

az adásvételi szerződés megkötésének időpontja: 2015. 09. 25.  
Bevételre időpontja: 2015. 11. 25.

az előzetes jogorvoslati eljárásának 60 napos megfellebbezési határidő utolsó napja: 2015. 11. 25., mely határidő jogorvoslati

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



amely létrejött egyrészről **Verasztó Sándor sz. Verasztó Sándor** (Szegény, 1951.01.01., an.: Németh ~~Marina~~ szem. azonosító: ~~5101015593~~, adóazonosító jel: ~~8306802241~~) 9523 Szegény, Aradi u. 22. szám alatti lakos, mint **eladó**, (tul.lapon a név elírásra került)

másrészről **László Imre sz. László Imre** (Sümege, 1975.09.30., an.: Mészáros Edit, szem szám: ~~17509302251~~, adóazonosító jel: ~~2397183485~~, adószám: ~~12097239~~, MAK tagsági azonosító: ~~052510017456~~, földműves bejegyző határozat száma: ~~10046/2014.09.26~~) 9523 Szegény, Kolozsvári u. 62. szám alatti lakos, mint **vevő** között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a **Szegény 021/11 hrsz.-ú 4512 m<sup>2</sup> területű, 10,60 ak értékű „szántó”** művelési ágú külterületi ingatlan az eladó 1/1 arányú (tul.lap II/2.) tulajdonát képezi. Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan-hányadot a vevő haszonbérli 2019. szeptember 15-ig.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban meghatározott eladói tulajdoni illetőséget a kölcsönösen kialakított 425.000,-Ft, azaz Négyszázhuszonezer forint vételárért. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a vételárát – egyéb bejelentkezett elővásárlásra jogosult hiányában - a szerződés kifüggesztésének lejártát követő 15 napon belül, amennyiben a kifüggesztés időtartama alatt más elővásárlásra jogosult is bejelentkezik, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételétől számított 15 napon belül készpénzben fizeti meg az eladó részére, aki annak átvételéről teljes bizonyító erejű magánokiratban rögzített átvételi elismervényt ad ki.

3./ Szerződő felek megállapodnak, az eladó hozzájárul, valamint a szerződő felek közösen kérik az illetékes földhivataltól a bejegyzési engedély becsatolásáig, legfeljebb a jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig terjedő időre a tulajdonjog bejegyzés függőben tartását.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön, egyoldalú nyilatkozatban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan-hányadra a vevő tulajdonjogát, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, valamint az özvegyi jogot töröljék. Szerződő felek közösen kérik az illetékes földhivatalt a változások átvezetésére.

Az eladó a bejegyzési engedélyt jelen szerződést készítő és egyben letétkezelő ügyvédnél 5 (öt) eredeti példányban letétbe helyezi azzal, hogy a letétkezelő a nyilatkozatot a vételár kifizetésének igazolását követően jogosult kiadni a földhivatal felé, a tulajdonjog változás átvezetése érdekében.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letét megszűnik azzal, amennyiben az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtja. Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a vételár kifizetésére a függőben tartás határideje alatt valamely oknál fogva nem kerül sor, s a földhivatal a tulajdonjog bejegyzési kérelmet elutasítja, vagy a tulajdonjog bejegyzési kérelem a felek egyező nyilatkozata alapján visszavonásra kerül, az eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyeket megsemmisíteni.

Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe veszi.

4./ Az eladó szavatol az ügylet tárgyát képező ingatlan-hányad – jelen szerződésben foglaltakon felüli - per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, és hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincsen.

5./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő – mint haszonbérli - az ingatlan-hányad birtokában van, tulajdonosi jogosítványait a tulajdonjoga bejegyzésének napjától gyakorolja, az eladó e nappal ruhazza át az ingatlan birtokát a vevőre, aki e naptól húzza hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt. A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlant megtekintette, állagát ismeri és azt

Ernel Szor  
László

Dr. Ruisch Attila  
ügyvéd  
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1./15.  
Tel./Fax: 89/320-300  
Mobil: 70/305-5682



rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolja meg.

6./ A vevő kijelenti, hogy az ingatlan-hányad tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. § (1) bek. b) pont bb) alpontja alapján is, mint olyan földet használó földműves, aki helyben lakónak minősül. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésben meghatározott sorrendben az a) pont szerinti családi gazdálkodónak minősül.

7./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve vállalja, hogy

- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve nyilatkozik, hogy

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

8./ A vevő jelen okiratban nyilatkozik arról is, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlan-hányaddal együtt sem rendelkezik a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1)-(7) bekezdésében rögzített földszerzési maximumot meghaladó föld tulajdonjoggal vagy haszonélvezeti joggal.

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügyletre alkalmazni kell a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit, így a 21. § alapján a tulajdonos az egységes okiratba foglalt szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül köteles - a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján - az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton közzéadni. Szerződő felek rögzítik, hogy megállapodáson és egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog az ingatlan-hányad kapcsán nem áll fenn.

10./ Szerződő felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § rendelkezései szerint van a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult, melyre tekintettel a felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő alatt is kötve vannak nyilatkozataikhoz.

Az eladó kijelenti, hogy amennyiben a közzététel során a vevővel azonos ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult előírás szerinti elfogadó nyilatkozatot tesz, abban az esetben is az eredeti vevővel kíván szerződést kötni.

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá. A vevő nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy, a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 5. pontban foglalt családi gazdálkodói, az 5. § 7. pontban foglalt földműves, valamint az 5. § 9. pontban meghatározott helyben lakó fogalomnak megfelel, jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

12./ Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, esetlegesen kiszabásra kerülő illeték a vevőt terheli. Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a vevőt megelőző valamely elővásárlásra jogosult a jogát gyakorolja, úgy a nyilatkozatának megtételével egyidejűleg köteles megfizetni a vevőnek a szerződéskötés kapcsán felmerült költségeit.

13./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos illeték szabályokra való kiiktatást. Vevő – mint földműves - jelen szerződésben nyilatkozik és kijelenti, hogy a most vásárolt termőföldet a



birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként/őstermelőként/családi gazdálkodóként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Szerződő felek megállapítják, hogy a vevőt az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja alapján illetékmentesség illeti meg, melynek figyelembe vételére kéri a NAV Illeték Osztályát.

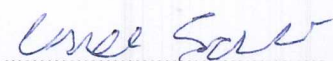
14./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos adójogszabályokra való kioktatást. Vevő jelen szerződésben nyilatkozik továbbá arra vonatkozóan is, hogy A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben foglaltaknak megfelelően regisztrációs számmal rendelkező magánszemély és kijelenti, hogy a jelen jogüggyellett megszerzett ingatlant egyéni vállalkozóként/őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, így az eladónak az ingatlan átruházásból származó jövedelme összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész adómentes.

Fentiek alapján vevő kijelenti, hogy az 1995. évi CXVII tv. 1. sz. melléklet 9.5. pontjában meghatározott adómentesség feltételeinek megfelel, tudomásul veszi, hogy az 5 éves időszak kezdőnapja a birtokbaadás napja, de legkésőbb az adásvételi szerződés keltét követő 12. hónap utolsó napja.

15./ Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, földhivatal előtti, az illetékes jegyző előtti, a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi bizottság előtti, valamint az elővásárlási jogosultak értesítésével kapcsolatos ügyintézés során teljeskörű képviselői ellátásával megbízzák dr. Ruisch Attila ügyvédet (8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.).

Jelen okiratot elolvastuk, megértettük, s mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Pápa, 2015. szeptember 18.



Verasztó Sándor  
eladó



László Imre  
vevő

Az okiratot szerkesztettem, és Pápán, 2015. szeptember 18. napján ellenjegyzem.

Dr. Ruisch Attila ügyvéd

8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.



Dr. Ruisch Attila  
ügyvéd  
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.  
Tel./Fax: 89/320-300  
Mobil: 30/305-5682