

Kifizetésre: 2017.05.09.
Közlés és ő wopja: 2017.03.10.
Közlés utolsó wopja: 2017.05.08.
Lerere: 2017.05.09.

A nyilatkozatot helyi újságra
közölte: 2017.05.08., amely
jegyzékben!



Gyöngyi István Ügyvédi Iroda

§ dr. Gyöngyi István ügyvéd, kereskedelmi szakjogász §
Iroda: 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni u. 24. 2/10 ☎ 3701 Kazincbarcika, P. 041.
☎/ Fax: 48/820-410, ☎: 48/820-726, ☎: 06-20-335-3920

✉: gyongyi.istvan.ugyvedi.iroda@gmail.com

1.sz. Aliroda: 3770 Sajószentpéter, Móra Ferenc u. 26. fsz. 1. ☎: 48/820-220

2. sz. Aliroda: 3527 Miskolc, Softész Nagy Kálmán út 1. 1/9.

www.gyongyi-istvan.hu

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Külterületi ingatlanokra vonatkozóan

Amely létrejött egyrészről:

- **Lovas Ottó** született **Lovas Ottó** (szül. hely, idő:
lakcíme: 3644 Tardona, Jókai Mór utca 51. szám,
mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**), továbbá:
- **Lovas Albert** született **Lovas Albert** (szül. hely, idő:
lakcíme: 3644 Tardona, Jókai Mór utca 49. szám,
mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről:

- **Gyenes Eszter Luca** született **Gyenes Eszter Luca** (szül. hely, idő:
állandó lakcíme: 3644 Tardona Széchenyi István utca 16. szám,
mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott helyen, napon és feltételek
szerint:

1. Eladónak az egészhez viszonyított **1/2-ed – 1/2-ed** arányú, közös tulajdonát képezi az Edelényi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásában nyilvántartott, **Tardona külterület 0107/12 hrsz.** alatt felvett, „szántó” művelési ágú, mindösszesen **5,0961 ha** térmértékű, **mindösszesen 53 AK** értékű ingatlan. A Felek megállapítják, miszerint a szerződéskötés alapjául szolgáló tulajdoni lap tanúsága szerint a szerződéssel érintett ingatlan tulajdoni hányada **per- teher-és igénymentes**.
2. Eladónak az egészhez viszonyított **1/2-ed – 1/2-ed** arányú, közös tulajdonát képezi az Edelényi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásában nyilvántartott, **Tardona külterület 0107/16 hrsz.** alatt felvett, „szántó” művelési ágú, mindösszesen **2,7041 ha** térmértékű, **mindösszesen 28,12 AK** értékű ingatlan. A Felek megállapítják, miszerint a szerződéskötés alapjául szolgáló tulajdoni lap tanúsága szerint a szerződéssel érintett ingatlan tulajdoni hányada **per- teher-és igénymentes**, leszámítva a **III/2.** sorszám alatt az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (szh: 3525 Miskolc, Dózsa György út 13. szám) javára bejegyzett **vezetékjogot**, mely az ingatlan egészéből **3.035 m²-t** érint.
3. Eladónak az egészhez viszonyított **1/2-ed – 1/2-ed** arányú, közös tulajdonát képezi az Edelényi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásában nyilvántartott, **Tardona külterület 0107/17 hrsz.** alatt felvett, „szántó” művelési ágú, mindösszesen **3,3091 ha** térmértékű, **mindösszesen 33,99 AK** értékű ingatlan. A Felek megállapítják, miszerint a szerződéskötés alapjául szolgáló tulajdoni lap tanúsága szerint a szerződéssel érintett ingatlan tulajdoni hányada **per- teher-és igénymentes**, leszámítva a **III/2.** sorszám alatt az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (szh: 3525 Miskolc, Dózsa György út 13. szám) javára bejegyzett **vezetékjogot**, mely az ingatlan egészéből **3.674 m²-t** érint.

Eladói szavatosság-vállalási nyilatkozatok:

Jogszatosság: Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződéssel érintett mindhárom ingatlan per-, igény-, teher- és harmadik személy jogától mentes tulajdonát képezi a 2. pontban és a 3. pontban hivatkozott vezetékjogot leszámítva, senkinek nincsen semmilyen joga, igénye, illetve nincs olyan de facto helyzetben, hogy megszerezze a jelen szerződéssel érintett Ingatlan (ideértve jogcíme nem alapított tényleges birtokát, használatát, hasznosítását is) vagy az Ingatlanhoz kapcsolódó bármely jogot (ideértve az Ingatlan tulajdonát másként érintő jogot vagy igényt is) mint a kártérítési, kártalanítási, kielégítési igény)

Jogsértés hiánya: Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen szerződésnek az Eladó által történő aláírása és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel vagy amely a szerződéssel érintett Ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz és nincsen olyan követelés, kereseti kérelem, peres vagy nem peres eljárás, ami az Eladó ellen az Ingatlanra vonatkozóan folyamatban vagy

Gyöngyi István

Gyöngyi István

Gyenes Eszter Luca

függőben lenne vagy aminek bekövetkezése fenyegetne és a jelen szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy ami negatív módon befolyásolná az Ingatlant vagy annak jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét.

5. Eladónak az 1. pontban meghatározott ingatlanon fennálló, az egészhez viszonyított 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni hányadát jelen szerződés útján megvásárolja Vevő az egészhez viszonyított 1/2-ed – 1/2-ed, mindösszesen az egészhez viszonyított 1/1-ed tulajdoni arányban, ismert, megtekintett és a Felek által elfogadott, nem vitatott állapotban az Eladótól.
6. Eladónak a 2. pontban meghatározott ingatlanon fennálló, az egészhez viszonyított 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni hányadát jelen szerződés útján megvásárolja Vevő az egészhez viszonyított 1/2-ed – 1/2-ed, mindösszesen az egészhez viszonyított 1/1-ed tulajdoni arányban, ismert, megtekintett és a Felek által elfogadott, nem vitatott állapotban az Eladótól.
7. Eladónak a 3. pontban meghatározott ingatlanon fennálló, az egészhez viszonyított 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni hányadát jelen szerződés útján megvásárolja Vevő az egészhez viszonyított 1/2-ed – 1/2-ed, mindösszesen az egészhez viszonyított 1/1-ed tulajdoni arányban, ismert, megtekintett és a Felek által elfogadott, nem vitatott állapotban az Eladótól.
8. Vevő kijelenti, és nyilatkozza, hogy:

- vállalja, hogy a megvásárolt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - földforgalmi törvényben megfogalmazott esetek kivételével - más célra nem használja,
- vele szemben nem állnak fent a Földforgalmi törvény 14. § (1) - (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzési jogosultságot kizáró körülmények, nevezetesen nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása, valamint a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerződési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyleteket kötött,
- Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a Földforgalmi törvény alapján fiatal földművesnek minősül, eljáró Földhivatal által nyilvántartásba vett, elővásárlási joggal rendelkező, nagykorú, magyar állampolgár, aki helyben lakónak minősül, továbbá aki állattartó telepet üzemeltet Tardona község közigazgatási területén, melyről hatósági bizonyítványokkal rendelkezik, melyek a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik

Vevő elővásárlási jogát a fentiek alapján a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bek. d, pontjára és (4) bek. b, pontjára alapítja és ezek alapján gyakorolja.

- nyilatkozza továbbá, hogy tudomása van a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-nak rendelkezéséről, miszerint:

68/C. § Föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés esetében a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyítóerejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy rendelkezik-e részarány-tulajdonnal. Ha a föld tulajdonjogát megszerző személy részarány tulajdonnal is rendelkezik, a szerződésnek vagy más, legalább teljes bizonyítóerejű magánokiratnak tartalmaznia kell a szerző fél arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Nyilatkozza, miszerint a jelen szerződés szerinti tulajdonjog megszerzése ezen jogszabályhely tiltó, vagy korlátozó rendelkezései alá nem esik.

Felek külön megkapták eljáró ügyvéd tájékoztatását a Földforgalmi tv. alábbi rendelkezéseiről:

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítés céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi

a) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árjelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.

(3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi a földműves tulajdonostárs.

(4) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő

a) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,

b) fiatal földműves,

c) pályakezdő gazdálkodó.

19. § (1) Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja.

(2) A 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti földet használó földműves alatt azt a földművest kell érteni, aki legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a 65. § szerint a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki.

(3) Az olyan föld eladása esetén, amely a 18. § (2) bekezdésben meghatározott művelési ágak mellett az ingatlan-nyilvántartásban más művelési ágban is nyilván van tartva, a 18. § (2) bekezdése szerinti elővásárlásra jog abban az esetben áll fenn, ha a 18. § (2) bekezdésében meghatározott művelési ágak valamelyikének, vagy mindegyikének a területnagysága meghaladja a más művelési águ területnek vagy területeknek a nagyságát.

(4) Az állattartó telep működtetését igazolni kell. Az igazolás céljára szolgáló hatósági bizonyítványt az üzemeltető kérelmére az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv adja ki. A hatósági bizonyítványban a tényleges állattartást és a nyilvántartás szerinti állatlétszámot is igazolni kell.

(5) Több föld egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy egy mezőgazdasági üzemközpontba tartoznak.

20. § Elővásárlási jog nem áll fenn

a) a közeli hozzátartozók közötti adás-vétel,

b) a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel,

c) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vétel,

d) a 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adás-vétel,

e) rekreációs célú földszerzés esetén.

Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

Fent nevezett Eladó örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett per- teher-és igénymentesen minden korlátozástól mentesen a szerződés 1. pontjában részletezett ingatlant mindösszesen a kölcsönösen kialakított és elfogadott 4.590.000.-Ft, azaz Négymillió-ötszázkilencvenezer forint vételár ellenében eladja, Vevő pedig megvásárolja azt jelen szerződés útján.

Fent nevezett Eladó örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett a már hivatkozott vezetőjogokat leszámítva per- teher-és igénymentesen minden korlátozástól mentesen a szerződés 2. pontjában részletezett ingatlant mindösszesen a kölcsönösen kialakított és elfogadott 2.435.000.-Ft, azaz Kettőmillió-négyezsharmincötezer forint vételár ellenében eladja, Vevő pedig megvásárolja azt jelen szerződés útján.

Fent nevezett Eladó örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett a már hivatkozott vezetőjogokat leszámítva per- teher-és igénymentesen minden korlátozástól mentesen a szerződés 3. pontjában részletezett ingatlant mindösszesen a kölcsönösen kialakított és elfogadott 2.975.000.-Ft, azaz

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
3

[Handwritten signature]

Sz. H. 970 Kazincbarcika,
Egri u. 24. 210,
Tel: 48/820-726, Fax: 48/820-410
Közzététel: 18143/07-2-05

Kettőmillió-kilencszázhetvenötezer forint vételár ellenében eladja, Vevő pedig megvásárolja azt jelen szerződés útján.

10. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§ (1)-(2) bekezdésében, illetőleg a 474/2013. (XII.12) Korm. sz. rendelet 2. §. előírásainak megfelelően, a jelen egységes szerkezetbe foglalt „Adásvételi szerződés”-t az elővásárlási jogosultságról való közlés végett ki kell függeszteni a föld fekvése szerint illetékes települési Önkormányzat Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára 60 naptári napra.
11. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a jelen szerződés hatálybalépésének további feltétele a 10. pontban foglalt, 60, azaz hatvan napos kifüggesztési határidőn túlmenően az is, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) a Magyar Államot a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. a.) pontja alapján megillető elővásárlási jogával ne éljen és más elővásárlásra jogosult személy se éljen törvényes elővásárlási jogával.
12. Vevő a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a jelen szerződésbe foglalt feltételek mellett vételi ajánlatot tett a jelen szerződés 1., és 2., valamint 3. pontjában részletezett ingatlanra vonatkozóan, amelyet Eladó a mai napon az ajánlattal egyezően teljesen egészében elfogadott a jelen szerződés útján. Felek kifejezetten rögzítik, miszerint a vételi ajánlat és szerződés rendelkezései egységet képeznek, egyidejűleg mind a három, szerződéssel érintett ingatlan tulajdonjogának átruházását foglalja magába a Felek szerződéses akarata és nyilatkozata alapján.
13. Vevő az adásvételi szerződéssel érintett mindhárom ingatlan birtokába a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásával és azt követően a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg lép, a megkötésre visszamenő hatállyal. Ezen időponttól kezdődően jogosult és köteles is az ingatlanok művelésére és viseli az ezzel összefüggésben felmerülő valamennyi költséget, kiadást, esetlegesen az ingatlanokat terhelő díjakat, költségeket. Vevő továbbá ezen időponttól kezdődően használhatja és hasznosíthatja, és ezen időponttól kezdődően húzza az ingatlanok hasznát és viseli a kárveszélyt, egyúttal az ingatlanok összes terhet és az adókat is.
14. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat adó vagy adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik, továbbá nincs az ingatlanokon senkinek sem olyan joga, mely a Vevő zavartalan birtoklását illetve tulajdonjog szerzését akadályozná vagy korlátozná vagy kizárná.
15. Felek ismételtten rögzítik, miszerint a szerződéssel érintett **három ingatlan vételára mindösszesen 10.000.000.-Ft, azaz Tízmillió forint.** Vevő szerződéses kötelezettséget vállal arra, hogy a rendelkezésre álló önerejét, mely **2.000.000.-Ft, azaz Kettőmillió forint,** egyösszegben és készpénzben megfizeti külön átvételi elismervény ellenében **legkésőbb 2017. október 31.** napjáig Eladó részére.
16. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy a **második vételárrészletet,** összegszerűen mindösszesen **8.000.000.-Ft-ot, azaz Nyolcmillió forint** összeget az **OTP BANK NYRT.** Pénzintézetől (továbbiakban: Pénzintézet, székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. szám) igényelt **birtokfejlesztési kölcsönből** kívánja megfizetni.

Felek előtt ismert tény az is, miszerint a birtokfejlesztési kölcsön miatt az **OTP Jelzálogbank Zrt.** javára mint Jelzálogjog Jogosult javára egyetemleges jelzálogjog, biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kell hogy bejegyzésre illetve feljegyzésre kerüljön az ingatlan teherlapjára.

Eladó illetve szerződő Felek már jelen szerződésben is hozzájárulnak ahhoz, hogy az **OTP Jelzálogbank Zrt.** mint Jelzálog jogosult javára – kizárólag a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg – ingatlant terhelő egyetemleges jelzálogjog, biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön be/feljegyzésre a megvásárolni kívánt mindhárom ingatlan teherlapjára legfeljebb **8.000.000.-Ft, azaz Nyolcmillió forint birtokfejlesztési kölcsön tőke és járulékai, továbbá az igényvérvévesztési költségek erejéig.**

Felek megállapodnak abban, hogy ezen birtokfejlesztési kölcsönt mint második vételárrészletet, összegszerűen tehát mindösszesen **8.000.000.-Ft-ot, azaz Nyolcmillió forintot** Vevő legkésőbb **2017. október 31.** napjáig köteles megfizetni Eladó részére, melyre szerződéses kötelezettséget vállal.

A vételár megfizetése akképpen történik, hogy ezen teljes második vételárrészletet a Vevő helyett és nevében illetve megbízásából közvetlenül a birtokfejlesztési kölcsönt folyósító Pénzintézet teljesíti Eladónak, az alábbiak szerint:

Eladó kifejezetten kéri a Pénzintézetet, miszerint a teljes második vételárrészletet, összegszerűen **8.000.000.-Ft-ot, azaz Nyolcmillió forintot** az Eladó részére teljesítse banki átutalás útján, az alábbiak szerint:

Ezen vételár megfizetésének helye Eladónak az alábbi bankszámla száma:



Lovas Albert Eladónak az OTP BANK NYRT. Pénzintézetnél vezetett 11773346-41671979 számú lakossági bankszámlája javára kéri megfizetni Eladó a teljes vételárból rá eső 4.000.000.-Ft-ot, azaz Négymillió forintot.

Lovas Ottó Eladónak az OTP BANK NYRT. Pénzintézetnél vezetett 11773346-41282225 számú lakossági bankszámlája javára kéri megfizetni Eladó a teljes vételárból rá eső 4.000.000.-Ft-ot, azaz Négymillió forintot.

Felek a teljesítés ezen módját kifejezetten elfogadják, azt szerződésszerű, saját kézhez való teljesítésnek ismerik el és a jelen pontban foglaltak szerint kéri a vételár teljesítését.

Vevő kötelezi magát arra, hogy amennyiben a birtokfejlesztési kölcsön ügyintézése nem vezet vagy csak részben vezet eredményre, úgy egyéb (saját) forrásból teremti elő a még hiányzó vételárrészletet / vételárrészlet különbséget, melyre szerződéses kötelezettséget vállal.

Eladó időbeli korlátozás nélkül előteljesítést elfogad.

Eladó elállási jogot köt ki saját maga javára azzal, hogy ha a Vevő a megfizetni vállalt vételár teljesítésével 15 naptári napot elérő késedelembe esik, úgy Eladó jogkövetkezmények nélkül jelen szerződéstől elállhat. Elállás esetén a Felek kötelesek a szerződéskötés előtti eredeti állapotot helyreállítani és egymással teljes körűen elszámolni. A Felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy elállás esetén a Földhivatal a Vevő javára bejegyzett jogot vagy tény, illetve annak bejegyzése iránti széljegyet törölje abban az esetben, ha benyújtásra kerül a Földhivatalhoz a megküldött elállási nyilatkozat, illetve annak postai feladását igazoló bizonylat.

A fentiekben részletezett birtokfejlesztési kölcsön kifolyósítását követően csak az Eladó, a Vevő és a Pénzintézet írásbeli hozzájárulásával lehet a jelen szerződéstől elállni vagy azt felbontani, vagy bármely más módon megszüntetni, az ettől eltérő nyilatkozat hatálytalan, elállási jog érvényesen nem gyakorolható.

BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY ÜGYVÉDI LETÉTBÉ VALÓ ELHELYEZÉSE ÉS FÜGGŐBEN TARTÁS IRÁNTI KÉRELEM:

17. Eladó a vételár teljes kifizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. A vételár igazolt, maradéktalan kifizetését követően külön okiratban (hozzájáruló nyilatkozat illetve bejegyzési engedély) járul hozzá a tulajdonjog Vevő javára történő bejegyzéséhez az egészhez viszonyított 1/1-ed tulajdoni arányban, „vétel” jogcímen, valamint járul hozzá a bejegyzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási törléséhez mindhárom ingatlan vonatkozásában.

Felek az Inyvt. 47/A.§ b/ pontja alapján kéri a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem függőben tartását, azaz a beadvány elintézésének függőben tartását az INYTV. által biztosított legfeljebb hat hónapos határozott időtartalomra mindhárom ingatlanra vonatkozóan a szerződés hatósági jóváhagyásától, vagyis az ingatlanra megkötött jelen szerződés hatályosulásától számítottan, mivel ezt követően indítható meg az ingatlan-nyilvántartási eljárás.

Felek rögzítik, hogy Eladó a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe helyez az okiratszerkesztő ügyvédnél tulajdonjogának törlésére és a Vevő minden feltételtől és korlátozástól mentes, az egészhez viszonyított 1/1-ed arányú tulajdonjogának földhivatali bejegyzésére vonatkozó 4 db., azaz négy darab ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát a mai nappal dátumozva azzal a meghagyással mindhárom ingatlanra vonatkozóan egy okiratba foglaltan, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetése részére igazoltan megtörtént, abban az esetben az ügyvéd a hozzájáruló nyilatkozatot külön ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt az OTP BANK NYRT. kincstári fiókja vagy az ingatlan-nyilvántartás részére nyújtsa be, azt adja ki. Ezen nyilatkozatot eljáró ügyvéd jogosult, egyúttal köteles benyújtani az OTP BANK NYRT. kincstári fiókja vagy az ingatlan-nyilvántartás részére a fenti feltételek teljesülése esetén, azaz a még hátrálékos vételár igazolt megfizetését és ennek okirattal történő igazolását követő 3 munkanapon belül.

Valamennyi szerződő Fél részére 1-1 pld. letéti igazolás a szerződés megkötésével egyidejűleg átadásra került, a bejegyzési engedély letétkezelése ingyenes.

Azon esetben, amennyiben a szerződés nem megy teljesedésbe, akkor eljáró ügyvéd a végleges meghírusulást követő 3 munkanapon belül köteles a 4 eredeti példányban kiállított bejegyzési engedélyt Eladó kezeihez átadni.

18. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok és rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez szükséges akarati és nyilatkozati képességgel. Felek közösen nyilatkozzák, hogy ingatlan elidegenítési, illetve ingatlan szerzési képességüket jogszabály/hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki, a tulajdonjog megszerzése nem ütközik jogszabályi korlátokba.

Felek

OTP

Gyenes Eszter Laci

19. A szerződéskötésből eredő mindennemű költség kizárólag a Vevőt terheli. Felek nyilatkozzák, hogy a szerződést készítő ügyvédtől a szükséges mértékű általános tájékoztatást kaptak az illeték, adó és szolgáltatási díj fizetéséről, ugyanakkor a jelen megbízásnak nem része a részletes adójogi tájékoztatás illetve kioktatás.

A hatályos Sza törvény vonatkozó melléklete értelmében:

9.5.1. Adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem:

a) összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbé adja;

b) összege, ha az átruházás a szervezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény szerinti részarány-tulajdon megszüntetését eredményezi és a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbé adja;

c) összege, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező állattenyésztést folytató olyan magánszemélynek adja el, aki a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként legalább 5 évig az állattartó telep takarmánytermelése céljából használja, vagy azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak az állattenyésztés takarmánybiztosítása érdekében legalább 10 évre bérbé adja,

azzal, hogy az a)-c) pont alkalmazásában az 5 vagy 10 éves időszak kezdőnapja a birtokbaadás napja, de legkésőbb az adásvételi szerződés keltét követő 12. hónap utolsó napja, vagy ha a termőföld harmadik féllel kötött szerződés alapján haszonbérletben van, a haszonbérleti szerződés lejártát követő december 31.;

Vevő nyilatkozatot tesz Eladó számára és kötelezi magát arra, hogy a szerződéssel érintett ingatlanokat mint egyéni vállalkozó legalább öt évig az állattartó telep takarmánytermesztése céljából fogja használni.

d) az a)-c) pontban nem említett esetben, ha az átruházás

da) magánszemély részére birtok-összevonási céllal, vagy

db) települési önkormányzat részére külön jogszabályban meghatározott szociális földprogram céljából, vagy

dc) a Nemzeti Földalap javára

történik, a db) pont esetében azzal, hogy az átruházásról szóló szerződésnek tartalmaznia kell a szociális földprogramra vonatkozó, a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket is szabályozó önkormányzati rendelkezés számát.

A jövedelem megállapítására értelemszerűen e törvénynek az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelemre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

20. **Vevő nyilatkozata szerint az MVH-nál iktatott regisztrációs számmal rendelkeznek, így vagyonszerzési illeték alóli mentességet kér az ITV. 26.§ (1) bek. p. pontja alapján a NAV-tól annak eljárása során. Ügyfél azonosítója az alábbi: 1015489409.**

21. **Felek közösen nyilatkoznak, miszerint más jogszabályban meghatározott elővásárlási jog jogosultjáról nincsen tudomásuk.**

Vevő mint földműves nyilatkozta, miszerint tudomása van a 2013. évi CXXII. törvény A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 16. §-nak korlátozó rendelkezéséről, miszerint:

16. § (1) A földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).

(3) Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről

és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).

(4) A részarány-tulajdon megszerzése esetében az (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett termértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.

(5) Az (1)-(4) bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

(6) A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a (2)-(4) bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát.

(7) A 11. §-ban meghatározott jogi személyekre és a 40. § (3) bekezdésében meghatározott intézményre az (1)-(4) bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki.

17. § A 2014. május 1-jén meglévő

a) föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt,

b) földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, illetve

c) földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő föld területnagyságával a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.

Vevő akképpen nyilatkozik, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonjog megszerzése nem ütközik a fenti korlátozó rendelkezésekbe, így a jelen szerződés szerinti tulajdonjog megszerzése sem jogszabályba, sem hatósági határozatba nem ütközik.

Felek előtt ismert a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 7. §-nak rendelkezései:

7. § (1) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

Felek előtt ismert ezen túl a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 18.§-22.§-ok tételes rendelkezései, melyre vonatkozóan eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, azt tudomásul vettek.

Vevő nyilatkozta továbbá, hogy **földműves**: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve

a) **mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, vagy**
b) a legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet olyan tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként végzi.

22. Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatali eljárásban – Edélnyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya - való jogi képviselő ellátásával, továbbá az adásvételi szerződés kifüggesztésével kapcsolatos eljárásban a Tardona Községi Önkormányzat Hivatala előtti, továbbá a B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtti teljes körű, korlátozás mentes, a záradékolt okiratok átvételére is feljogosító jogi képviselő ellátásával a Gyöngyi István Ügyvédi Irodát (szh: 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni u. 24. 2/10. szám, képv: dr. Gyöngyi István, ügyvéd) bízzák illetve hatalmazzák meg, aki a megbízást illetve meghatalmazást jelen szerződés elkészítésével illetve ellenjegyzésével is rögzítetten elfogadja.

23. Felek kijelentik, hogy az ügylettel kapcsolatos anyagi és eljárásjogi szabályokról, ideértve az ingatlan-nyilvántartási és illetékekkel kapcsolatos rendelkezéseket is, részletes tájékoztatásban részesültek. Az eljáró ügyvéd a Felek nyilatkozatait helyesen foglalta okiratba és a szerződést a Felek egyidejűleg ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
7

[Handwritten signature]

ld
00
el-
kig
1 - a
król

24. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy a szerződéskötéskor hatályos tulajdoni lap másolat adatai a jelen szerződés megkötésének napján megfelelnek a valóságnak és a tulajdoni hányadot érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú széljegy illetve feljegyzés tulajdoni lapra való feljegyzésére irányuló eljárást az Eladó nem kezdeményezett, illetve nem tett folyamatba. Eladó szavatolja továbbá, hogy nincs tudomása olyan, az ingatlan-nyilvántartásban nem bejegyzett szolgálmi vagy egyéb használati jogról, amely az ingatlant terheli, illetve olyan jogokról, kötelezettségekről, tényekről, vagy ezekre irányuló bejegyzési kérelmekről, amelyek a tulajdoni lap másolatán nincs feltüntetve. Szavatolja továbbá, hogy az ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Elővásárlásra jogosult belépése a szerződésbe:

25. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely, törvény erejénél fogva elővásárlásra jogosult élni kíván elővásárlási jogával és jelen szerződésbe a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság jóváhagyó határozatával beléphet, úgy szerződő Felek egymás közötti jogviszonyukban kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani.

Ezen esetben az elővásárlásra jogosult, a jelen szerződésbe vevőként belépésre feljogosított személy egyösszegben és készpénzben a teljes vételárat köteles Eladó részére megfizetni a jelen szerződésben rögzített teljesítési határidőig akképpen, hogy a teljes vételár a jelen szerződésben rögzített bankszámlákra megfizetésre kerül.

Azon esetben, amennyiben az elővásárlásra jogosult Vevő a vételárat fenti határidőben maradéktalanul nem fizetné meg, úgy Eladó jogosult a szerződéstől póthatáridő nélkül azonnal elállni és felmerült teljes kárát, továbbá a szerződésszegésből, mint jogellenes magatartásból következően sérelemdíjat, valamint felmerülő költségeit az elővásárlásra jogosult Vevővel érvényesíteni.

Eladó szerződéses kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési nyilatkozatot, amely a tulajdonjogról történő feltétlen és visszavonhatatlan lemondását tartalmazza az elővásárlásra jogosult Vevő részére a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva megteszi és legkevesebb négy eredeti példányban kiadja a vételár Eladó részére való megfizetésével egyidejűleg.

Felek rögzítik, miszerint az elővásárlásra jogosult Vevő a teljes ügyvédi munkadíjat – jelen esetben bruttó 80.000.-Ft. összeget – is köteles Vevő részére ugyanezen fenti határidőig készpénzben és egyösszegben megfizetni.

Eladó már most nyilatkozza, hogy amennyiben a Vevővel azonos ranghelyen ill. jogosultsággal rendelkező elővásárlásra jogosult él ezen jogával, úgy a jelen szerződés szerinti Vevővel köti meg az adásvételi szerződést illetve a jelen szerződés Vevője szerzi meg mindhárom ingatlan tulajdonjogát.

26. Felek teljes körű tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől a pénzmosással összefüggő jogszabályokról, melynek tudatában nyilatkozzák, hogy őket a pénzmosás szándéka nem vezeti, és ennek a gyanúja nem merül fel illetve fel sem merülhet. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a Feleket a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény alapján az azonosítási kötelezettségről.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 2007. évi CXXXVI. tv. –a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott – személyazonosságának igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas - okiratok alapján történt. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyi azonosságot igazoló okiraikról az eljáró ügyvéd másolatot készítsen, személyes adataikat kizárólag jelen szerződéssel összefüggésben kezelje, azonban kölcsönösen eltekintenek attól, hogy eljáró ügyvéd az adataikat a JÜB rendszerből lekérdezze.

27. Szerződő Felek rögzítik, miszerint valós, kinyilvánított szándékukat jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta és tisztázta. Szerződő Felek tudomásul veszik azt is, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat és nyilatkozataikat valóságnak megfelelően és hitelesnek elfogadva járt el.

28. Szerződő Felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt szerződés minden pontjára kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a jelen szerződést ennek tudatában írják alá, valamint a jogi képviselő felelősségét kizárják minden olyan esetre, amelyben a jogi képviselő kifejezetten, írásban szavatosságot nem vállalt. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötik meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozataik megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés aláírására. Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét, és nem tér el a szerződésre irányadó rendelkezésektől, valamint minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári törvénykönyv illetve a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szabályai az irányadóak. Felek a szerződést elolvasták, kölcsönösen értelmezték és azt mint valós ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helyben hagyólag aláírták. Jelen szerződés magyar nyelven készült, 9 sorszámozott oldalból és 28 pontból áll és egymással 12 szó szerint megegyező példányban készült.

A jelen jogügylet a magyar anyagi és eljárási jognak van alávetve.

Felek nyilatkozzák, miszerint egy szerződéses példány a termőföld törvény 8.§ -ban foglalt okmányon kerül aláírásra.

Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletei:

- az Edelényi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának adatlap-másolata, mely igazolja, hogy Vevőt földművesként nyilvántartásba vette az illetékes földhivatali osztály, kelte: 2015.08.03.napja,
- MVH igazolás nyilvántartásba vett adatokról, kelte: 2015.04.21.napja,
- NAK visszaigazoló adatlap,
- NÉBIH által kiadott hatósági bizonyítvány, kelte: 2017.02.23. napja,
- Vevő lakcímkártyájának másolata + hatósági bizonyítvány

Kelt: Kazincbarcika, 2017. március 03.

Lovas Albert

Eladó

Lovas Ottó

Eladó

Gyenes Eszter Luca

Vevő

Készítettem és aláírásokat követően ellenjegyzem: Kazincbarcika, 2017. március 03.

Gyöngyi István Ügyvédi Iroda (képy: dr. Gyöngyi István, ügyvéd)

jogi képviseletben eljáró ügyvéd, szh: 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni u. 24. 2/10. szám, B-A-Z Megyei Ügyvédi
Kamara VII/96. pecsétszám



1
s
ó
n
és
ék
/ar
yan

