

Adásvételi Szerződés



Kifüggesztés napja: 2018 év július hó 19 nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2018 év szeptember hó 17 nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Amely létrejött egyrészről **Aux Judit Györgyi** 3350 Kál, Akácos út 48. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó) 2018 év szeptember hó 18 nap
Személyes adatok: (születési név: [REDACTED], születési hely és idő: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED]
adóazonosítójele: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED] lakcímnnyilvántartó szám: [REDACTED], magyar állampolgár, magyar állampolgár)

másrészről **Kelemen Kelemen** 3350 Kál, Fő út felső 8. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)
Személyes adatok: (születési név: [REDACTED], születési hely és idő: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED] adóazonosítójele: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED] lakcímnnyilvántartó szám: [REDACTED] uniós regisztrációs szám: [REDACTED] földműves nyilvántartásba vétel száma: [REDACTED] Füzesabonyi Földhivatalnál: [REDACTED] számon, agrárkamara nyilvántartási szám: [REDACTED], magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) **Az eladó kizárólagos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok, melyeket elad a vevőnek a megjelölt vételáron:**

- a **KÁL külterület 0234/5 hrsz** alatt nyilvántartott, 5953 m² területű, 16,51 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi földingatlan, **540.000.-Ft vételáron,**
- a **KÁL külterület 0248/5 hrsz** alatt nyilvántartott, 5972 m² területű, 13,50 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi földingatlan, **560.000.-Ft vételáron.**

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részeket a megjelölt ingatlanokban, úgy amint azok a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálhatók.

2.) A szerződő felek az ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát **1.100.000.-Ft**-ban, azaz egymillió-egyszázezer határozzák meg.
A vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvéd előtt a teljes vételárát megfizette az eladó részére, aki annak hiánytalan átvételét aláírásával elismeri, nyugtázza. Az eladó vállalja, hogy azon nem várt esetben, ha a tulajdonjog megszerzése nem történhet meg a vevő javára, úgy az eladó haladéktalanul köteles a vevő részére visszafizetni az átvett 1.1100.000.-Ft vételárát.

3.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanokon NATURA 2000 terület jogi jelleg áll fenn, mely az átruházásnak nem akadály.
A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlanokon a MOL MAGYAR OLAJ ÉS GÁZIPARI NYRT. javára bányászolgalmi jog áll fenn, mely az átruházásnak nem akadály.
Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat ezeket meghaladóan per, teher és igény nem terheli, melyért az eladó szavatosságot vállal.
A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanokra szólóan 2027. 03. 31. napjáig haszonbérleti szerződés áll fenn Kelemen Kelemen bérlővel, az ingatlanok vevőjével.

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő már az ingatlanok birtokában van, mint annak földhasználati nyilvántartásba több mint 3 éve bejegyzett haszonbérloje, viseli az ingatlanok terheit és élvezi annak hasznát. A vevő a tulajdonjog bejegyzésétől kezdődően, mint tulajdonos lesz jogosult az adásvétel tárgyát képező ingatlanok birtoklására.

5.) Az eladó már most, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár teljes megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjoga vétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

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 kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximum korlátozásba.

Mint az ingatlanok tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. – 15. §-a és 27. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

- A 109/1999. (XII. 29.) FVM. rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.
- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföldek használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.
- 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.
- Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.
- Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
- 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 1000239631 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 használja. Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Adóigazgatósága Illeték Osztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.

9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot Kál Nagyközség Polgármesteri Hivatalánál 60 napos határidőre hirdetményi úton közzétesetik.

Aux Judit Györgyi
Aux Judit Györgyi
eladó

Kelemen Kelemen
Kelemen Kelemen
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2018. július 18. napján: **Gulyásné dr. Farkas Éva**
ügyvéd, KASZ: 360660894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36) 341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-2-30
Kamara szám: 1663

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben azonos rangsorban lévő elővásárlási jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot az ingatlanra, úgy jelen szerződés vevőjét választja ki, mint akire a tulajdonjogát át kívánja ruházni.

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 a vevőnek 100.000.-Ft-ot (tulajdoni lap költsége, ügyvédi munkadíj, egyéb igazolt költsége).

10.) A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. 18. §. (1) bek. b., pontjában megjelölt elővásárlási jogosult, mivel a földet használó olyan földműves, aki Kálban él életvitelszerűen és a szomszédos Kál külterület 0234/6 hrsz és a Kál külterület 0248/6 hrsz alatti ingatlanok tulajdonosa.

A vevő kijelenti továbbá, hogy a családi gazdálkodóként nyilvántartásba vételre került 10/00506-2 szám alatt, így a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (4) bek. a., pontjában megjelölt költségeket a vevő a megjelölt elővásárlási joga alapján vásárolja meg az ingatlanokat.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést a 2013. évi CXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlan tulajdonosa, jelen ügylet eladója kötelezettséget vállal arra, hogy a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést 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 bízják meg.


A megbízás kiterjed a hirdetményi közlésre, a hatósági eljárásban a helyi földbiztoságnál és a települési önkormányzatnál való képviseletre is. A megbízás a jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed. A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadta. A megbízás kiterjed a mezőgazdasági szakigazgatási szervtől érkező határozat, adásvételi szerződés átvételére is.

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.) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződéshez egy eredeti, ügyvédnél maradt ügyvédi tényvázlati okirat készült. A szerződő felek elismerik, hogy a szerződéshez kapcsolódó SZJA és illetékfizetési kötelezettségekről tájékoztatást kaptak a szerződést készítő ügyvédtől. Jelen okirat 1 lapon, két 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, 2018. július 18.


Auz Judit Györgyi
eladó


Kelemen Kelemen
vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2018. július 18. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36) 341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-2-30
Kamara szám: 1663
KASZ: 36060894