



3043

Ügyszám: 4.VI/133/_____/2024.

1

FÖLDFORGALMI SZERZŐDÉSAmelyet kötöttek egyrészlől:
I./ KRUPPA ISTVÁNNÉ**II./ HARHAI DEZSŐ**a továbbiakban mint **Eladók**,

másrészlől:

III./ SZERNA ZOLTÁNa továbbiakban mint **Vevő**, együtt
mint Szerződő Felek között az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:**I./ A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

1./ Szerződő felek és szerződésen kívüli személyek osztatlan közös tulajdonában áll **Serényfalva** külterület **0150/1.** hrsz. alatt felvett, erdő megnevezésű és 35.7229 ha területű, 0.00 ak tiszta jövedelmű, földingatlan, mely I./2. sorszám szerint NATURA 2000 területnek minősül, és amelyben az Eladókat az alábbi tulajdoni arányok illetik meg:

- 1.1. Kruppa Istvánné Eladót:
- 1416/25197 (II/7.sorszám szerint)
1.2. Harhai Dezső Eladót:
- 1419/25197 (II/6.sorszám szerint)

2./ Szerződő Felek tulajdonosi jogállásukat és az ingatlan jogi állapotát 2023. december 18. napján lehívott e- hiteles tulajdoni lappal igazolták. Szavatolják, hogy a tulajdoni lap kiállításától a tulajdoni részüket érintően változás nem történt, arra okot adó tény, körülmény nem létezik, a tulajdoni arányok per- és tehermentesek, mely tényről az eljáró ügyvéd a mai napon betekintés útján meggyőződött. Vevő II/53. sorszám szerint 879/25197 arányban, II/74. sorszám alatt 5988/25197 arányban, II/75. sorszám szerint 2394/25197 arányban tulajdonostárs.

3./ Szerződő felek a fenti tulajdoni arányok adásvételében állapodtak meg.

Az 1.alatti ingatlan a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) által szabályozott módon törvényes elővásárlási joggal terhelt.

4./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő földszerzésre jogosult, a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül, mely tény a B-A-Z. Megyei Kormányhivatal 510069/2014.05.07.számú határozatával igazol. Vevő egyéni erdőgazdálkodónak minősül.

II./ AZ INGATLAN VÉTELÁRA

1./ Eladók eladják, Vevő, mint tulajdonostárs megveszi az I/1.1.-1.2. alatt megjelölt eszmei arányokat. Felek az I./1.pontban megjelölt tulajdoni arányok vételárát az alábbiak szerint határozták meg:

1.1. Kruppa Istvánné Eladót megillető vételár: 2.208.250.-Ft, azaz kettőmillió-kettőszáznolcezer-kettőszázötven forint;

1.2. Harhai Dezső Eladót megillető vételár: 2.212.980.-Ft, azaz kettőmillió-kettőszáztizenkettőezer-kilencszáznolcvan forint;

2./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével a föld tulajdonjogának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával kell teljesíteni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis. Szerződő Felek ennek ismeretében átutalásos fizetési módban állapodtak meg oly módon, hogy

1.1. Kruppa Istvánné Eladó részére a lakossági bankszámla javára,

1.2. Harhai Dezső Eladó iavára, kifejezett nyilatkozata szerint gyermekei, azaz

- Harhai Andrea

- Harhai László

..... számú lakossági bankszámla javára kell a vételárat megfizetni, mivel Harhai Dezső eladó a részére járó teljes vételárat gyermekei részére ajándékozza. E

Eladók:

I./ Kruppa Istvánné

II./ Harhai Dezső

Vevő:

III./ Szerna Zoltán

dr. Kovács Beáta ügyvéd

székhely: 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. I/5. szám

Aliroda: 3700 Kazincbarcika, Jószerencsét út 6. szám

bankszámlák javára történő hiánytalan teljesítést, Harhai Dezső Eladó, saját javára történő fizetésnek ismeri el.

Vevő a teljes vételárat Eladóknak hiánytalanul, a mai napon átutalással megfizette. A fizetést akkor kell megtörténni tekinteni, amikor az egyes Eladókra megillető vételár teljes összege a bankszámlán jóváírásra kerül.

Eladók az okirat aláírásával elismerik, hogy Vevő a vételárat hiánytalanul kiegyenlítette és kijelentik, hogy a vevővel szemben vételár követelésük nincs.

3./Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Vevő által megszerezni kívánt mezőgazdasági rendeltetésű föld az Fftv. rendelkezése alapján törvényes elővásárlási joggal terhelt.

Abban az esetben, ha elővételi joggyakorlásra kerül sor, úgy a szerződés az Eladók és az elfogadó nyilatkozatot tevő jogosult között a jelen szerződésben elfogadott feltételekkel jön létre.

~~Ebben az esetben az Eladók vételár követelésüket Vevőre engedményezik és az elővételre jogosult mellett egyetemleges kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevő által már megfizetett vételárat és a felmerült, igazolt költségeket a Vevőnek az elfogadó nyilatkozatot tevő elővételi jogosult mellett egyetemlegesen megtérítik.~~

III./ INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

Eladók az okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt adnak ahhoz, hogy Vevő I/1. alatti eszmei arányokra a tulajdonjog bejegyzése vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba Vevő javára megtörténjen.

IV./ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSA

Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevőt a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (3) bekezdése alapján illeti meg az elővételi jog, mivel személye a jelen szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostársnak minősül.

V./KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK –NYILATKOZATOK

1./ Eladók szavatosságot és kárfelelősséget vállalnak aziránt, hogy a földeken nem maradt vissza olyan környezeti- és egyéb károsodás, nincs előírva olyan kötelezettség, melyből eredően a Vevőt a jövőben bírság, ill. kártalanítási-, kártérítési kötelezettség terhelne.

Eladók szavatolják, hogy a törvényes elővásárlásra jogosulton túl 3. személynek nincs olyan joga, amely Vevő szerzését akadályozná, vagy korlátozná.

2./ Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld tulajdonjogának megszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (1) bek.-ben szabályozott tulajdonszerzési korlátba. Ennek megfelelően az általa jelen jogügylet keretében megszerzett termőföld tulajdonjogának mennyisége a korábban már tulajdonába került termőföld mennyiségével együttesen nem haladja meg a 300 Ha-t.

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 16. §. (2) bek. alapján kijelenti, hogy a jelen adásvételi jogügylet keretében megszerzett termőföld és a korábban már birtokában lévő föld együttes területnagysága az 1200 ha-t ill. az 1800 ha-t nem haladja meg (birtokmaximum).

3./ Vevő 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 tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege 6000 nem haladja meg.

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13. §. (1) bek. alapján kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld használatát – a (2) bek.-ben megjelölt esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bek.-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

4./ Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 14. §. (1) bek. alapján kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Eladók:
I./ Kruppa Istvánné
II./ Harhai Dezső

Kruppa Istvánné
Harhai Dezső

Vevő:

Szerna Zoltán
III./ Szerna Zoltán

dr. Kovács Beáta ügyvéd
székhely: 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. I/5. szám
Aliroda: 3700 Kazincbarcika, Jószerencsét út 6. szám

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 14. §. (2) bek. alapján kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5./ Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 13. §. (4) bek. alapján kijelenti, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földrészlet bármelyike harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg illetve a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13.§. (1) bek.-ben foglaltakra kötelezettségeket vállal.

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII.29.) FVM rend. 68/C.§. alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal rendelkezik, de 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.

6./Vevő tudomásul veszi, hogy semmis a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely az e törvénnyel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik.

7./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az Fftv. 21. § (1) bek. szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

IV./ ADÓ- és ILLETÉKMENTESSÉGI NYILATKOZAT

1./Eladók értékesítése mentes a személyi jövedelemadózási kötelezettség alól az 1995. évi CXVII. törvény (Szja.tv.) 62.§ (4) bek. 5. pontja alapján, mivel több mint öt éve megszerzett termőföldet értékesítenek.

2./ Vevő termőföld szerzése az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bek. p.) pontja alapján mentes a visszerhes vagyonszerzési illeték megfizetése alól, mivel mint földműves kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

- a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

- a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

- a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

3./ Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ügylet hatósági jóváhagyása napján léphet birtokba.

4./ Harhai Dezső ajándékozása az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 17.§ (1) bek. p.) pontja alapján mentes az ajándékozási illetékfizetési kötelezettség alól, mivel a megajándékozottak egyenesági rokonai (gyermekai)

V./ EGYÉB

1./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi ügylet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyáshoz kötött.

2./ Szerződő felek magyar állampolgárok, szerzési- és ügyletkötési képességüket a jogszabályok nem korlátozzák, és nem zárják ki.

VI./ Záró rendelkezések

1./Felek a szerződés szerkesztésével, az okirat lapjainak ellenjegyzésével, továbbá és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogi képviselő teljeskörű ellátásával, továbbá az okirat lapjainak ellenjegyzésével megbízzák és meghatalmazzák dr. Kovács Beáta 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. I/5. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki azt vevő költségviselése mellett elfogadja. A felek képviselőjében eljáró ügyvéd jogosult az okirat lapjainak ellenjegyzésére.

Eladók:

I./ Kruppa Istvánné

II./ Harhai Dezső

[Handwritten signature]

dr. Kovács Beáta ügyvéd

székhely: 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. I/5. szám

Aliroda: 3700 Kazincbarcika, Jószerencsét út 6. szám

Vevő:

[Handwritten signature]
III./ Szerna Zoltán

2./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy eljáró jogi képviselő a földforgalmi szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, a földszerzéssel és elidegenítéssel kapcsolatos kötelezettségeikről, jogaikról - különösen a visszerthes vagyonszerzési illeték mértékére, viselésére vonatkozó rendelkezésekről, valamint az adókötelezettséggel kapcsolatos szabályokról - őket teljes körűen tájékoztatta, ezek tartalmát megértették, és tudomásul vették ezért a felek a szerződést egyidejűleg ügyvédi megbízásnak is tekintik, szerződő felek külön megbízási szerződés felvételét nem kérik.

3./ A Felek a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK szabályzat (a „Pénzmosási Szabályzat”) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A Felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen Szerződés a Pénzmosási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt, a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Felek a jelen Szerződés aláírásával - a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 2/2007. (XI.19.) számú MÜK szabályzat (a „Szabályzat”) 3.1. d) pontjának megfelelően - tanúsítják továbbá, hogy az eljáró ügyvéd képviselője tájékoztatta a Feleket a személyazonosság ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a Szabályzat 15. pontjában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Vevő azonosítása a 3014. sorszámú ügyiratban megtörtént, adataiban változás nincs.

4./ Jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli, s ugyancsak ő köteles az okiratot az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlannyilvántartási eljárásban igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, melynek összege 6.600.-Ft.

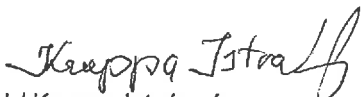
Felek kijelentik, hogy a szerződés valós ügyleti akaratukat tartalmazza, és azt jóváhagyólag aláírásukkal látják el.

Az itt nem szabályozott minden egyéb kérdésben a Ptk. szabályai az irányadók, s a szerződést a felek a mai napon, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el.

Ó z d, 2024. február 3.

Eladók:

Vevő:


I./ Kruppa Istvánné


III./ Szerna Zoltán


II./ Harhai Dezső

Az okiratot szerkesztette és ügyvédi ellenjegyzéssel ellátta dr. Kovács Beáta ügyvéd (székhely: 3600 Ózd, Vasvár út 35/. I/5. szám, Nyilvántartási szám: 04-030907 KASZ: 36063677). Ellenjegyzem Ózdon, 2024. február 3. napján:



Eladók:
I./ Kruppa Istvánné
II./ Harhai Dezső



Vevő:

III./ Szerna Zoltán

dr. Kovács Beáta ügyvéd
székhely: 3600 Ózd, Vasvár út 35/A. I/5. szám
Aliroda: 3700 Kazincbarcika, Jószerencsét út 6. szám