

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről **SZABÓ JENŐNÉ**, születési családi és utóneve: **Takács Zsuzsanna** (Pápa, 1955.04.22., an.: **Szabó Irén**, 9500 Celldömölk, Kinizsi Pál u.17. sz. alatti lakos, szem.sz.: **2 550422 0894**, adóazonosító jele: **8322521820**) eladó (a továbbiakban: eladó), másrészről

Császár Imre 9514 Kenyeri, Ady u.115. sz. alatti lakos, írásbeli meghatalmazott által képviselt **IFJ. CSÁSZÁR SÁNDOR**, születési családi és utóneve: **Császár Sándor** (Celldömölk, 1980.10.29., an.: **Takács Mária** Valéria, 9514 Kenyeri, Ady u.115.sz.alatti lakos, szem.sz.: **801023 2855**, adóazonosító jele: **8415681569**) vevő (a továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételek szerint:

1./ A pápoci 015/12. hrsz-ú, „Szántó” művelési ágban nyilvántartott, 1 ha 8549 m² térmértékű, 20,03 Ak tiszta értékű ingatlan az egészhez viszonyított 1/5-öd tulajdoni arányban az eladó tulajdonában áll, amely ingatlan tehermentes.

2./ A pápoci 0202/16. hrsz-ú, „Szántó” művelési ágban nyilvántartott, 5529 m² térmértékű, 12,99 Ak tiszta értékű ingatlan az egészhez viszonyított 1/4-ed tulajdoni arányban az eladó tulajdonában áll.

Az ingatlanra az Észak-Dunántúli KÖVIZIG jogosult javára „Árvízi tározó céljára kijelölve” megjelöléssel jogosultság van bejegyezve, egyebekben ezen ingatlanhányad tehermentes.

3./ A pápoci 0142/13. hrsz-ú, „Szántó” művelési ágban nyilvántartott, 5 ha 4924 m² térmértékű, 99,96 Ak tiszta értékű ingatlan az egészhez viszonyított 1/2-ed tulajdoni arányban az eladó tulajdonaként van nyilvántartva.

Az ingatlanra az Észak-Dunántúli KÖVIZIG jogosult javára „Árvízi tározó céljára kijelölve” megjelöléssel jogosultság van bejegyezve.

4./ A pápoci 08/47. hrsz-ú, „Szántó” művelési ágban nyilvántartott, 4920 m² térmértékű, 5,31 Ak tiszta értékű ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonaként van nyilvántartva.

5./ A pápoci 058/23. hrsz-ú, „Szántó” művelési ágban nyilvántartott, 1 ha 4385 m² térmértékű, 9,06 Ak tiszta értékű ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonában áll.

6./ A pápoci 0157/74. hrsz-ú, „Szántó” művelési ágban nyilvántartott, 5108 m² térmértékű, 7,49 Ak tiszta értékű ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonaként van nyilvántartva.

7./ A pápoci 0157/77. hrsz-ú, „Szántó” művelési ágban nyilvántartott, 5800 m² térmértékű, 10,56 Ak tiszta értékű ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonában áll.

./.

Szabó Jenőné
Adásvételi szerződés felfüggetteléssel időpontja: 2015. 10. 21., levételével időpontja: 2015. 12. 22. Az előtételre jogosult jognyilatkozatával megtehetővé válik az alábbi ingatlanok utolsó napja: 2015. 12. 21., mely határidő jogerős.



8./ A pápoci 0157/84. hrsz-ú, „Szántó” művelési ágban nyilvántartott, 1 ha 4 m² térmértékű, 18,21 Ak tiszta értékű ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képezi.
Az ingatlanra az Észak-Dunántúli KÖVIZIG jogosult javára „Árvízi tározó céljára kijelölve” megjelöléssel jogosultság van bejegyezve.

9./ A fenti ingatlanok közül a 3./- 8./ pontokban körülírt ingatlanok eladó nevéen nyilvántartott – ott feltüntetett – egészére, illetve tulajdoni hányadára jelenleg még néhai Takács Lászlóné sz.: Szabó Irén, volt Pápac, Vági u.55. sz. alatti lakos javára özvegyi jog van bejegyezve.
Nevezett elhalálozott. Az általános ügyintézással megbízott ügyvéd a halotti anyakönyvi kivonat becsatolásával ezen önálló ingatlanokra, illetve ingatlanhányadra e jogosultság törlését külön kérelmezi majd.

10./ A vevő felelőssége tudatában kinyilatkoztatja, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv-ben (a továbbiakban: törvény) foglaltaknak megfelelő földműves személynek minősül, aki e minőségét a jelen jogügylet ingatlannyilvántartási átvezetése során megfelelően igazolja.

11./ A vevő kinyilatkoztatja, hogy az 1./-8./ pontokban körülírt önálló ingatlanokra, illetve eladó nevéen nyilvántartott ingatlanhányadokra vonatkozóan egyaránt a törvény 18.§. /1/. bekezdés e./ pontja alapján illeti meg az elővásárlás joga.

12./ Az eladó az 1./-8./ pontokban körülírt önálló ingatlanjait, illetve ingatlanhányadait az 1./-2./, illetve 4./-8./ pontokban körülírt önálló ingatlanok, illetve ingatlanhányadok esetében egyaránt 45.000,- Ft/Ak-, a 3./ pontban körülírt ingatlanhányad esetében pedig 50.000,- Ft/Ak ellenérték-meghatározás alapulvételével eladja, a vevő pedig azokat az ennek alapján számított vételárakért megvásárolja.

13./ A vevő az előző pontban írt ellenérték-meghatározás alapulvételével az eladónak az alábbi vételárakat köteles megfizetni:

- az 1./ pontban körülírt ingatlan 1/5-öd tulajdoni hányada ellenértékeként 180.270,- Ft-ot,
- a 2./ pontban írt ingatlan 1/4-ed tulajdoni hányada ellenértékeként 146.140,- Ft-ot,
- a 3./ pontban írt ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányada ellenértékeként 2.499.000,- Ft-ot,
- a 4./ pontban írt ingatlan ellenértékeként 238.950,- Ft-ot,
- az 5./ pontban írt ingatlan ellenértékeként 407.700,- Ft-ot,
- a 6./ pontban írt ingatlan ellenértékeként 337.050,- Ft-ot,
- a 7./ pontban írt ingatlan ellenértékeként 475.200,- Ft-ot,
- a 8./ pontban írt ingatlan ellenértékeként pedig 819.450,- Ft-ot.

./.

Szabó Irén

14./ A vevő a vételárakat az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlését követően, az elővásárlási joggyakorlásra nyitvaálló határidő lejártával a meghatalmazott jogi képviselő részére a más személy (személyek) elővásárlási joggyakorlása nemlétét igazoló – hatályos jogszabályokban írt - dokumentumok részére való kézbesítése napjától számított 15 napon belül egyösszegben átvételi elismervény ellenében, avagy banki utalással jogosult, illetve köteles az eladók részére megfizetni.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a hatósági jóváhagyást követően a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár átvételével egyidőben minden további feltétel nélkül aláírja.

15./ A szerződő felek kölcsönösen kérik a földhivatalt arra – s ehhez az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja -, hogy a nevén nyilvántartott 4./-8./ pontokban körülírt ingatlanok egészére, valamint az 1./-3./ pontokban írt – ott feltüntetett – tulajdoni hányadokra a tulajdonjogot egyaránt adásvétel címén a vevő javára jegyezzék be az ingatlannyilvántartásba azzal, hogy a szerződés a 2./-3./ és 8./ pontokban írt „Árvízi tározó céljára kijelölve” jogosultság létét nem érinti, az az ingatlannyilvántartásban változatlanul fennmarad.

16./ A szerződő felek kölcsönösen kinyilatkoztatják, hogy a vevő az 1./-3./ pontokban körülírt ingatlanok fennmaradó tulajdoni hányadait az ezen ingatlanokra Celldömölkön 2015.10.09. napján megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta, amely jogügylet engedélyezési eljárása folyamatban van. E tényre tekintettel nincs olyan nyilvántartott társtulajdonos, akinek a társtulajdonosi minőségből eredő jogosultsága állna fenn.

17./ Azok a dokumentumok, amelyek igazolják, hogy a szerződés a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően hirdetményi úton közlésre került, s az elővásárlási joggyakorlására jogosult más személy (személyek) e jogosultságukkal nem éltek, ugyancsak a jelen szerződés mellékletét képezik.

18./ A vevőt az 1./-8./ pontokban írt ingatlanokra, illetve ingatlanhányadokra vonatkozóan a vételárak kifizetése napjától a megszerzett tulajdoni hányadok szerint illetik meg a tulajdonosi jogosultságok, s ugyanilyen terjedelemben ugyanazon naptól terhelik a tulajdonosi kötelezettségek.

19./ Az eladó – a bejegyzett özvegyi jogok 3./-8./ pontban írtak szerinti egyidejű törlésének kérelmezésére is figyelemmel-, a 2./-3./ és 8./ pontokban írt terhek létén túl - szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező önálló ingatlanjai, illetve ingatlanhányadai per-, teher- és igénymentességéért, kijelenti, hogy azokat adó- és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

./.

Szaló Szón

h

20./ A jelen szerződés megkötésével járó költséget a vevő viseli.

21./ A vevő, mint földműves vállalja, hogy a jelen jogügylettel ellenérték fejében megszerzett termőföldeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, azokat mezőgazdasági östermelőként mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, így a tulajdonszerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§. /1/. bekezdés p./ pontja alapján mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól.

(Az illetékmentesség alkalmazásában nem minősül elidegenítésnek a kisajátítás, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés és a birtokösszevonási célú földcsere, továbbá nem minősül vagyoni értékű jog alapításának a termőföld használatának, hasznosításának közeli hozzátartozó javára történő átengedése, feltéve, hogy a közeli hozzátartozó a vagyonszerző helyett földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a termőföldet, és az 5 éves időtartam hátralévő részében az /1/. bekezdés p./ pontja szerinti feltételeket vállalja.)

22./ A vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

A vevő kinyilatkoztatja, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Lévéen, hogy a jelen jogügylettel érintett földek harmadik személy használatában vannak (amelyeket egyébként a vevő az illetékmentesség igénybevételéhez szükséges vállalását is teljesítve a mai naptól számított 12. hónap utolsó napjáig birtokba vesz), a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, s a megszűnését követő időre a fentebb részletezett földhasznosítási kötelezettséget az ott részletezettek szerint teljesíti.

23./ A szerződő felek egyezően kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok.

24./ A vevő, mint szerző fél kinyilatkoztatja, hogy megértette az általános ügyintézésel megbízott ügyvéd tájékoztatását a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatályos tartalmáról, amely szerint:

„16.§. (1). A földműves, valamint a 10.§. (3). bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

(2). A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3). bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

./.

Szaló Jenő

(3). Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint – a birtokmaximum mértéke – a (2). bekezdésben meghatározottaktól eltérően – 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).

(4). A részarány-tulajdon megszerzése esetén az (1). bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett termértéke mennyiségének húszszorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.

(5). Az (1)-(4). bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

(6). A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a (2)-(4). bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát.

(7). A 11.§-ban meghatározott jogi személyekre és a 40.§. (3). bekezdésében meghatározott intézményre az (1)-(4). bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki.

17.§. A 2014. május 1-én meglévő

a./ föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt,

b./ földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, illetve

c./ földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő

föld területnagyságával a 16.§. (1). bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.”

A vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy a földtulajdon, illetve birtokban tartható összes föld fent idézettekben következő megengedett mértékét a jelen tulajdonszerzéssel nem éri el.

25./ A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével dr. Smidéliusz Sándor ügyvédet hatalmazzák meg.

A felek a jogügylet ingatlannyilvántartási átvezethetősége érdekében hozzájárulnak ahhoz, hogy az általános ügyintézésel megbízott ügyvéd a fejrészben írt személyi adataikat a szerződésben és az ahhoz kapcsolódó iratokban rögzítse.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a szerződésekre vonatkozó általános és az adásvételi szerződésre vonatkozó különös szabályai az irányadók.

./.

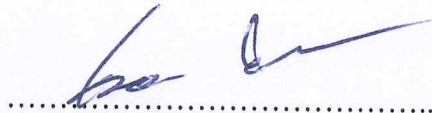
Szaló Jenő

A jelen szerződést a felek akaratukkal egyezően ismerik el és aláírásukkal hitelesítik.

Celldömök, 2015.10.15.



.....
Szabó Jenőné
eladó



.....
Ifj. Császár Sándor vevő
írásbeli meghatalmazottjaként
Császár Imre

Készítettem és ellenjegyzem Celldömölkön 2015.10.15-én:


DR. SMIDÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD
9500 Celldömök, Kaptik O. u. 1/A.
Tel./Fax: 06-95/420-005
Mobil: 30/9397 212