

Adásvételi Szerződés



Kifüggesztés napja: 2021. év december hó 17. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2022. év február hó 15. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétel napja: 2022. év február hó 16. nap

Amely létrejött egyrészről **Nemecsek Ferencné** 1117-Budapest, Karinthy Frigyes út 11. 3/18. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

Személyes adatok: (születési név: [REDACTED], születési hely és idő: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED], adóazonosítójel: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED], lakcímnnyilvántartó szám: [REDACTED], magyar állampolgár)

másrészről **Morvai Zsolt** 3350 Kál, Fő út alsó 107. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

Személyes adatok: (születési név: [REDACTED], szül: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED], adóazonosítójel: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED], lakcímnnyilvántartó szám: [REDACTED], uniós regisztrációs szám: [REDACTED], földműves nyilvántartásba vétel száma: Füzesabonyi Földhivatalnál: [REDACTED], számon, agrárkamrai nyilvántartási szám: [REDACTED], adószáma: [REDACTED], magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Az eladó kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
 - a **KÁL külterület 0109/7 hrsz** alatt jegyzett, 1 ha 6374 m² területű, szántó művelési ágú, 17,03 AK értékű ingatlan.
 - a **KÁL külterület 0126/14 hrsz** alatt jegyzett, 3640 m² területű, szántó művelési ágú, 6,33 AK értékű ingatlan.

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó fent megjelölt tulajdonát képező Kál, külterület 0109/7 hrsz és a Kál 0126/14 hrsz alatti ingatlanát, úgy amint azok a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálhatók.

- 2.) A szerződő felek az ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát összesen **1.000.000.-Ft**-ban, azaz egymillió forintban határozzák meg, melyből a Kál 0109/7 hrsz vételára 818.127.-Ft, a Kál 0126/14 hrsz vételára 181.873.-Ft. A vevő vállalja, hogy a teljes vételárát megfizeti az eladó részére azt követő 5 munkanapon belül, hogy a kifüggesztés lejártá megtörténik, és elővásárlási jogosult nem tesz elfogadó nyilatkozatot.

- 3.) A felek rögzítik, hogy az ingatlanok Natura 2000 terület hatálya alatt állnak, melyről a vevő tudomással bír.

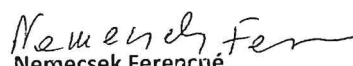
A felek rögzítik, hogy az ingatlan – nyilvántartás szerint még az ingatlanokon **Kaló Béláné**, illetve **Kozma Béláné** (születési név: [REDACTED], születési hely és idő: [REDACTED], an: [REDACTED]) volt 1076 Budapest, Thököly út 28. szám alatti lakos javára özvegyi jog áll fenn. Az eladó kijelenti, hogy a jogosult már elhunyt, melyet kérnek a felek ellenőrizni a Népeségnyilvántartó rendszerben.

A felek kéri a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog átjegyzésével egyidejűleg **Kaló Béláné** javára bejegyzett jogosultságot az ingatlan – nyilvántartásból töröljék, melyhez a felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat ezt meghaladóan más per, teher és igény nem terheli, melyért az eladó szavatosságot vállal.

- 4.) Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanokra haszonbérleti szerződés nem áll fenn, így az ingatlanokat a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a vevő birtokába adja, aki azt birtokba is veszi.

- 5.) Az eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amikor a vételár megfizetése megtörténik, akkor minden további feltétel kikötése nélkül feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő részére az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjog vétel jogcímén tehermentesen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára vétel jogcímén 1/1 arányban.


Nemecsek Ferencné
eladó


Morvai Zsolt
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2021. december 14. napján: **Gulyásné dr. Farkas Éva**
ügyvéd, KASZ: 36060894

Az eladó a tulajdonjog átruházására szóló nyilatkozatát ügyvédi letétbe helyezi jelen okirat aláírásával egyidejűleg azzal, hogy a vételár megfizetésének igazolása esetén, a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténte után az adásvételi szerződéssel együtt 3 munkanapon belül azt az ügyvéd nyújtja be a Földhivatalhoz.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog változást az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában jegyezzék át.

7.) A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a alapján kijelenti, hogy a már tulajdonában és használatában lévő föld összes területnagyságát most megvásárolt föld tulajdonjogával együtt nem haladja meg a 300 ha-t.
- A vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM. rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Mint az ingatlanok tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. 14.§., 15. §-a és a 27. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszi a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban:

7.1.- Tudomásul veszem, hogy ha az átruházás során képezőm a földet harmadik személy használatában van, úgy azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Képezőmet vállalom azonban arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.

7.2.- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.

7.3.- Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

7.4.- Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

7.5.- Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

7.6.- Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő földek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül- jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részemre.

8.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzéssel kapcsolatos költségek őt terhelik.

A vevő kijelenti, hogy az illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott 1002962285 számon nyilvántartott regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző vállalkozó, aki vállalja, hogy 5 éven át a megvásárolt termőföldet nem idegeníti el, és egyéb vagyoni jogot nem alapít rá, és kizárólag mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Adóigazgatósága Illeték Osztályát, hogy őt illetékmegengedéssel részesítsék.

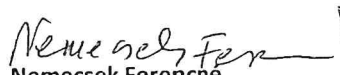
9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot Kál Község Polgármesteri Hivatalánál 60 napos határidőre hirdetményi úton közzététeik. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.

A felek rögzítik, hogy amennyiben nem jelen szerződés vevőjével kerül jóváhagyásra a tulajdonjog megszerzése, úgy a vevő helyébe lépő tulajdonjog szerzésére feljogosított elővásárlási jogosult köteles megfizetni jelen szerződés megkötésével felmerült költségeit 50.000.-Ft-ot a vevőnek (tulajdoni lap költsége, ügyvédi munkadíj, egyéb igazolt költsége).

10.) A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bek. d., pontjában megjelölt elővásárlási jogosult, mivel olyan földműves, aki helyben lakó, mivel többmint 3 éve Kál településen él.

A vevő nyilatkozik arról, hogy őstermelők családi gazdaságának képviselője, melynek nyilvántartási száma: 5, így a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (4) bek. a., pontjában megjelölteknek is megfelel.

A vevő a megjelölt elővásárlási jogai alapján vásárolja meg az ingatlanokat.


Nemecek Ferenc
eladó


Molvai Zolt
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2021. december 14. napján: Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
3350 Füzesabony, J. Á. Á. 01/01
Tel./fax: (36)34-1-11-11, 06-30-93-11
A36060894
KASZ: 36060894

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlanok tulajdonosa, jelen ügylet eladója kötelezettséget vállal arra, hogy a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést a kormányzati portálon való közzététel és kifüggesztés céljából benyújtja Kál Község Polgármesteri Hivatal Jegyzőjéhez az elővásárlási jogosultak hirdetményi úton történő értesítése érdekében.

12.) A felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

13.) A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és Földhivatalnál való eljárással Gulyásné dr. Farkas Éva (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízák meg.
A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadta.

14.) A felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.

15.) Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek adatai az érvényes jogszabályi előírások rendelkezései alapján kerültek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történt meg.

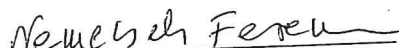
A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

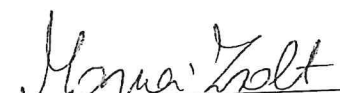
16./ Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi Tv., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmaznak, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják**. Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal egyezők, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A szerződő felek elismerik, hogy a szerződéshez kapcsolódó SZJA és illetékfizetési kötelezettségekről tájékoztatást kaptak a szerződést készítő ügyvédtől.

Jelen okirat 2 lapon, három oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 8 példányban.

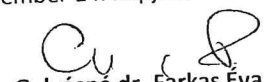
Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Füzesabony, 2021. december 14.


Nemecsek Ferencné eladó


Molvai Zsolt vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2021. december 14. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd
KASZ: 36060894

