Kifüggesztve: 2017.05.11.
közlés első napja: 2017.05.12
közlés utolsó napja: 2017.07.10.
Levéve: 2017.07.11.

Az elővásárlási nyilatkozat benyújtásának határideje: 2017.07.10, amely jogvesztő!

2017.05.11

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet kötöttek egyfelől
Pelyhe Szabolcs sz. Pelyhe Szabolcs (
3700 Kazincbarcika, Berkenye utca 22. alatti lakos

és
Balla Albert sz. Balla Albert (
3770 Sajószentpéter, Toboz utca 14. alatti lakos, mint **eladók** (a továbbiakban eladók), másfelől
Jakab András Dávid sz. Jakab András Dávid
3700 Kazincbarcika, Paál László u. 17 alatti lakos,
Jakab Ákos István sz. Jakab Ákos István (sz
) 1125 Budapest, Varázs utca 1. alatti lakos, mint **vevők** (a továbbiakban vevők) az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

1/.

Eladók eladják a tulajdonukat egymás között egyenlő ½- ½ arányban képező **Tardona külterület 099/28 hrsz.** alatt nyilvántartott, legelő, szántó művelési ágú, 9 Ha 1723 m2 alapterületű, 24.29 AK értékű ingatlant – mely természetben Tardona külterületén található - melyet *vevők megtekintett állapotban egymás között egyenlő ½-½ tulajdoni arányban megvásárolnak.*

2/.

Felek az 1. pontban írt ingatlan *forgalmi értékét*, mely egyben az ingatlan vételára is összesen **7.979.901,- Ft**, azaz hétmillió-kilencszázhetvenkilencezer-kilencszázegy forintban határozzák meg.

3/.

Vevők a 2. pontban írt vételárat a *jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg* fizetik meg eladók kezéhez, akik a *pénzösszeg hiánytalan, tulajdoni hányaduknak megfelelő átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.*

4/.

Vevők *2017. március 15. napján az eladók, mint haszonbérbeadók és a vevők, mint haszonbérlők között létrejött mezőgazdasági haszonbérleti szerződés aláírásával egyidejűleg* léptek az ingatlan birtokába, és ez időtől viselik annak a terheit, illetve húzzák a hasznait.
Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokát eladók 2017. március 15. napján a haszonbérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a vevőkre átruházták.

5/.

Eladók szavatolnak azért, hogy az adásvétel tárgyát képező *ingatlan per-, igény- és tehermentes*, és azt adó, vagy adók módjára behajtható tartozás nem terheli.

6/.

Felek kijelentik, hogy *valamennyien magyar állampolgárok*, akik sem szerzési, sem elidegenítési jogaikban korlátozva nincsenek, és nyilatkozataik megtételéhez harmadik személy, vagy hatóság hozzájárulása nem szükséges.

7/.

Eladók az *adásvételi szerződés aláírásával adják feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulásukat ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában *vevők tulajdonjoga ½- ½ tulajdoni arányban* az ingatlan-nyilvántartásba *adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.*

8/.

Felek megállapítják, hogy **szükséges az elővásárlási joguk gyakorlására** a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. §. (1) bek.* alapján a jogosultakat felhívni, és a vevőkkel megkötött adásvételi

szerződést teljes terjedelmében az ingatlan fekvése szerint illetékes polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggeszteni.

Jakab András Dávid vevő a jelenleg hatályos *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. §. (1) bek. e). pontja* alapján *elővásárlásra jogosult, mint földműves, 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.
A 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. §. (4) bek. a). pontja alapján ***családi gazdálkodó.***

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlási jogát a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. §. (1) és (3) bek-ben* megjelölt jogosultak bármelyike gyakorolja a vevőket megelőzően és az adásvételi szerződés az eladók és e jogosult között jön létre, úgy a *jogosult a vételárat az eladók helyett a vevők részére köteles megfizetni*, figyelemmel arra, hogy a vevők ezt az összeget már megfizették az eladók részére.

Felek rögzítik, hogy eladók, mint haszonbérbeadók és a vevők, mint haszonbérlők között *2017. március 15. napján mezőgazdasági haszonbérleti szerződés jött létre* az adásvétel tárgyát képező termőföld ingatlan vonatkozásában *határozott időre 2018. december 31. napjáig*, és a *vevők jelenleg az ingatlant haszonbérlőként használják.*

9/.

Vevők kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának megszerzése *nem ütközik a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (1) bek*-ben szabályozott tulajdonszerzési korlátba. Ennek megfelelően az általuk jelen jogügylet keretében megszerzett termőföld tulajdonjogának mennyisége a korábban már tulajdonukat képező termőföld mennyiségével együttesen nem haladja meg a 300 Ha.

Vevők a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (2) bek. alapján* kijelentik, hogy a jelen adásvételi jogügylet keretében megszerzett termőföld és a korábban már birtokukban lévő föld együttes területnagysága az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum).

Vevők a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (4) bek. alapján* kijelentik, hogy a jelen adásvételi jogügylet keretében megszerzett termőföld és a korábban már a tulajdonukban és haszonélvezetükben álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonukban álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege 6000 nem haladja meg.

Vevők a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13. §. (1) bek. alapján* kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld használatát – a (2) bek-ben megjelölt esetek kivételével – másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bek-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

.....	.....
Pelyhe Szabolcs eladó	Balla Albert eladó
.....	.....
Jakab András Dávid vevő	Jakab Ákos István vevő

Az adásvételi szerződést Miskolcon, 2017. május 10. napján ellenjegyzem:
Dr. Fülöpné Dr. Fazekas Krisztina ügyvéd
3525 Miskolc, Pallós u. 8. Fsz/4.

Dr. Fülöpné
Dr. Fazekas Krisztina
Egyéni Ügyvéd
3525 Miskolc, Pallós u. 8. Fsz./4.
szám: 43509012-2-25

A vevők *a 2013. évi CXXII. tv.(Földforgalmi tv) 13. §. (4). bek alapján* kijelentik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállalnak, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg illetve megszűnését követő időre a *Földforgalmi tv. 13.§. (1) bek*-ben foglaltakra kötelezettségeket vállalnak.

Vevők a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 14. §. (1) bek . alapján* kijelentik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
Vevők a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 14. §. (2) bek . alapján* kijelentik továbbá, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Vevők *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII.29.) FVM rend. 68/C.§. alapján* kijelentik, hogy nincs a tulajdonukban részarány kiadásból származó részarány-tulajdon.

10/.

Vevők kijelentik, hogy a *2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 5. §. 7.a). pontja alapján* **földművesnek**, a megszerzett ingatlan az *5. §. 17. pontja* alapján **termőföldnek** minősül, erre figyelemmel a vevők tulajdonszerzése az *1990. évi XCIII. tv. – Illetéktörvény – 26. §. (1) bek. p).* pontja alapján **mentes** *a visszterhes vagyonszerzési illeték megfizetése alól.*
Az illetékmentesség feltételeként a *vevők nyilatkoznak*, hogy a jelen jogügylet keretében megszerzett termőföldet a *vásárlástól számítva legalább öt évig nem idegenítik el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítnak, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítják.*

11/.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételárból *2.900.000,- Ft*, azaz kettőmillió-kilencszázezer forintot **bánatpénznek** tekintenek, és kijelentik, hogy a bánatpénz fogalmával és jogi jelentőségével tisztában vannak, az okiratot szerkesztő ügyvédtől e körben kapott tájékoztatást megértették.
Ennek megfelelően felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvételi szerződés bármilyen ok miatt meghiúsulna, akár a vevők tulajdonszerzéséhez szükséges hozzájárulás elutasítása miatt, akár amiatt, hogy a vevők tulajdonjoga nem kerülne az ingatlan-nyilvántartásban egyéb más ok folytán bejegyzése, akár a vevők, vagy az eladók elállása folytán az adásvételi szerződés felbontásra kerülne, úgy az eladók a bánatpénz összegét jogosultak megtartani.
A vevők kijelentik, hogy az adásvételi szerződés meghiúsulása esetén az eladóktól a vételárat kizárólag a bánatpénz összegével csökkentetten követelik vissza.

12/.

Felek megállapodnak abban, hogy a 2017. március 15. napján megkötött mezőgazdasági haszonbérleti szerződés alapján az eladókat, mint haszonbérbe adókat megillető és az adásvételi szerződés megkötéséig esedékessé vált haszonbérleti díj az adásvételi szerződésben megjelölt vételárban kerül elszámolásra, és az eladók, mint haszonbérlők külön haszonbérleti díjat a vevőktől, mint haszonbérlőktől nem követelnek.

13/.

Felek az adásvételi szerződés elkészítésére és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos eljárások vitelére Dr. Fülöpné Dr. Fazekas Krisztina ügyvédnek (3525 Miskolc, Pallós u. 8. fszt/4.) adnak megbízást.
A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az irányadó szabályokról, az ügylet jogi tartalmáról, következményeiről, a kapcsolódó eljárás(ok)ról az ügyre vonatkozó teljes körű tájékoztatást megkapták, és a jelen okiratot tényvázlatnak is tekintik. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a jelen szerződést a felek nyilatkozatai, és az átadott okiratok alapján készítette el és jegyezte ellen.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló *2007. évi CXXXVI. törvény* alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetőleg a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolásra alkalmas okiratok alapján történik a

Pmt. szabályai szerint. A felek magukat személyazonosító igazolvánnyal igazolták, az adatok lekérdezését nem kérik. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és az adataikat kezelje, de kizárólag a jelen szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

14/.

Az adásvételi szerződés elkészítésével járó költséget, valamint a tulajdon-átruházási illetéket a vevők viselik.

Jelen adásvételi szerződés nyolc egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült, melyek mindegyike négy oldalból és tizennégy pontból áll, melyet felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és kölcsönös értelmezést követően jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Miskolcon, 2017. május 10. napján

....

Pelyhe Szabolcs eladó Balla Albert eladó

....

Jakab András Dávid vevő Jakab Ákos István vevő

Az adásvételi szerződést Miskolcon, 2017. május 10. napján ellenjegyzem:

Dr. Fülöpné Dr. Fazekas Krisztina ügyvéd

3525 Miskolc, Pallós u. 8. Fsz/4.

Dr. Fülöpné
Dr. Fazekas Krisztina
Egyéni Ügyvéd
Iroda 3525 Miskolc, Pallós u. 8. Fsz./4.
Tel. szám 42509012-2-25