

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől Pélyi-Tóthné Szabó Nikolett (születési neve: Szabó Nikolett, születési helye és ideje: ~~Budaörs, 1982. február 26.~~, anyja születési neve: ~~Szabó Viktória-Hanna~~, állampolgársága: magyar, személyi azonosítója: ~~4-020902-3243~~, adóazonosító jele: ~~0422470500~~, lakcíme: 2740 Abony, Abonyi Lajos u. 90.), mint eladó

- a továbbiakban úgyis, mint eladó -

másrészről Márton Miklós (születési neve: Márton Miklós, születési helye és ideje: ~~Mezőkövesd, 1982. szeptember 02.~~, anyja születési neve: ~~Cséke Márta~~, állampolgársága: magyar, személyi azonosítója: ~~4-020902-3243~~, adóazonosító jele: ~~0422470500~~, lakcíme: 3411 Szomolya, Széchenyi u. 24. családi gazdaság nyilvántartási száma: 05/01045, MÁK regisztrációs igazolásának a száma: 1002591030, östermelői igazolványának a száma: 4187541, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma: S341100442376, földműves nyilvántartásba vételi száma: Mezőkövesdi Járási Földhivatal – 510135/2/2014.04.07.), mint vevő

- a továbbiakban úgyis, mint vevő -

között - akik személyazonosságát az okiratszerkesztő ügyvéd ellenőrizte - az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1./ A felek rögzítik, hogy a szomolyai 3513. hrsz-ú zártkerti szőlő művelési ágú 1340 m² termérféltékű 2,80 Ak kataszteri jövedelmű termőföld ingatlan 1/1 hányadban az eladó tulajdonában áll.

2./ Az ingatlan, illetve a szerződés tárgyát képező ingatlan hányad az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint tehermentes.

3./ A vevő a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Fftv.) 5. § 5., 6., 7., és 9. pontjaiban foglalt szabályokkal összhangban a szerződés tárgyát képező ingatlan hányad megvásárlására elővásárlási joggal rendelkezik mint olyan helyben lakó földműves, aki egyben családi gazdálkodónak és fiatal földművesnek is minősül (Fftv. 18. (1) bek. d) pont, 18. § (4) bek. a) és b) pontok).

A vevő 3411 Szomolya, Széchenyi utca 24. szám alatti helyen 2677536 szám alatt nyilvántartásba vett és a 3411 Szomolya, 914/10. hrsz. alatti helyen 8555755 szám alatt nyilvántartásba vett helyen állattartó telepet is üzemeltet.

4./ A jelen adásvételi szerződés a Fftv. 21. § (1) bekezdése szerint egységes okiratba foglalt vételi ajánlatnak is minősül, amelynek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésére az eladó - *többek között a Fftv. és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályai alapján* - kötelezettséget vállal.

5./ Az eladó eladja az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 hányadú tulajdonjogát a vevő pedig megvásárolja azt, ezzel magát az ingatlant előre megtekintett állapotában, úgy amint az a természetben megtalálható, minden alkotórészével és tartozékával együtt, mellyel a vevő az ingatlanon 1/1 hányadban adásvétel jogcímén szerez tulajdonjogot minden teherrel mentesen.

6./ A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 90.000,- /azaz kilencvenezer/ Ft-ban határozzák meg, amelyet a vevő az eladó részére már korábban - *jóvá nem hagyott szerződésük megkötése alkalmával* - az eladónak készpénzben megfizetett, ennek tényét az eladó ismételt elismeri és nyugtázza.

Amennyiben a vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkező harmadik személy vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alapján ezen harmadik személy és az eladó között jön létre, úgy a vételi ajánlatot elfogadó személy a vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézbesítésétől számított 8 napon belül köteles megfizetni az eladó részére. Az eladó ezen esetben további 8 napon belül köteles a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadott vételárát a vevőnek visszafizetni. Az eladó a vevőnek abban az esetben is köteles a vételárát visszafizetni, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a felek által megkötött szerződést nem hagyja jóvá.

7./ Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, teher és igénymentes, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza, ezért szavatosságot vállal.

8./ Az eladó akként nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn földhasználati joga, így haszonbérleti joga sem. A felek erre tekintettel megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép birtokba, a vevő a birtokba lépéstől kezdődően jogosult az ingatlan hányadot használni és hasznait szedni, valamint köteles viselni terheit és mindazon kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. A szerződés jóváhagyásának a megtagadása esetén az eladó, a vevőt megelőző elővásárlási jog érvényesítése esetén a vételi ajánlatot elfogadó személy köteles elszámolni a vevővel a vevő által esetlegesen elvégzett munkák vonatkozásában.

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok tulajdonszerzésük jogszabályba nem ütközik, szerződésük, tulajdon-átruházási és - szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

10./ A vevő a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződésen alapuló szerzése nem ütközik sem a 2013. évi CXXII. törvény sem pedig egyéb törvény vagy jogszabály korlátozásába, a szerzésével a tulajdonában és a használatában lévő termőföldek mértéke nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a által meghatározott földszerzési-, illetve birtokmaximimumot. A vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik, továbbá azt, hogy amennyiben jobb tudomása ellen részaránytulajdonnal mégis rendelkezne, úgy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termérféltékének együttes összege nem több mint 300.

11./ A vevő a szerződés aláírásával a 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §- aiban foglaltakra figyelemmel akként nyilatkozik, hogy

- vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja;
- arra az esetre, ha felek jobb tudomása ellenére szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában lenne, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (a) pontban foglalt kötelezettségek teljesíti;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatl kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díj/tartozása);
- a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki;
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12./ Az eladó már a jelen okirat aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező szomolyai 3513. hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A vevő akként nyilatkozik, nem kéri, hogy a jelen szerződés a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzése céljából az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtásra kerüljön.

13./ A vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvétellel megszerzett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet családi gazdálkodóként és mezőgazdasági őstermelőként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára használja. A vevő erre tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja által biztosított illetékmentesség alkalmazását kéri. Az eladó a vevő kötelezettségvállalása alapján is kijelentik, hogy a jelen értékesítése a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú melléklete 9.5.1. a.) p) pontjában foglalt feltételeknek megfelel, ezért a termőföld tulajdonjogának átruházásából származó jövedelme összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész adómentes. Az eladó egyebekben a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát 1990-ben, tehát a jelen értékesítéshez képest öt évnél korábban szerezte meg, erre tekintettel értékesítése személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget nem von maga után.

14./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel, ill. a tulajdonjog változással kapcsolatos költségeket – így többek között a jelen okirat elkészítésével felmerült ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat, a vagyonszerzési illetéket - a vevő viseli. Az elővásárlásra jogosultak tájékoztatásával kapcsolatosan felmerülő esetleges költségeket az eladó köteles viselni. Amennyiben elővásárlásra jogosult harmadik személy vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz és ezáltal a vevő helyére lép, úgy köteles a vevő szerződéskötéssel kapcsolatos költségeit megfizetni.

15./ A jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

16./ A szerződő felek jelen okirat elkészítésére megbízást, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőjük ellátására pedig meghatalmazást adnak dr. Dobos András (3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6. szám alatti székhelyű) egyéni ügyvéd részére.

A szerződés aláírására az eladó és vevő részéről külön-külön helyszínen és időpontban kerül sor. A külön-külön történő aláírásra tekintettel a szerződést szerkesztő dr. Dobos András ügyvédet az abonyi helyszínen a szerződés eladó által történő aláírásának tanúsítására Dr. Egedy Klára ügyvéd (székhelye: 2740 Abony, Szilágyi E. u. 2/A.) helyettesíti, aki a helyettesítési megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja.

17./ Az felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Dobos András (3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6. szám alatti székhelyű) egyéni ügyvédet azzal is, hogy képviselőüket a vételi ajánlat, illetve adásvételi szerződés jóváhagyása, közlése valamint hirdetményi közzététele iránti eljárásokban az illetékes jegyző, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az elővásárlásra jogosultak előtt ellássa.

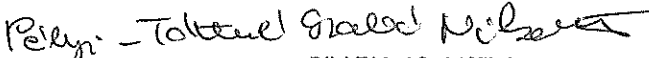
18./ A felek jelen szerződésben rögzített személyes adatai a pénzmosság és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvényben (Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) Szabályzatában (JÜB Szabályzat) foglaltak szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerültek feltüntetésre. A felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatást nyújtott a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának a kötelezettségéről, az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről valamint arról, hogy az ellenőrzés során azonosításra felmutatott okmányok jogosulatlan felhasználása esetén a rendőrhatalóság felé bejelentési kötelezettsége van, amely nem minősül a titoktartási kötelezettség megsértésének. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a személyazonosság Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala által működtetett JÜB rendszeren keresztül történő elektronikus ellenőrzésének a lehetőségéről is, a felek a személyazonosság ilyen módon történő ellenőrzését azonban nem kéri. A felek a jelen szerződés aláírásával a hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pmt. és a JÜB Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okirataikról a megbízott okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. A felek jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelentik, hogy jelen ügylet megkötése és okirat aláírása során a saját nevükben járnak el.

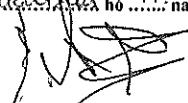
A felek erre tekintettel egyebekben az ügyletkötési akaratukat tanúsító jelen szerződést – az abban részletesen felvett tényekre és adatokra tekintettel – ügyvédi tényvázlattal is tekintik, ezért annak külön okiratba foglalásától eltekintenek.

Szerződő felek jelen 9 eredeti példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után az okiratszerkesztő, illetve a helyettesítő ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Abony, 2017. év augusztus 14 napján

Mezőkövesd, 2017. év augusztus 17 napján


Pályi-Tóthné Szabó Nikolett
eladó



Márton Miklós
vevő

Tanúsítom, hogy Pályi-Tóthné Szabó Nikolett eladó a szerződést előttem Abonyban, 2017. év augusztus 14 napján írta alá.

Tanúsítom, hogy Márton Miklós vevő az adásvételi szerződést előttem Mezőkövesden 2017. év augusztus 17 napján írta alá.

Abony, 2017. év augusztus 14 napján

Mezőkövesd, 2017. év augusztus 17 napján

ügyvéd 
dr. Egedy Klára
ügyvéd
p.h. H 2740 Abony, Szilágyi E. u. 2/A.
T.: (06 53) 360-173
Adószám: 5913/065-1-33

ügyvéd

Ellenjegyzem:
Mezőkövesden, 2017. év augusztus 17 napján

Kifüggesztve: 2017. 08. 28.
a Mezőkövesdi Községi Önkormányzati Hivatal
és Szomolya Községi Önkormányzat hirdetőtáblájára.
A közlés kezdő időpontja 2017. 08. 29.
A jog gyakorlására
nyitva álló határidő utolsó napja: 2017. 10. 27.
A határidő jogvesztő.
Levél napja 2017. 10. 20. PH.
Kelt:

SZOMOLYA POLGÁRMESTERI HIVATAL

ÉRKEZETT

Dátum: 2017. 08. 28.

Iktatószám: 18-100362/2017.

Előadó: Bere Miklós

DR. DOBOS ANDRÁS
3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6.
T.: (06 53) 360-173
BAZM...