

Kirúggesztve: 2017.09.04.

Mezőkövesdi Közös Önkormányzati Hivatal
és Szomolya Község Önkormányzat hirdetőtáblájára ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A közlés kezdő időpontja 2017.09.05.

A jog gyakorlására

nyitva álló határidő utolsó napja: 2017.11.03.

amely létrejött

A határidő jogvesztő.

Levétel napja 2017.11.06. PH.

Közvetítő részről: Sipos István (születési neve: Sipos István, születési helye és ideje: Mezőkövesd, 1959. április 27., anyja születési neve: ~~Mezőkövesdi~~ ~~Emenese~~, állampolgársága: magyar, személyi azonosítója: ~~4-510927-1295~~, adóazonosító jele: ~~0009404506~~, lakcíme: 3441 Mezőkeresztes, Táncsics Mihály utca 16.), mint eladó

másrészről

Bene Zoltán László (születési neve: Bene Zoltán László, születési helye és ideje: Szomolya, 1951. szeptember 27., anyja születési neve: Szabó Ilona, állampolgársága: magyar, személyi azonosítója: ~~4-510927-1295~~, adóazonosító jele: ~~0009404506~~, lakcíme: 3411 Szomolya, Széchenyi út 132., MÁK regisztrációs száma: 1001893050, családi gazdaság nyilvántartási száma: 05/00384-0, östermelői igazolvány száma: 4074200, földműves nyilvántartásba vételi száma: Mezőkövesdi Járási Földhivatal 510588/2014., nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: E 341100000642-01), mint vevő

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

1./ A szomolyai 062/6. hrsz-ú külterületi szántó művelési ágú 0.2298 ha térmértékű 4,80 Ak kataszteri jövedelmű ingatlan 1/1 hányadban az eladó tulajdonában áll, amelyet 120.000,- /azaz százszázhuszezer/ Ft-os vételáron elad a vevőnek, aki azt megvásárolja, mellyel a szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 hányadán adásvétel jogcímén szerez tulajdonjogot minden teherrel mentesen.

2./ 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., 7., 9. és 10. pontjaiban foglalt szabályokkal összhangban a szerződés tárgyát képező ingatlan megvásárlására elővásárlási joggal rendelkezik

- elsődlegesen olyan helyben lakó szomszéd földművesként, aki családi gazdálkodó (Fftv. 18. § (1) bekezdés c) pont., 18. § (4) bek. a) pont.),
- másodlagosan olyan helyben lakó földművesként, aki családi gazdálkodó (Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pont, 18. § (4) bek. a) pont.).

A vevő helyben lakó szomszédi minőségét a szomolyai 062/8. hrsz-ú ingatlanon fennálló tulajdonjoga alapozza meg.

A vevő nyilatkozik arról is, hogy szomolyai központtal 621964 tenyészetkód és 30481 körzetszám alatt nyilvántartottan több mint egy éve állattartó telepet üzemeltet.

3./ 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.

4./ Az eladó a vevőnek a szerződés tárgyát képező ingatlan 1./ pontban megjelölt teljes vételárát megfizeti a szerződés megkötésével egyidejűleg, ennek tényét az eladó 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.

5./ Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanper, teher és igénymentes, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza.

6./ 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.

7./ A felek kijelentik, hogy cselekvőképese magyar állampolgárok, szerződéskötési, tulajdon-átruházási és - szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

8./ 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 birtokmaximumot. 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 hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

9./ 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 földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása);
- a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi 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”.

SZOMOLYA FÖLDHIVATALI HIVATAL
ÉRKEZETT
Járat: 2017.09.04.
Iktatószám: 18-100984/2017
Előadó: Bene Zoltán

BR. DÖRÖS ZOLTÁN
3400 Mezőkövesd, Táncsics Mihály u.8.
30623-50-48
2017.09.04.

10./ Az eladó már a jelen okirat aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező szomszói 062/6. 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 szerződésbenyújtásának ténye feljegyzése céljából az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtásra kerüljön.

11./ 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 megtéríteni.

12./ A vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvétellel megszerzett termőföldet a bírókbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el (tulajdonjogát nem idegeníti el), azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet családi gazdálkodóként, illetve mezőgazdasági őstermelőként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára fogja használni és hasznosítani. 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 kijelenti, hogy a jelen értékesítése a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény I. számú melléklete 9.5.1. a.) pontjában foglalt feltételeknek megfelel, ezért a termőföld tulajdonjogának átruházásából származó jövedelme összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész adómentes. Az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát 2012-ban szerezte meg, tehát szerzése a jelen értékesítéshez képest öt évnél korábbi, értékesítése erre tekintettel személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget nem von maga után.

13./ 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.

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

15./ A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Dobos András (3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6. szám alatti székhelyű) egyéni ügyvédet azzal is, hogy képviselőtük 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.

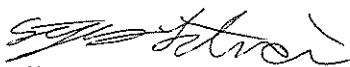
16./ A felek jelen szerződésben rögzített személyes adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvényben (Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) Szabályzatában (JÜB Szabályzat) foglaltak szerint a személyazonosság igazolására 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 kérik. 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 és képviselőik jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelentik, hogy jelen ügylet megkötése és okirat aláírása során a saját nevükben járnak el.

A szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletes és megfelelő tájékoztatást adott a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi szabályokról - különösen a termőföld adásvételére, az elővásárlási jogokra, az adó- és illetékfizetési kötelezettségekre vonatkozó szabályokról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás szabályairól - amelyeket a felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan megértettek, illetve elfogadtak.

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

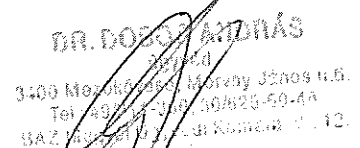
Szerződő felek jelen 8 eredeti példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt Mezőkövesden, 2017. év augusztus hó 22. napján


Sipos István
eladó


Bene Zoltán László
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Mezőkövesden, 2017. év augusztus hó 22. napján


DR. DOBOS ANDRÁS
3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 6.
Tel: 40/400-1000
SAZ Magyar Ügyvédi Kamara 112