

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Hegyí Sándorné ---

lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Borbély Roland Miklós ---

3554 Bükkaranyos, Ady E. út 30. szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban **Vevő**) között az alábbi napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

Az adásvétel tárgya

1. Okiratot szerkesztő ügyvéd által megtekintett tulajdoni lap tanúsága szerint eladó **1/2-ed arányú** bejegyzett tulajdonát képezi a **Nyékládháza zártkert 4834 hrsz.** alatt nyilvántartott szőlő művelési ágú, összesen 2760 m² területű, 9.60 AK értékű ingatlan.
2. Az Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan per- teher- és igénymentes.
3. Felek rögzítik, hogy az ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

Termőföldre vonatkozó speciális rendelkezések

4. A Szerződő felek tudomásul veszik a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részükre adott tájékoztatását, miszerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan termőföldnek minősül, ezért az ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.), valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet - a továbbiakban: Rendelet - rendelkezései az irányadóak.
Jelen szerződés érvényességének és hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.
5. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonosnak a jelen szerződést nyolc napon belül meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésével megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból megküldi azt a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének azzal, hogy elrendeli a szerződés 30 napra történő közzétételét.

A vételár megfizetése, az Ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának átruházása, birtokba adása

6. Vevő az ingatlant megtekintette, azt megtekintett állapotában vásárolja meg Eladótól akként, hogy az ingatlanak **1/2-ed arányban** válik tulajdonosává.
7. Az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdoni hányad kölcsönösen kialakított vételára **250.000,- Ft, azaz Kétszáz-ötvenezer forint**, mely vételarat a Vevő a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jogerős jóváhagyását követő 15 napon belül, átutalással tartozik megfizetni az Eladó részére, az eladó által megadott bankszámlaszámra.
8. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi a vevő javára és nevére szóló tulajdonjog átruházó nyilatkozatukat 6 eredeti példányban, melyben a vételár hiánytalan megfizetése esetén feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen leírt ingatlan tulajdonjoga a Vevő javára adásvétel jogcímén 1/2-ed arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

.....
Hegyí Sándorné
eladó

.....
Borbély Roland Miklós
vevő

.....
Belláné dr. Károly Krisztina
ügyvéd



Eladó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósítás tényéről haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet, eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően haladéktalanul benyújtja az illetékes földhivatalhoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

9. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésének a napján lép az ingatlan tulajdoni hányad birtokába.

Nyilatkozatok

10. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás vagy kizárás alatt nem áll.
11. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő termőföldek együttes nagysága a jelen szerződéssel általa megszerezni kívánt ingatlammal együtt nem haladja meg a 300 hektárt, melyre tekintettel a Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés alapján történő tulajdonjogszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 16. §-ban meghatározott szerzési korlátozásba.
12. Vevő jelen szerződés aláírásával a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- a. a föld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem, földműves vagyok, és szerepelek a közhitel nyilvántartásban,
 - b. a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek,
 - c. vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom,
 - d. nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom,
 - e. az ingatlanügyi hatóság jelen szerződést megelőző 5 éven belül velem szemben nem szabott ki jogerősen földvédelmi bírságot,
 - f. jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem,
 - g. a földforgalmi törvény szerint elővásárlási jogosultsággal rendelkezem a **Fftv. 18.§ (1) bek. c) pont alapján**, mint az olyan földműves, aki **helyben lakó szomszédnak** minősül a Fftv. 5.§ 9. b) pontja szerint, a **Nyékládháza zártkert 4833 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosaként, használójaként, amely borszőlő termőhelyi kataszterben van**, és tekintettel arra hogy a 4834 hrsz.-ú is borszőlő, ezért vonatkozik rá a Hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. §.,
 - h. részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

Továbbá Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozza, hogy a szerződés tárgyát képező föld közelében, a Nyékládháza **Pingyom és Pittyén dűlőben** a 4360, 4361, 4362, 4363, 4365, 4366, 4368, 4370, 4374, 4375, 4377, 4378, 4379, 4381, 4395, 4397, 4399, 4400, 4401, 4402, 4403, 4404, 4407, 4440, 4443, 4817, 4826, 4827, 4828, 4829, 4831, 4833, 4842, 4843, 4844, 4846, 4847 hrsz.-ú **földek 1/1 arányú tulajdonosa, művelője**, amely a **gazdaságos egybeművelést** segíti elő.

Valamint Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy szakirányú felsőfokú végzettséggel rendelkezik, melyet a Károly Róbert Főiskolán szerzett, mint **szőlész-borász mérnök**.

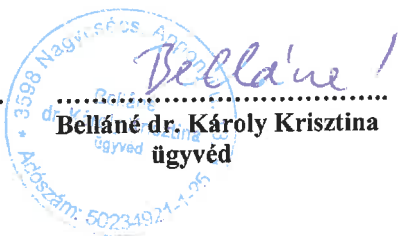
Több, mint 15 éve tagja a Bükki borvidék Miskolc és Környéke Hegyközségnek, élethivatásszerűen, őstermelőként foglalkozik bor és pezsgő előállításával, amely nemzedékeken keresztül öröklődő családi hagyomány.

Vevő az általa készített borokat a nagymamája után **Gallay** márkanévvel hozza forgalomba, amelyek a Bükki borvidék hírnevét öregbítik.

Hegyi Sándorné
eladó

Borbély Roland Miklós
vevő

Belláné dr. Károly Krisztina
ügyvéd



Egyebek

13. A Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy az eljáró ügyvédtől a hatályos visszterhes vagyónátruházási illetékfizetési szabályokról a tájékoztatást megkapta és azt megértette.
14. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy földműves, valamint az Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által 1003138531 számon kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző földműves őstermelő (adószáma: 59031756-2-25).
Vevő vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező 1. pontban körülírt termőföldet a birtokba adástól, 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 legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni jogot nem alapít, és őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.
Vevő mindezek alapján az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontjában foglalt feltételeknek megfelel, és kéri az ott szabályozott kedvezmény alkalmazását.
Vevő tudomásul veszi, hogy ha a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni jogot alapít, igazoltan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.
15. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügylettel felmerülő okirat szerkesztési költséget, földhivatali eljárási díjat vevő viseli.
16. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy az eljáró ügyvédtől a hatályos személyi jövedelemadó bevallási, és fizetési szabályairól a tájékoztatást megkapta és azt megértette.
Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy jelen jogügyletnek személyi jövedelemadó vonzata nincs, tekintettel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadot több, mint 5 éve szerezte.
17. Felek megbízzák Belláné dr. Károly Krisztina ügyvédet (székhely: 3598 Nagycsécs, Apponyi u. 13. szám, nyilvántartási szám: B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara 04-031381, KASZ: 36057355), hogy a jelen szerződést elkészítse és ellenjegyezze, valamint meghatalmazzák a hatósági jóváhagyási eljárásban és az önkormányzat polgármesteri hivatal előtti eljárásban való teljes körű képviseléssel, valamint hogy a szerződő feleket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a földhivatal előtti eljárásban teljes jogkörrel képviselje; amelyet az ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad.
18. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
19. Jelen szerződés 3 (három) számozott oldalból áll és hét egyező példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett. Szerződő felek részére jelen okirat egy-egy példánya kiadmányozásra került, mely egyúttal tényvázlatként is szolgál.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt – átolvasás és értelmezés után – jóváhagyólag aláírták.
Nyékládháza, 2024. 11. 21.

.....
Hegyi Sándorné
eladó

.....
Borbély Roland Miklós
vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Elektronikus rendszeren belüli magyarorszag.hu
kormányzati honlapon (portálon)
a közzététel megtörtént: 2024. 12. 11.
Közzététel kezdő napja: 2024. 12. 12.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő
utolsó napja: 2025. 01. 10.
Levétel napja:
Nyékládháza,
A határidő jogvesztő. Vp

Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd
KASZ: 36057355
Nyékládháza, 2024. 11. 21.