Záradek:
1. Az adásvételi szerződés kifüggesztésének időpontja: 2016. 01. 19.
levételének időpontja: 2016. 03. 22.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 60 napos határidő utolsó napja: 2016. 03. 21., mely határidő jogvesztő.
Szergény, 2016. március 22.

Dónás [illegible]
jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Verasztó Sándor** sz. [redacted], szem. azonosító: [redacted], adóazonosító jel: [redacted] 9523 Szergény, Aradi u. 22. szám alatti lakos, mint **eladó**, (tul.lapon a név elírásra került)
másrészről **László Imre** sz. [redacted], an.: [redacted] szem szám: [redacted], adóazonosító jel: [redacted], adószám: [redacted], MAK tagsági azonosító: O 952300017466, földműves bejegyző határozat száma: 510046/2014.03.26) 9523 Szergény, Kolozsvári u. 62. szám alatti lakos, mint **vevő** között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a **Szergény 021/11 hrsz.-ú** 4512 m2 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.

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 kialkudott 425.000,-Ft, azaz Négyszázhuszonötezer forint vételárért, melyet a vevő jelen okirat aláírásakor készpénzben megfizetett az eladó részére, aki annak hiánytalan átvételét az okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.
Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevő tulajdonszerzését a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, vagy a vevőt megelőző jogosulttal hagyja jóvá, úgy az eladó az átvett vételárat a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül visszafizeti a vevő részére.

3./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogát az 1./ pontban körülírt tulajdoni illetőségre az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén bejegyezzék. Szerződő felek közösen kérik az illetékes földhivatalt a változások átvezetésére.

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 az ingatlan-hányad birtokában van hiszen haszonbérli azt, a tulajdonosi jogosítványait a tulajdonjoga bejegyzésének napjától gyakorolja, az eladó e nappal ruházza át az ingatlan kiadása iránti igényt 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 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. d) pontja alapján, 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 díjtartozás),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, 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 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 kioktatást. 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 kérik 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 jogügylettel 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 képviseletük 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, 2016. január 18.

Verasztó Sándor	László Imre
eladó	vevő

Az okiratot szerkesztettem, és Pápán, 2016. január 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