

Kifüggesztés napja: 2021. szeptember 01. nap

TERMŐFÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
napja: 2021. november 02. nap
„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétel napja: 2021. november 03. nap

amely létrejött egyrészről

BÍRÓ CSABA szn. [REDACTED]

anyja neve: [REDACTED]
születési hely, idő: [REDACTED]
személyi szám: [REDACTED],
adóazonosító jel: [REDACTED]
3282 Nagyfűged, Petőfi Sándor u. 18. sz. alatti lakos,
(tartózkodási helye: 3282 Nagyfűged, Széchenyi István u. 5.)
mint **ELADÓ**,



másrészről

VINCZE JÓZSEF szn. [REDACTED]

anyja neve: [REDACTED]
születési hely, idő: [REDACTED]
személyi szám: [REDACTED],
adóazonosító jel: [REDACTED]
3350 Kál, Jókai u. 26 sz. alatti lakos, mint **VEVŐ**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

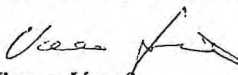
I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1.1. Felek rögzítik, hogy **Bíró Csaba 6/360 arányú** tulajdonában áll a **KÁL belterület 668 hrsz** alatt felvett, „legelő” művelési ágú, 5. min. osztályú, 1 ha 0604 m² területű, 6,26 AK kat. t. jöv. ingatlan, amely ingatlan Kál közigazgatási területén található. Felek rögzítik, hogy az ingatlan eladó tulajdonában álló 6/360 tulajdoni hányada per-, teher és igénymentes. Felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli az **ÉMÁSZ Hálózati Kft.** (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) javára 72 m² területre bejegyzett vezetékjoga, egyebekben az ingatlan per, teher és igénymentes.

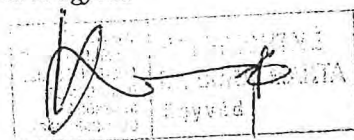
1.2. Felek rögzítik, hogy eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az I.1.1. pontban körbeírt, az ingatlanban eladó tulajdonában álló 6/360 tulajdoni hányadot. Felek rögzítik, hogy vevő maga is tulajdonosa 60/360 tulajdoni arányban az ingatlanok.

1.3. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan tulajdoni hányada tulajdonjogát vevő per-, teher és igénymentesen szerzi meg. Felek kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyeket az ingatlan-nyilvántartás mai napon hatályos adatai nem tartalmaznak. Eladó büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi


Bíró Csaba
eladó


Vincze József
vevő

Ellenjegyzem Egerben, 2021. augusztus 17. napján
Helfrichné Dr. Burai Márta ügyvéd
KASZ 36061420



jogosultság, az ingatlanok nem képezik házassági és vagy egyéb vagyonközösség jogcímén igényérvényesítés tárgyát.

1.4. Felek kijelentik, hogy az ingatlant megtekintették, körbejárták, annak állagával, műszaki állapotával és felszereltségével szemben kifogással nem élnek, az ingatlan szemrevételezett állapotát elfogadják. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan lényeges tulajdonságairól, jellemzőiről a vevőt teljes körűen tájékoztatta. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, körbejárta, annak jogi, műszaki és esztétikai állapotát, felszereltségét megismerte, az ingatlan lényeges jellemzőiről és felszereltségéről, esetleges hibáiról eladótól tájékoztatást kapott, a vevő ennek ismeretében vásárolja meg az ingatlant. Felek rögzítik, hogy a vételárat is ennek figyelembevételével alakították ki. Felek a vételár tekintetében rögzítik, hogy az az ingatlan megtekintett állapotával, felszereltségével és tartozékaival értékarányban áll, a felek a vételárat saját kölcsönös alkujuk alapján állapították meg, és a vételárnak Ptk. 6:98. §-ban rögzített feltűnő értékaránytalansága jogcímén jelen szerződés megtámadásáról kölcsönösen lemondanak.

1.5. Felek rögzítik, hogy a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően jelen jogügylet kapcsán nem szükséges energetikai tanúsítványt készíteni.

II. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

2.1. Felek az ingatlan tulajdoni hányad vételárát a kölcsönösen kialakítottak alapján **15.000,- Ft**, azaz **tizenötezer forintban** határozzák meg, mely vételárat vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben egyösszegben megfizette eladó részére, amely megfizetést eladó jelen okirat aláírásával elismer és nyugtáz.

III. AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA ÉS HASZNÁLATA

3.1. Felek rögzítik, hogy vevő jelen szerződés érvényes létrejöttének napján lép az ingatlan birtokába, a birtokba lépéstől kezdve viseli az ingatlan terheit és húzza azok hasznait, és ezen időponttól kezdődően száll át rá a kárveszély, így ennek megfelelően az ingatlanhoz kapcsolódó jogviszonyokból eredő kötelezettségek és jogosultságok ezt követően terhelik, illetve illetik meg.

IV. A FELEK TULAJDONJOGÁNAK BEJEGYZÉSE

4.1. Agócs Jánosné eladó jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy vevő a tulajdonjogát, az ingatlanban **Bíró Csaba tulajdonában álló 6/360 tulajdoni hányada arányában**, – *adásvétel jogcímén* – minden további megkérdezése nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse.

V. TULAJDONSZERZÉSSSEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK ÉS NYILATKOZATOK


Bíró Csaba
eladó


Vincze József
vevő

Ellenjegyzem Egerben, 2021. augusztus 17. napján
Helfrichtné Dr. Burai Márta ügyvéd
KASZ 36061420



5.1. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet kapcsán a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), a Földforgalmi tv.-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.

5.2. A felek tudomásul veszik, hogy az 5.1. pontban hivatkozott jogszabályokban foglaltak szerint a jogügylet kapcsán az elővásárlásra jogosultak felhívása szükséges a jegyző részére benyújtandó közzétételi kérelem útján. Eladó köteles a kérelmet jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül a jegyzőnél előterjeszteni a jogszabályi kellékekkel együtt. Eladó kijelenti, hogy a jegyző részére előterjesztendő kérelem mellékletét képező 4 db adásvételi szerződést – köztük a külön jogszabály szerinti biztonsági okmányon szerkesztett szerződés 1 példányát is – átvette.

5.3. Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban foglalt kötelezettségeket és nyilatkozatokat jelen okirat aláírásával – az 5.4. – 5.11. pontban foglaltakban kifejtettek szerint – az alábbiak szerint teszi meg.

5.4. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan, mint termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant, mint földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében hivatkozottak szerint nem minősülnek a használat átengedésének az ott jelzett körülmények.

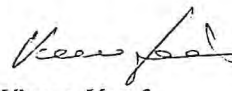
5.5. A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan, mint föld nincsen harmadik személyek használatában, így a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében hivatkozott kötelezettségvállalás a jelen jogügylet kapcsán nem szükséges.

5.6. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos véglegesen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.7. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben.

5.8. A felek rögzítik, hogy nem minősülnek a Földforgalmi tv. szerinti pályakezdő gazdálkodónak, így a Földforgalmi tv. 15. §-ban hivatkozott kötelezettségvállalás jelen jogügylet kapcsán nem szükséges.


Bíró Csaba
eladó


Vincze József
vevő

Ellenjegyzem Egerben, 2021. augusztus 17. napján
Helfrichné Dr. Burai Márta ügyvéd.
KASZ 36061420


Helfrichné Dr. Burai Márta ügyvéd.
KASZ 36061420

5.9. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek (tulajdonszerzési jogosultság) megfelel, figyelemmel arra, hogy a tulajdonában és birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

5.10. Felek rögzítik, hogy vevőt a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog nem illeti meg.

5.11. A felek rögzítik, hogy amennyiben az ingatlan tekintetében elővásárlási jogosult él elővásárlási jogával, azt csak és kizárólag jelen szerződésben foglalt fizetési feltételek maradéktalan teljesítésével jogosult gyakorolni, valamint köteles megtéríteni eladónak jelen adásvételi szerződés megkötésével és az elővásárlási jog gyakorlásával felmerülő költségeit és készkiadásait, valamint köteles megtéríteni vevőnek az adásvételi szerződés megkötésével felmerült ügyvédi munkadíját és készkiadásokat.

5.12. Vevő kijelenti és nyilatkozik, hogy a 109/1999. (XII.29) FVM rendelet 68/C. §-a alapján részarány tulajdonnal rendelkezik, amelyre tekintettel nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

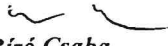
6.1. A tulajdon-átruházással kapcsolatos összes költséget valamint a visszerthes vagyónátruházási illetéket vevő viseli.

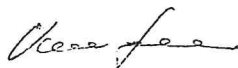
6.2. A felek rögzítik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, természetes magánszemélyek, ingatlanszerzési, illetve -elidegenítési korlátozás alatt nem állnak.

6.3. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességének feltétele a Földforgalmi tv. 32. §-ában hivatkozott, mezőgazdasági igazgatási szerv – helyi földbizottság állásfoglalásának figyelembevételével kiadott – jóváhagyó záradékának kiadása.

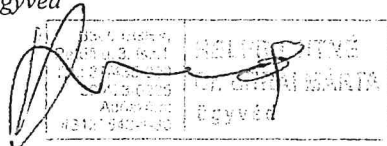
6.4. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv., és a Ptk. vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak. A szerződést csak annak hatálya alatt és valamennyi fél által aláírt írásbeli megállapodással lehet érvényesen és hatályosan módosítani.

6.5. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés keltét követő év január 01. napját követően, de legkésőbb január 15. napjáig az ingatlanra vonatkozó építményadó illetve telekadó bevallási kötelezettségüknek az illetékes önkormányzatnál előírt módon és formában eleget tesznek. Felek kötelezettséget vállalnak továbbá arra is, hogy tulajdonjoguk megszerzését követő 15 napon belül a földhivatali földhasználati nyilvántartásban az ingatlannal kapcsolatos változásokat bejelentik.


Bíró Csaba
eladó


Vincze József
vevő

Ellenjegyzem Egerben, 2021. augusztus 17. napján
Helfrichtné Dr. Burai Márta ügyvéd
KASZ 36061420



6.6. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen üggyellett kapcsolatos illetékfizetési és személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségeikről részletes tájékoztatást kaptak ellenjegyző ügyvédtől.

6.7. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **Helfrichtné Dr. Burai Márta** ügyvédet (székhely: 3300 Eger, Petőfi Sándor u. 3. fszt. 1., KASZ 36061420) jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint az illetékes földhivatali eljárásban történő jogi képviselő ellátására, így többek között felek tulajdonjogának földhivatalnál történő átvezetésére. Ellenjegyző ügyvéd jelen okirat aláírásával a megbízást elfogadja.

6.8. Eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli a felek adatainak vonatkozásában. Felek és képviselőik kijelentik, hogy adataik jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok, mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok alapján. Felek képviselői jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják abhoz, hogy az eljáró ügyvéd az okirataikról fénymásolatot készítsen és az azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

6.9. Felek elismerik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta őket, illetve képviselőiket arról, hogy jelen szerződés elkészítése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője

- személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és
- személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa és tartózkodásra jogosító okmánya nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából
- megkeresheti a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: ellenőrzés). Eljáró ügyvéd az ellenőrzés megkezdését megelőzően feleket arról is tájékoztatta, hogy az ellenőrzéshez a felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. Felek illetve képviselőik az ellenőrzéshez jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a szerződés aláírásával megerősítenek

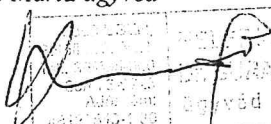
Jelen adásvételi szerződést szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után helyben hagyólag aláírták, és saját eredeti példányaikat átvették.

Kelt Egerben, 2021. augusztus 17. napján


Bíró Csaba
eladó


Vincze József
vevő

Ellenjegyzem Egerben, 2021. augusztus 17. napján
Helfrichtné Dr. Burai Márta ügyvéd
KASZ 36061420


Helfrichtné Dr. Burai Márta
ügyvéd