

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Harkai Viktória sz. [REDACTED] ([REDACTED], an.: [REDACTED], szem. azonosító: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED]) 9523 Szergény, Kolozsvári u. 43. szám alatti lakos, mint eladó, és Szecsődj Ernőné sz. [REDACTED] ([REDACTED], an.: [REDACTED], szem. azonosító: [REDACTED]) 9523 Szergény, Kolozsvári u. 43. (tart. hely: 9532 Külsóvat, Béri Balogh Ádám u. 1.) szám alatti lakos, mint özvegyi jog jogosult, (továbbiakban együtt, mint eladók), másrészről Pintér Imre István sz. [REDACTED] ([REDACTED], an.: [REDACTED], szem. azonosító: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], MAK tagsági azonosító: [REDACTED], földműves bejegyző határozat száma: [REDACTED]) 9523 Szergény, Kassai u. 17. szám alatti lakos, mint vevő között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Szergény 019/17 hrsz.-ú 1,6275 ha területű, 38,25 ak értékű „szántó” művelési ágú külterületi ingatlan az eladók 3727/3938 arányú (tul.lap II/2.) tulajdonát képezi. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-hányadot terheli Szecsődj Ernőné özvegyi joga, mely az adásvétel során megváltásra kerül. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant az Agroprodukt Zrt. haszonbérli 2019.08.31. napjáig.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladja, a vevő pedig megvásárolja - egyúttal az özvegyi jogot megváltja - az 1./ pontban meghatározott eladói tulajdoni illetőséget a költsénesen kialakított 1.232.000,-Ft, azaz Egymillió-kettőszázharminckettőezer forint vételárért. Szerződő felek megállapítják, hogy az özvegyi jog ellenértéke - az Itv. 72. § alapján számítva - 246.000,-Ft, azaz Kettőszáznegyvenhatezer forint, melyet a vételárral együtt a vevő az alábbiak szerint fizet meg az eladók részére.

2.1./ Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő a vételárból 246.000,-Ft, azaz Kettőszáznegyvenhatezer forint vételárrészt jelen okirat aláírásától számított 5 napon belül átutalással fizet meg az eladók részére akként, hogy az összeget Harkai Viktória eladó OTP Banknál vezetett 11773470-00402756 számú számlájára utalja át.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult a jogát gyakorolja, úgy az addig megfizetett vételárrészt a joga gyakorlásának napján köteles megfizetni az eladók részére, akik az átvételtől számított 8 napon belül kötelesek azt az eredeti vevő részére átutalni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bejelentkező elővásárlásra jogosult a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, akkor azt olyan körülménynek kell tekinteni, mint aki nem kíván élni az elővásárlási jogával.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevő tulajdonszerzését a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, vagy a vevőt megelőző jogosulttal hagyja jóvá, úgy az eladók az átvett vételárrészt a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül visszafizetik a vevő részére.

2.2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a vételárból fennmaradó 986.000,-Ft, azaz Kilencszáznyolcvanhatezer forint vételárrészt a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásától számított 15 napon belül átutalással fizeti meg, akként, hogy a vételárrészt Harkai Viktória eladó OTP Banknál vezetett 11773470-00402756 számú számlájára utalja át.

Az eladók a vételárat - ideértve az özvegyi jog megváltási értékét is - teljesítettnek ismerik el, amennyiben az összeg a megadott számlán jóváírásra kerül, vállalják, hogy a teljesítésről a megérkezéstől számított 3 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban rögzített elismervényt adnak ki, vagy a harkaiviktoria019@gmail.com címről indított e-mail útján az eljáró ügyvédet (ruischr@gmail.com) értesítik. Az eladók a fenti e-mail címről érkező levelek kapcsán előzetesen kijelentik, hogy azt saját nyilatkozatukként elismerik, mely alkalmas joghatás kiváltására.

Az özvegyi jog jogosult jelen okirat aláírásával hozzájárul ahhoz is, hogy a megváltási érték az eladó számlájára kerüljön átutalásra, meghatalmazza az eladót arra, hogy a vételár teljesítéséről nevében is nyilatkozzon.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladói e-mail értesítés valamely oknál fogva elmarad, úgy a vevő által adott - akár elektronikus utalásról szóló - igazolás pótolja az eladói nyilatkozatot. Szerződő felek hozzájárulnak a vételár ilyen módon történő kiegyenlítéséhez.

3./ Szerződő felek megállapodnak, az eladók hozzájárulnak, valamint a szerződő felek közösen kéri 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 eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön, egyoldalú nyilatkozatban adják meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat 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 kéri az illetékes földhivatalt a változások átvezetésére.

Az eladók a bejegyzési engedélyt jelen szerződést készítő és egyben letétkezelő ügyvédnél 4 (négy) eredeti

Harkai Viktória
[REDACTED]

Szecsődj Ernőné
[REDACTED]

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

példányban letétbe helyezik azzal, hogy a letétkezelő a nyilatkozatot a vételár átutalásának 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, vagy más elővásárlásra jogosulttal jön létre a szerződés, úgy az eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyket megsemmisíteni, lerontani.

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

4./ Az eladók szavatolnak 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 rögzítik, hogy a vevő a tulajdonosi jogosítványait a tulajdonjoga bejegyzésének napjától gyakorolja, az eladók e nappal ruházzák át az ingatlan birtokát a vevőre, aki e naptól húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit, a kárveszélyt. A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlant megtekintette, állagát ismeri és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolja meg.

6./ A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. § (2) bek. a) pontja alapján, mint olyan földműves, aki a föld fekvése szerinti településen legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet és tulajdonszerzésének célja az állattartáshoz szükséges takarmányelőállítás biztosítása. A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. § (1) bek. d) pontja alapján is, mint olyan 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.

A vevő – tekintettel arra, hogy a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van - kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakat.

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

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 közölni. Szerződő felek rögzítik, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jog az ingatlan kapcsán nem áll fenn, az ingatlannak van tulajdonostársa, akinek a Ptk. alapján elővásárlási joga van, egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a tulajdonostárs részére megküldött felhívás a tulajdoni lapon szereplő címen valamely ok miatt nem kerül átvételre, úgy a lakcímeik különbözőségére is tekintettel együttesen úgy nyilatkoznak, hogy az érintett tulajdonostárs elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatának beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel illetve számottevő késedelemmel jár, ezért erre az esetre kérik az illetékes földhivatalt, hogy a 109/1999. (XII.29.)

FVM rendelet 75. § (3) bek. alapján annak beszerzésétől a tulajdonjog bejegyzés során eltekinteni szíveskedjék.

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 eladók kijelentik, hogy amennyiben a közzététel során a vevővel azonos ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult előírás szerinti elfogadó nyilatkozatot tesz, abban az esetben is az eredeti vevővel kívánnal 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. pontjában családi gazdálkodói, 7. pontjában foglalt földműves, 9. pontjában foglalt helyben lakó fogalomnak megfelel, valamint az 1. pont szerint állattartó telepet üzemeltet, jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

12./ Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, kiszabásra kerülő illeték a vevőt terheli. Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a vevőt megelőző valamely elővásárlásra jogosult a jogát gyakorolja, úgy jogának gyakorlása napján köteles megfizetni a szerződéskötés kapcsán felmerült költségeit a vevő részére.

13./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos illeték szabályokra való kioktatást. A vevő – mint földműves - jelen szerződésben nyilatkozik és kijelenti, hogy a 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 adószabályokra való kioktatást. A 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 jogügylettel megszerzett ingatlant egyéni vállalkozóként/őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, így az eladóknak az ingatlan átruházásból származó jövedelme összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész adómentes. A vevő nyilatkozik továbbá arra is, hogy állattenyésztést folytató olyan magánszemély, aki a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig az állattartó telep takarmánytermelése céljából használja.

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. Szerződő felek megállapítják, hogy a vevő vállalására tekintettel az eladóknak jutó vételár teljes egészében adómentes.

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 képviseletük ellátásával megbízzák dr. Ruisch Attila ügyvédet (8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. l/5.).

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

Pápa, 2016. május 13.

.....
Harkai Viktória
eladó

.....
Pintér Imre István
vevő

Az özvegyi jog jogosult aláírásának kelte: Külsővat, 2016. május 18.

.....
Szecsdorj Bertlóné
özvegyi jog jogosult

Az okiratot szerkesztettem, és Pápán, 2016. május 18. napján ellenjegyzem.

Dr. Ruisch Attila ügyvéd

8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. l/5.

Dr. Ruisch Attila
ügyvéd
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. l/5. - 3 -
T./Fax: 89/320-300
Mobil: 30/305-5682

Az adásvételi szerződés hi-
függvételének időpontja:
2016.05.25. Keltésének idő-
pontja: 2016.07.23.

Az elővásárlásra jogosult jog.
nyilatkozatán ah megítélés
nyitva első 60 napos határidő
utolsó napja: 2016.07.22., mely
határidő jogvesztő.