

B/2/461/2024
Levelet: 2024.04.03.

1

**TERMŐFÖLDDEL KAPCSOLATOS
INGATLAN
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről:

- **RÓZSAVÖLGYI ATTILA** sz. Rózsavölgyi Attila (szem.sz.: szig.sz.: adóaz. jel:) 8000 Székesfehérvár, Rét utca 4. 1.em.
2. szám alatti lakos, magyar állampolgár - **mint ELADÓ**

másrészről:

- **HORVÁTH ERNŐ** sz. Horváth Ernő (szül.: adóaz.jel.: szig.sz.: lakcímkártya száma:) 9145 Bágyogszovát, József Attila utca 35. szám alatti lakos, magyar állampolgár - **mint VEVŐ** - között az alábbiak szerint:

Az adásvétel tárgya

1./ Eladó eladja, Vevő megvásárolja Rózsavölgyi Attila kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képező, **BÁGYOGSZOVÁT külterület 0195/15 hrsz-ú, "SZANTÓ" megnevezésű összesen 7742 m2 területű 17,73 AK értékű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát 1/1 tulajdoni arányban ADÁSVÉTEL JOGCIMÉN.**

Az ingatlan közigazgatásilag Bágyogszovát község külterületén található.

Az ingatlan 1568 m2 területére az E-ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékgigert bejegyzésre.

2./ Eladó szavatol az 1./ pontban megjelölt ingatlan-hányad per-, teher- és igénymentességéért, és kijelenti, hogy tudomása szerint - a mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§. (1) bekezdésben nevesített elővásárlásra jogosultakon kívül - harmadik személynek nincs az ingatlan-hányadon olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy gátolná.

Az ingatlan vételára, megfizetésének módja

3./ Szerződő felek az ingatlan vételárát 1.750.000 Ft-ban, azaz egymillió hétszázötvenezer forintban állapítják meg. (Az összeg a föld értékét tartalmazza, a földön ültetvény, felépítmény nem található.)

A megállapított vételár során szerződő felek a mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 24. §.(3) bekezdés ha, pontjára figyelemmel voltak.(erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek indexálással meghatározott 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét az ügylet alapos indokkal nem haladja meg.)

4./ A vételárát a Vevő az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a vételárát 1.750.000 Ft-ot, azaz egymillió hétszázötvenezer forintot a szerződés Bágyogszovát Önkormányzati hirdető tábláján történő 30 napos kifüggesztés letelte valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvétele után, amennyiben földművesek részéről elfogadó nyilatkozat nem érkezik, az erről szóló tudomásszerzés után 5 napon belül átutalással fizeti meg az eladónak, az Eladó CIB Banknál vezetett 10700093-14002304-51100005 számú számlaszámára.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv szerződés jóváhagyásáról szóló határozatát nem az okiratszerkesztő ügyvédnek küldi meg, hanem közvetlenül értesíti eladót, eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételétől számított 8 napon belül mind a vevőt, mind az okiratot szerkesztő ügyvédet haladéktalanul tájékoztatja.

5./ A Vevő az adásvétel tárgyat képező ingatlanokat megtekintette, azt ismeri, így ebben a megtekintett és ismert állapotban vásárolja meg annak összes természetes és jogi tartozékaival együtt.

.....
Rózsavölgyi Attila Eladó

.....
Horváth Ernő Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Csornán, 2024. február 08-án:

Dr. Pásztor Tibor ügyvéd
KASZ:36066932

Dr. Pásztor Tibor ügyvéd
9300 Csorna, Eötvös utca 10
Tel.: 06-70/4533734
pasztibor@gmail.com
KASZ: 36066932

Elővásárlással, ingatlan megszerzésével, kifüggesztéssel, hatósági jóváhagyással kapcsolatos rendelkezések, előírások

6./ Az ingatlanra és jelen jogügyletre elővásárlási jog illeti meg a mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§. (1) bekezdésében nevesítetteket, az ingatlan tulajdonos társait, ennek érdekében az adásvételi szerződés a Bácskai Önkormányzat hirdetőtáblájára kifüggesztésre kerül a hatósági eljárás lefolytatása céljából.

7./ Az eladó kijelenti, hogy tisztában van azzal, hogy a jelen szerződést, annak a felek általi aláírásától számított 8 napon belül a tulajdonosnak meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, aki a szerződést a szerződést érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából megvizsgálja és 15 napon belül döntést hoz a jóváhagyásról, ebben az esetben – ha a szerződés jóváhagyását nem tagadta meg – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

(21. §.(1) bek. – 23. §. (1) bek.)

Ezt követően a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést megküldi a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

A felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy ő lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe, akkor, ha az elővásárlási joga a vevő jogosultságát sorrendben megelőzi.

Az eladókat az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőben tesz meg és a jognyilatkozatában a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a hozzá a 30 napos kifüggesztést követően a jegyző által megküldött adásvételi szerződéssel – a beérkezett iratokról jegyzéket készítve – megkeresi a helyi földkiadó bizottságot vagy a helyi földbizottsági jogkörben eljáró Magyar Agrár-, élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara föld fekvés szerinti területi szervét (helyi földbizottság) állásfoglalás kiadása céljából.

A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát a köztudomású tények és legjobb ismeretei, valamint a (3) bekezdésben foglaltak szerint beszerzett információk együttes - kormányrendeletben meghatározott módon történő - mérlegelése alapján a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelés vonatkozásában értékeli és támogatja vagy nem támogatja. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését a közigazgatási perben a bíróság nem változtathatja meg."

Az ingatlan jogi sorsa

8./ Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkoztatja, hogy a tulajdonjog vevő javára történő bejegyzéséhez külön nyilatkozat formájában járul hozzá a hatósági eljárás lefolytatását követően.

9./ Eladó a bejegyzési engedélyt (Tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Pásztor Tibor ügyvédnél (9300 Csorna, Eötvös utca 10.) ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy az okiratot az eljáró ügyvéd – a mezőgazdasági szakigazgatási szerv szerződést jóváhagyó és záradékkal ellátott szerződés birtokában, – az ingatlan tulajdonjogának bejegyzése érdekében a Csornai Földhivatal (Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. Osztály) rendelkezésére bocsátja, a teljes vételár megfizetéséről szóló okiratokról - az eladó által átvett vételárat igazoló email, sms vagy átvételi elismervény birtokában - történő tudomásszerzést követő 3 munkanapon belül.

10./ A Bácskai Önkormányzat külterület 0195/15 hrsz-ú ingatlan több mint 3 éve, a 2021. 08.01-től haszonbérleti szerződés alapján 7 év határozott időtartamra 2028. július 31-ig Vevő használja, a haszonbér mértéke 50.000 Ft/ha/év. Ezt a területet 15 éve Vevő használja, 2021-ben az ingatlan megosztás útján keletkezett, akkor új haszonbérleti szerződés készült. Az osztatlan közös területet 2021 előtt is vevő használta.

2013.évi CXXII.tv. által megkövetelt nyilatkozatok

11./ Vevő regisztrált földműves, földműves bejegyző határozatának száma: 510294/2/2014.04.28. MVH regisztrációs száma: 1000068565, családi gazdálkodó, a családi gazdaság száma: 08/00355-1-3.

Nemzeti Agrárkamrai Nyilvántartási száma: S914500037182-01.

Elővásárlási joga a Bácskai Önkormányzat külterület 095/15 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§. (1) bekezdés b., bb pontján alapul.

Vevő a mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §. b, bb, pontja alapján olyan földet használó földművesnek minősül, aki helyben lakónak minősül.

18. § (1) bekezdése szerint - a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

b) a földet használó olyan földművest,
bb) aki helyben lakónak minősül, ..

A mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. §-ban meghatározott értelmező rendelkezések szerint:

(9.pont) helyben lakó: az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adás-vételi, a csere, illetve a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;

Horváth Ernő Vevő több mint 3 éve Bágyogszovát községben él életvitelszerűen.

Horváth Ernő földműves több mint 3 éve használja haszonbérleti szerződés alapján a termőföldet. (lsd. 10. pont)

A mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (4) szerint: az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosult csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

a) * legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,

b) fiatal földműves,

c) pályakezdő gazdálkodó.

Horváth Ernő Vevő családi gazdálkodó.

12./ Vevő kijelenti, hogy a termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. (13.§. kivéve a (3) bek.eseteit.)

13./ Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása. (14. §. (1). b.)

14./ Vevő kijelenti, hogy, a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (14.§.(2) bek.)

15. / Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés 1 pontjában szereplő ingatlan nincs harmadik személy használatában, kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmazásáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13.§. (1) bekezdésben rögzített rendelkezéseket magára nézve kötelezőnek ismeri el, ha a haszonbérleti szerződés harmadik személy használatában lenne, a fennálló haszonbérleti szerződés időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a 13. §. 1 (bek).bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. (13. §. (4) bekezdés)

16. / Vevő a szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a már tulajdonában és használatában lévő föld területnagyságának beszámításával - a megszerezni kívánt területtel együtt sem - haladja meg a 2013.évi CXXII.tv. 16. § (1) és (3) bekezdésében meghatározott 300 hektár nagyságot, a birtokában álló földterület nagysága pedig - a már birtokában lévő földterület beszámításával - az 1200 hektárt, állattartó telep üzemeltetője vagy a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítására esetében az 1800 hektárt. (16.§.1-3.bek.)

17./ Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és használatában álló földterület hektárban kifejezett termértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több mint 6000.

Egyéb rendelkezések

18/ Felek a személyi jövedelemadóról szóló törvény valamint az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseivel tisztában vannak, Eladó ingatlana 2023-ban került a tulajdonába örökléssel, amennyiben az eladással jövedelem keletkezett - figyelembe véve a jogerős hagyatékátadó végzésen szereplő forgalmi értéket - eladót a hatályos szja. tv. alapján 15 %-os befizetési, jövedelemtől függetlenül pedig bevallási kötelezettség terheli.

19./ Vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő földműves, aki 5 éven belül birtokba tud lépni, így illetékmentesség illeti meg.

Vevő kéri az illetékmentesség biztosítását, egyben kéri a NAV Illetékkiszabási Osztályát, hogy a fizetési meghagyást közvetlenül juttassa el hozzá.

20/ Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a szükséges lebonyolítással - ideértve a szerződés földhivatalba történő benyújtását és a hatóságok előtti képviselet ellátását - dr. Pásztor Tibor ügyvédet (9300 Csorna, Eötvös utca 10.) bízta meg, aki a megbízást elfogadta.

21/ Vevő viseli az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjat és az ügyvédi költséget.

22./ Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, így a tulajdonszerzésnek törvényes akadálya nincs.

23./ Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosító okmányaik alapján eleget tegyen a 2017.évi. LIII. törvényben (továbbiakban Pmtv.) meghatározott ügyfél azonosítási kötelezettségének. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint szolgáltató az azonosítás során a Pmtv. 7. §. (2) bekezdésében meghatározott adatokat rögzítse, JÜB2 nyilvántartásban ellenőrizze.

24./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ez az adásvételi szerződés közöttük akkor lép hatályba, ha az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő alatt e jogukkal nem élnek és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést határozatával jóváhagyja.

25./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, felolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag aláírták.

Csorna, 2024. február 08.

.....
Rózsavölgyi Attila Eladó

.....
Horváth Ernő Vevő

A jelen adásvételi szerződés egymással szó szerint megegyező hét eredeti példányban készült, melynek 1-1 pld-t a felek, 4 pld-t az Bágyogszóvát Önkormányzat - ebből egy példány biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon kerül benyújtásra-, egy példányt a lebonyolítással megbízott ügyvéd kapja meg.

Ellenjegyzem:

Csorna, 2024. február 08.

A jelen okiratot szerkesztő Dr. Pásztor Tibor ügyvéd (9300 Csorna, Eötvös utca 10. 0670/4533737 email: pasztibor@gmail.com cegkapu: 51356563#cegkapu) a jelen okirat ellenjegyzésével tanúsítja, hogy az okirat mind formai, mind tartalmi szempontból megfelel a jogszabályoknak, az okiratban megjelölt Szerződő felek azonosítását elvégezte, az okiratot Szerződő felek előtte aláírták, a szerződő felek az okirat tartalmát ismerik, és az megfelel az akaratuknak.

Dr. Pásztor Tibor ügyvéd
9300 Csorna, Eötvös utca 10.
tel: 06-70/4533734 pasztibor@gmail.com
GyMSMJK az: 07-031792 KASZ:36066932

Dr. Pásztor Tibor ügyvéd
9300 Csorna, Eötvös utca 10.
Tel.: 06-70/4533734
pasztibor@gmail.com
KASZ: 36066932

Adásvételi szerződés Szanyi Károly önkormányzati hivatal és
Bágyogszóvati Kirendeltetés hirdetőtáblájára 2024. 03. 01. -én
hirdetményre került. Az elővásárlási jog jogosult jognyilatkozatának
megtevése nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2024. 04. 02.
Hirdetésről levelem.
Bágyogszóvát, 2024.