

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

Személyi Közös Önkormányzat/Megyei
Ért.: 2025 APR 08. Int. szám: TAR/1081-1/2025
Postai azonosító: Int. dátum:
Nyel.: TAR-2025/19

egyrésztől Novák Viktor (születési neve: Novák Viktor, születési helye és ideje: anyja születési neve:
állampolgársága: magyar, személyi azonosítója: adóazonosító jele: képe: 1035
Budapest 03, Raktár utca 21. 6. em. 16. a.), mint eladó

- a továbbiakban úgyis, mint eladó -

másrészről Nagy Dániel (születési neve: Nagy Dániel, születési helye és ideje: anyja születési neve:
személyi azonosítója: adóazonosító jele: állampolgársága: magyar, lakcíme: 3416 Tard,
Kozsa utca 124/A., Magyar Agrár-, Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma:
MÁK regisztrációs igazolásának száma: őstermelők családi gazdasága nyilvántartási száma: családi
gazdaságot nyilvántartó szerv: Nemzeti Agrargazdasági Kamara Borsod – Abaúj – Zemplén Vármegyei Igazgatósága,
földműves nyilvántartásba vételi száma: mint vevő

- a továbbiakban úgyis, mint vevő -

között - akik személyazonosságát az okiratszerkesztő ügyvéd ellenőrizte - az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1./ A TARD 068/1. hrsz-ú külterületi szántó művelési ágú 10 ha 7279 m² térmértékű 280,00 Ak kataszteri tiszta jövedelmű termőföld ingatlan 291/291 hányadban az eladó tulajdonában áll.

2./ A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező termőföld 2029. év december hó 31. napjáig terjedő időre a vevő haszonbérleti jogával lekött, a haszonbérleti díj éves mértéke aranykoronánként 50 kg őszi búza ára.

3./ A felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapja szerint az ingatlant kizárólag földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog terheli, amelynek jogosultja a Borsod- Abaúj Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (tulajdoni lap III/4., bej.hat.: 209306/2021.12.11..eredeti hat.: 4041/1977.10.17.).

4./ A vevő a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 5. § 7. (földműves) 9.a) (helyben lakó) 10. a) (helyben lakó szomszéd) 23. (szomszédos föld) pontjaiban foglalt szabályokkal összhangban a szerződés tárgyát képező ingatlan megvásárlására elővásárlási joggal rendelkezik

- a) elsődlegesen földet használó olyan földművesként, aki helyben lakó szomszédnak és helyben lakónak is minősül, (Fftv. 18. (1) bek.) b) ba) bb) pontok);
- b) másodlagosan helyben lakó szomszéd földművesként (Fftv. 18. (1) bek. c) pont.) a jogosultsági csoporton belül pedig őstermelők családi gazdaságának a tagjaként (Fftv.18. § (4) bek. a) pont);
- c) harmadlagosan helyben lakó földművesként (Fftv. 18. (1) bek. d) pont.) a jogosultsági csoporton belül pedig őstermelők családi gazdaságának a tagjaként (Fftv.18. § (4) bek. a) pont).

A vevő a Fftv. 18. (1) bek.) b) ba) bb) pontokra alapított elővásárlási jog kapcsán – összhangban a Fftv. 19. § (2) bekezdésében foglaltakkal is – akként nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a földhasználati nyilvántartás által is tanúsítottan több mint 3 éve használja.

A vevő a Fftv. 18. (1) bek.) b) ba) pontokra és Fftv. 18. (1) bek.) c) pontjára alapított elővásárlási jogok kapcsán akként nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlannal szomszédos Tard 068/2. és 062/1. hrsz.-ú ingatlanokban több mint egy éve tulajdonjoggal rendelkezik.

A vevő a Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontjára alapított ranghely kapcsán akként nyilatkozik, hogy az őstermelők családi gazdaságának több mint egy éve tagja.

5./ A jelen adásvételi szerződés a Fftv. 21. § (1) bekezdése szerint egységes okiratba foglalt vételi ajánlatnak is minősül, amelynek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésére az eladó – többek között a Fftv. és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályai alapján - kötelezettséget vállal.

6./ Az eladó az 1./ pontban megjelölt ingatlan EGÉSZÉN azaz 291/291 hányadán fennálló tulajdonjogát eladja a vevő pedig megvásárolja azt, mellyel a vevő a szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 hányadán adásvétel jogcímén szerez tulajdonjogot, kizárólag a szerződés 2./ és 3./pontjában megjelölt terhekkal terhelt, azon felül azonban minden további teherrel mentesen.

7./ A felek a szerződés tárgyát képező ingatlan hányad kölcsönösen kialakított vételárát 13.946.270,- /azaz tizenhárommillió- kilencszáznegyvenhatezer-kettőszázhetven/ Ft-ban határozzák meg. Az eladó a vételár teljesítésére a tulajdonában álló számú bankszámlát jelöli meg.

A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő a vételárból az eladó részére 6.973.135,- /azaz hatmillió – kilencszázhetvenháromezer - egyszázharmincöt / Ft-ott vételárelőleg jogcímén megfizet az eladó teljesítésre megadott bankszámlájára történő átutalással, az eladó ezen vételárrész teljesítési számlán megtörtént jóváírását a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az eladónak a teljes vételárat – így a vételárból még hátralékos 6.973.135,- /azaz hatmillió – kilencszázhetvenháromezer - egyszázharmincöt / Ft-ot - banki átutalással megfizeti az eladó

Kelt Mezőkövesden, 2025. év március hó 22. napján

NOVÁK VIKTOR
eladó

Nagy Dániel
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden, 2025. év március hó 22. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd, 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
3400 Mezőkövesd, 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
Kam. Az. sz.: 36058976
sz.: 10101250-1/105500-6/11905

14./ A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv hivatalból fogja kezdeményezni a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését (179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 80. § (2) bek.).

15./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem az 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 59 – 64. §-ában, valamint a törvény I. számú mellékletének 9.5. pontjában foglalt szabályairól, amelyek szerint 15 %-os mértékű személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alá esik. A magánszemély adózónak az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem bevallása és befizetése iránti kötelezettségének a jövedelem megszerzését követő év május hó 20. napjáig kell eleget tennie. Az Szja tv. 62. (4) bekezdése szerint az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem az adózás alapjául számított összeg 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben. Az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlan 132/291 hányadának a tulajdonjogát 2014-ben, további 159/291 hányadának a tulajdonjogát pedig 2019-ben szerezte meg.

16./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján az ingatlanvagyon megszerzése 4 %-os mértékű vagyonszerzési illetékkötelezettség alá esik. A visszerthes vagyonátruházási illetékkötelezettség a szerződéskötés napján keletkezik. Az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését (megszüntetését) az ingatlanügyi hatósághoz kell bejelenteni illetékkiszabásra az azt tartalmazó szerződés (okirat) 30 napon belüli benyújtásával. Az illetékkiszabás célját szolgáló bejelentést az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel kell teljesíteni. Az illetékkiszabás alapjául szolgáló forgalmi értéket az adóhatóság állapítja meg.

A földműves vevő a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvétellel megszerzett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vevő erre tekintettel az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja által biztosított illetékmentesség alkalmazását kéri.

17./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel, ill. a tulajdonjog változással kapcsolatos költségeket – így többek között a jelen okirat elkészítésével felmerült ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat, a vagyonszerzési illetéket - a vevő viseli.

18./ A jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

19./ A szerződő felek a szerződés aláírásával a jelen okirat elkészítésére megbízást, az okiraton alapuló jogváltozások átvezetése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletük ellátására pedig meghatalmazást adnak dr. Dobos András egyéni ügyvéd (székhelye: 3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6., kamarai azonosító száma: 36058976) részére, aki a megbízást és a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével is elfogadja.

20./ A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadó dr. Dobos András egyéni ügyvédet azzal is, hogy képviseletüket a vételi ajánlat, illetve adásvételi szerződés jóváhagyása, közlése valamint hirdetményi közzététele iránti eljárásokban az illetékes jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az elővásárlásra jogosultak előtt ellássa.

21./ A felek feijogosítják az okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy az esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés lényegét vagy a szerződésen alapuló széljegyet, illetve ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén ezen körben az adásvételi szerződés szükség szerinti javítását külön hozzájárulásuk és aláírásuk nélkül is elvégezze.

22./ A vevő meghatalmazza dr. Dobos András egyéni ügyvédet arra is, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításához rendszeresített B400E nyomtatványt a nevében és a képviseletében kitöltse, aláírja és az adóhatósághoz benyújtsa, ezen meghatalmazás azonban nem terjed ki a vevőnek a jelen szerződésen alapuló vagyonszerzési illeték megállapítása iránti eljárásban történő képviseletének az ellátására.

23./ A felek jelen szerződésben rögzített személyes adatai a pénzműködés és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatban (Szabályzat) foglaltak szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerültek feltüntetésre. A felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatást nyújtott a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának a kötelezettségéről, az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Az okiratszerkesztő ügyvéd a felek személyes adatait a reá, mint adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükségesesen kezeli. A felek a jelen szerződés aláírásával a hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pmt. és a Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okirataikról a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen. A felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelentik, hogy jelen ügylet megkötése és okirat aláírása során a saját nevükben járnak el.

24./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletes és megfelelő tájékoztatást adott a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi szabályokról - , így különösen a foglalóra, az előlegre, az adó- és illetékfizetési kötelezettségekre vonatkozó szabályokról, az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályairól, a szerződéses biztosítékok kikötésének, valamint az ügyvédi letétbe történő teljesítésnek a lehetőségeiről, - amelyeket a felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan megértettek, illetve elfogadtak.

25./ A felek az ügyletkötési akaratukat tanúsító jelen szerződést – az abban részletesen felvett tényekre és adatokra tekintettel – ügyvédi tényvázlattal is tekintik, ezért annak külön okiratba foglalásától - figyelemmel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdésében foglaltakra is – eltekintenek. A jelen szerződéshez kapcsolódó számla által is tanúsított ügyvédi megbízási díjat – mint ahogyan arra a szerződés korábbi rendelkezései is utal – a vevő (k) viseli (k).

Szerződő felek jelen 7 eredeti példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt Mezőkövesden, 2025. év március hó 22. napján

Novák Viktor
eladó

Nagy Dániel
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden, 2025. év március hó 22. napján
DR. DOBOS ANDRÁS EGYÉNI ÜGYVÉD
székhelye: 3400 Mezőkövesd, 3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
kamarai azonosító száma: 36058976

DR. DOBOS ANDRÁS
Egyéni Ügyvéd
3400 Mezőkövesd, Morvay János utca 6.
Aszt. Ké. Sz. 36058976
Tsz.: 1010/250-1131550-6/1001005

Záradék

Kormányzati portálon történő
kifüggesztés napja: 2015. 06. 08.

Közlés kezdő napja: 2015. 06. 09.

Jog gyakorlására nyitva álló határidő
utolsó napja: 2015. 05. 08.

A határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2015. 05. 09.

Tard,