS FERENC ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Ács Ferenc ügyvéd
4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9.
Adószám: 18567120-1-09
KASZ: 36056359
Tel.: +36-30-2459-558

Látnivaló:

Kormányhivatali portálon történő leadással: 2024. 11.12

Költségek kezdő napja: 2024. 11.13

A jognyilatkozat megtételének napja az alábbi határidő utolsó napja: 2024. 12.12.

Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő.