

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Dubabérné Janoczkó Anita sz. Janoczkó Anita (an.: R. Janoczkó Anita, szül.: Janoczkó Anita, személyazonosító jele: 1-11111111, adóazonosító jele: 11111111) 3561 Felsőzsolca, Bem József utca 2. szám alatti lakos, mint eladó, a továbbiakban **Eladó** másrészt

Koszték János sz. Koszték János (an.: Koszték János, szül.: Koszték János, személyazonosító jele: 1-11111111, adóazonosító jele: 11111111) agrárkamrai nyilvántartási száma: S356100155549-01) 3561 Felsőzsolca, Hősök tere 5. 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 **1/1 arányban** bejegyzett tulajdonosa a **Felsőzsolca külterület 023/36 hrsz.** alatt felvett, szántó művelési ágú, összesen 1 ha 8920 m² területű, 36.14 AK értékű ingatlanak.
2. Az Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan per- teher- és igénymentes.
3. Eladó és a vevő rögzítik, hogy vevő fia, Koszték Bálint az ingatlan bejegyzett földhasználója 2021. május 13. napjától 2026. 12. 31. napjáig. *A haszonbérleti díj mértéke: 85.000,- Ft/ha/év.*

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 tulajdonjogának átruházása, birtokba adása

6. Vevő az ingatlant természetben megtekintett, jelen ismert állapotában vásárolja meg Eladótól akként, hogy az ingatlanak 1/1 tulajdoni hányadban válik tulajdonosává.
7. Az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan kölcsönösen kialakított vételára **5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint**, mely vételarat a Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egyösszegben, internetbankon keresztül történő átutalással fizet meg az Eladó részére, az Eladó nevén lévő, 11773346-95234133-00000000 számú bankszámlaszámra. Eladó a teljes vételár fenti bankszámlaszámon történő hiánytalan jóváírását jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.


Dubabérné Janoczkó Anita eladó


Koszték János vevő


Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd

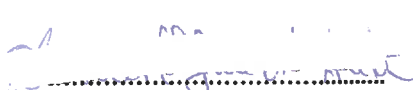
8. *Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Kosztek János Vevő tulajdonjoga az 1., pontban részletesen megjelölt ingatlan 1/1 részére az ingatlan-nyilvántartásba - adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön.*
9. A Vevő a jelen okirat aláírásának napján lép az ingatlan birtokába és e naptól húzza az ingatlan hasznait és viseli az ingatlannal együtt járó terheket.

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 ingatlannal 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. § -ában 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 föld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem, földműves vagyok, és szerepelek a közhiteles nyilvántartásban,
 - a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a megszűnését követő időre a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át azt magam használok, és ennek során eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek,
 - vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom,
 - nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtarozásom,
 - az ingatlanügyi hatóság jelen szerződést megelőző 5 éven belül velem szemben nem szabott ki jogerősen földvédelmi bírságot,
 - jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem,
 - részarány-tulajdonnal nem rendelkezem,
 - a földforgalmi törvény szerint elővásárlási jogosultsággal rendelkezem, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül a Fftv. 18.§ (1) bek. c) pontja alapján (a szomszédos Felsőzsolca zártkert 023/35 hrsz.-ú földingatlan használójaként, mely a vevő gyermekeinek tulajdona), valamint a 18.§ (4) bek. a) pontja alapján, mint a NAK B-A-Z Vármegyei Igazgatósága által OCSG-00074739 számon nyilvántartott őstermelők családi gazdaságának a tagja.

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 a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által 1001624966 számon kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, őstermelő (adószáma: 76621611-2-25).


Dubabérné Janóczkó Anita eladó


Kosztek János vevő


Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd

15. Vevő vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező 1. pontban körülírt termőföldet a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának a napjától számítva (tekintettel arra, hogy vevő fia a bejegyzett földhasználó és ez nem minősül a használat átengedésének) 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.
16. Vevő mindezek alapján az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontjában foglalt feltételeknek megfelel, és kéri az ott szabályozott kedvezmény alkalmazását.
17. 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.
18. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy az eljáró ügyvédtől a hatályos személyi jövedelemadó fizetési szabályokról a tájékoztatást megkapta és azt megértette.
Az Eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan értékesítéséből származó bevételt az SZJA törvényben foglalt feltételek szerint az adóbevallás során be kell vallani.
Egyben eladó tudomásul veszi eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint az adó megállapítás adóhatósági szakember feladata.
19. A Szerződő felek közösen nyilatkoznak, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel felmerülő minden költség, a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja a Vevőt terheli.
20. 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.
21. 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.
22. 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 ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt – átolvasás és értelmezés után – jóváhagyólag aláírták.

Felsőlősolca, 2024. 12. 12.

.....
Dubabérné Janoczkó Anita
eladó

.....
Koszték János
vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024. 12. 20.
Elővásárlási/haszonbérleti jog gyakorlására nyitva álló 30/15 napos
határidő első napja: 2024. 12. 21.
utolsó napja: 2025. 01. 20. Ez a határidő jogvesztő!
levétel napja:

Belláné dr. Károly Krisztina ügyvéd
KASZ: 36057355
Felsőlősolca, 2024. 12. 12.

