

amely létrejött egyfelől Szabó Róza születési neve

1, 5624 Doboz, Lehel u. 7.,

személyi azonosító szám:

, adóazonosító:

int eladó —

másfelől

Zsilák-Urbán András születési neve

5600 Békéscsaba,

Meteor u. 15., személyi azonosító szám:

adónosítá.

regisztrációs szám:

őstermelő igazolványszám:

saládi gazdálkodói:

...kamarai nyilvántartási szám:

földműves nyilvántartásba vétele bejegyző határozat száma:
szerint:

at vevő között az alulírott napon, az alábbiak

A szerződő felek a 2013. évi CXII. tv. (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) /a továbbiakban: Földforgalmi törvény/ 21.§ (1) bek. szerint a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződés szövegét az alábbiak szerint határozzák meg:

- 1./ Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az eladó 264/1313-ad részbeni tulajdonát képező Békéscsaba 01311/30. hrsz. alatti felvett összesen 5587 m² alapterületű, 13,13 AK kataszteri tiszta jövedelmű szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlan eladó nevének 264/1313-ad tulajdoni illetőségét.
- 2./ A szerződő felek az ingatlan illetőség vételárát 180.000,- Ft-ban határozzák meg. A vevő a vételárát egy időben fizeti meg, az eladó részére, aki az összeget banknyománnyal igazolja. Amennyiben a vevő nem tudja teljesíteni a vételárát az adásvételi szerződés alapján, akkor az eladó jogait és kötelezettségeit az adásvételi szerződés alapján viseli. A vevő a vételárát az adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtazza. A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult vevő helyreállítására keretében – a vételár Zsilák-Urbán András vevőnek visszajár.
- 3./ Egyebekben az eladó kijelenti, hogy szavatosságot vállal, az ingatlan per- hogy annak tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személy(ek)nek érvényes jogcíme nincs.
- 4./ A vevő az ingatlant a megtekintett és megismert állapotban, annak alkotórészeivel és tartozékaival, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolja meg. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanban fennálló a rendeltetés-szerű használata akadályozó hibáról nincs tudomása.
- 5./ Az eladó már most feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az ingatlan 264/1313-ad tulajdoni illetőségének tulajdonjoga a nevéről lejegyzésre és a vevő nevére 264/1313-ad részben átjegyzésre kerüljön, vétel jogcímén.
- 6./ Kijelentik a szerződő felek, hogy magyar állampolgárok. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése a Földforgalmi törvény 9.§-10.§ szerinti tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik, azonban a Földforgalmi törvény 18.§-a szerint elővásárlási joga lehet a törvényben meghatározott különféle jogosultaknak, akikkel a jelen egységes szerződésbe foglalt adásvételi szerződést hirdetményi úton közölni kell, és akik vevőként beléphetnek a szerződésbe. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a fenti jogszabályban megjelölt 30 napos jogvesztő határidőn belül más – elővásárlási jogra jogosult – nem él az ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jogával, a fenti törvény szerinti eljárás befejeződött.
- Nyilatkozza a vevő, hogy a 2013 évi CXXII.tv. (a továbbiakban.: földforgalmi törvény) 5.§ 7./ pont szerint földművesnek 5.§ 10./ pont szerint helyben lakó szomszédnak minősül. A vevő tulajdonában áll a Békéscsaba 01311/68. hrsz. alatti szomszédos ingatlan.
- A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény szerint földművesnek minősül, és a 18.§ (1) bek. c./ pont és (4) bek. a./ pont alapján elővásárlási jog illeti meg.
- 7./ A vevő a szerződés aláírásának napján lép birtokba, ettől az időponttól kezdve viseli az ingatlan terheit, élvezzi annak hasznait, száll át a káresélyviselés is.
- 8./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák dr. Kovács László ügyvédet (5600. Békéscsaba, Andrássy út 7. I/4.), hogy őket ezen jogügylet során az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje. Kifejezetten kéri a T. NAV Illeték Kiszabó Osztályt határozatát címükre közvetlenül küldje meg. A meghatalmazás kiterjed a B400-as NAV adatlap aláírására is. Az eljáró ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást és a megbízást elfogadja.
- Kijelenti a vevő, hogy az ingatlant földművesként vásárolja meg, továbbá, 2013. évi CXXII.tv. 13.§ (1) bek alapján vállalta, hogy ide nem értve a 2013. évi CXXII.tv. 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket - a föld használatát 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) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Szabó Kozma
előadó

Zsilák-Urbán András
vevő

Ellenjegyzem: Békéscsabán, 2024. április 12. napján:

Dr. Kovács László Ügyveti Irodája
5500 Békés

- 10./ Nyilatkozza a vevő, hogy amennyiben a megvásárolt földre kötött érvényes és hatályos földhaszonbérleti szerződés van, úgy azt lejáratakor azt felmondja, illetőleg nem hosszabbítja meg, illetőleg a betakarítást követően megállapodást köt a haszonbérleti szerződés megszüntetéséről.
- 11./ A vevő tudomásul veszi, hogy ezen adásvételi szerződéssel kapcsolatos illeték viselése kizárólag őt terheli, azonban kéri a vevő a NAV Illeték Kiszabó Osztályt, hogy részére a 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. §. (1) bekezdés p./pontja alapján illetékmentességet engedélyezzen, mivel annak feltételei fennállnak.
- 12./ A vevő a Földforgalmi törvény 14.§ (1) bek. szerint nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb szerződési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 13./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bek. szerint a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága együttesen 300 hektárt (földszerzési maximum) vagy (4) bek. szerinti 6000 aranykoronát, nem haladja meg. A vevő kijelenti, hogy az 1997. évi CXLI.tv. végrehajtásáról rendelkező 109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet 68/C.§ rendelkezései szerint a tulajdonában álló földterület, beleértve részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett tértartékának együttes összege nem több mint 300 hektár.
- 14./ A szerződő felek nyilatkozzák, hogy az 1995. évi CXVII.tv. 1. sz. melléklet 9.5.1. da. pont alapján: adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem ha az átruházás magánszemély részére birtokösszevonási céllal történik. Erre tekintettel az eladót adófizetési kötelezettség nem terheli.

A szerződő felek ezt követően elolvasás és értelmezés után, más szerződési feltétel írásba foglalását nem kérve saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták az ügyleti akaratuknak mindenben megfelelő szerződést azzal, hogy egyebekben a Ptk. és a 2013. évi CXXII.tv. vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni. Esetleges jogvitákat igyekeznek tárgyalás útján rendezni, ha ez nem vezet eredményre, úgy a perbeviteltől függően kikötik a Békéscsabai Járásbíróság vagy a Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét. Nyilatkozzák az ügyletkötő felek, miszerint az ügyintéző ügyvédet ügyleti akaratuknak megfelelően tájékoztatták, semmit el nem hallgattak, az okiratban foglaltak megfelelnek szerződés akaratuknak. A szerződő felek kijelentik, és hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyi adataikat kezelje. A szerződő felek azonosítása a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII.tv. előírásainak megfelelően az okiratot szerkesztő ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolvány ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat a jelen szerződésben feltüntette. Ezen okirat egyben az Üt. szerinti egyszerűsített tényvázlat is. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti és az illeték kiszabása az illetékhivatali értékelés alapján történik. A felek az illeték mértékéről és az eladó az esetleges SZJA fizetési kötelezettségéről tájékoztatást kaptak. A szerződő felek feljogosítják dr. Kovács László ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám, vagy számírtási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatásokat, kijavítást a szerződésen elvégezze a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

Békéscsaba, 2024. április 12.

Szabó Róza
eladó

Zsilák-Urbán András
vevő

Ellenjegyző záradék:

Alulírott dr. Kovács László (5600. Békéscsaba, Andrassy út 7. I/4.) ügyvéd a fenti okiratot saját magam szerkesztettem, tartalmát és a kapcsolódó jogszabályi előírásokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási állapotot a feleknek elmagyarázta, akik azt a fenti aláírásukkal igazoltan megértették. A szerződő felek azonosítását pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII.tv. előírásainak megfelelően elvégeztem, az aláírók a személyazonosságukat igazolva a jelen okiratot előttem saját kezűleg írták alá, így mindezek tanúsításaként a jelen okiratot a mai napon, azaz 2024. április 12. napján, Békéscsabán 2017. évi LXXVIII. tv. 43.§ és az 1997. évi CXLI.tv. 32. § (3) bek. és (6) bek. szerint ellenjegyzem:

dr. Kovács László ügyvéd
5600. Békéscsaba, Andrassy út 7. I/4.
Gyulai Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító szám: 36063795.

5600 Békéscsaba
KASZ 360 795
Tel: 06 444-456 1461 20 983 1458
Email: laszlo.kovacs@online.hu