

Kétféle másolat. 2024. 07. 01.
A kézen való másolat. 2024. 07. 01.
A fgg. gazdaságra nyitva álló hat. idej. utolsó másolat. 2024. 07. 31.
Felszám. a fgg. gazdaságra, ha az hat. idej. fgg. gazdaság.
Felszám. másolat. 2024. 08. 01.

Ügyintéző: Dr. Tóthné
dr. Béres Katalin ügyvéd
Ügyszám: Su/153/2024

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrészlől: BALLA FERENC szül.név: Balla Ferenc

DEKÁNY ISOLT
főnök

másrészlől:

3985 Alsóberecki, Tóhát u. 3. szám alatti lakos, mint eladó
VAJDA JÁNOS szül.név: Vajda János

3963 Karcsa, Esze Tamás u. 28. szám alatti lakos,
t.hely: 3963 Karcsa, Rákóczi Ferenc u. 69., mint vevő

közt a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek tényként rögzítik az alábbiakat:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a karcasai külterületi 051/7. hrsz. alatt felvett, legelő művelési ágú, 3 ha 5107 m² alapterületű, 24,57 AK tiszta jövedelmű ingatlan 132/2457-ed tulajdoni arányban Balla Ferenc eladó tulajdonát képezi. (II/7) Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az MVM Émász Áramhálózati Kft. jogosult javára 856 m²+235 m²-nyi területre vezetékjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban.

2./ Az eladó ezennel eladja örökre és visszavonhatatlanul, per-, és igénymentesen, a hivatkozott vezetékjogon túlmenően tehermentesen, ezért a szavatosságot magára vállalva a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőségét a vevő részére.

3./ A vevő megvásárolja a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőséget az eladótól a kölcsönösen kialakított 300.000,- Ft, azaz Háromszázezer forint vételárért, amely vételárát a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg pénzintézeti utalással teljesíti az eladó részére, az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773346-20896177 számú lakossági folyószámlájára, az eladó a vételár hiánytalan teljesítését a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyújtázza.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg adja a vevő birtokába a vétel tárgyát képező ingatlanilletőséget, a vevő a birtokba lépés időpontjától viseli az ingatlanilletőség összes terheit, de egyben húzza hasznait is.

5./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés alapján a BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztályától (8) tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérje "adásvétel" jogcímen a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanilletőség vonatkozásában.

6./ A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. d.) pontja és (4) bek. a.) pontja alapján elővásárlási jogát gyakorolva vásárolja meg a jelen szerződésben szereplő ingatlanilletőséget olyan földművesként, aki helyben lakónak minősül és őstermelők családi gazdaságának a tagja. (Családi gazdaság száma: 05/00524-6) a családi gazdaságot nyilvántartásba vevő hatóság neve: BAZ Megyei Kormányhivatal BOH/01/4157-2/2015, a családi gazdaság nyilvántartási száma: 00524-6). A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. §. 7. pontja szerint földművesnek minősül, a Sátoraljaúj helyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510103/2014. számon nyilvántartásba vette.

7./ A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a Fftv. szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az elővásárlási jog jogosultak tájékoztatása, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében – az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet szabályai szerint az eladónak a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül az adásvételi szerződést a jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell a Fftv. 21. §-ában meghatározott módon. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződést postázni kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságot és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételt követően a jegyző az adásvételi szerződést az esetlegesen beérkezett jognyilatkozatokkal és igazolásokkal küldi meg újra a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a hatósági jóváhagyással kapcsolatos nyilatkozat megtétele végett. Az illetékes földhivatal felé csak a hivatkozott záradékokkal ellátott szerződéspéldányok kerülhetnek benyújtásra.

8./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13-15. §-ai alapján a következő nyilatkozatot teszi:

A vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A vevő vállalja továbbá, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbiakban meghatározott esetek kivételével – más célra nem használja. A vevő tudomásul veszi, hogy a fenti nyilatkozat értelmezése során nem minősül a használat átengedésének, ha a vevő a termőföld használatát

- földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy
- a legalább 25 %-ban az ő, vagy legalább 25 %-ban a közeli hozzátartozója tulajdonában álló mg. termelőszervezet javára engedi át, amelynek tagja,
- olyan családi mezőgazdasági társaság javára engedi át, amelyikben tag,
- társult erdőgazdálkodást folytat, vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja,
- vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére,
- gazdaság átadási szerződés keretében engedi át a használatot,
- a gazdaság átadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaság átadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot.

A vevő tudomásul veszi, hogy az általa vásárolt termőföld a fent hivatkozott „más célra” a következő esetekben hasznosítható:

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátoraljaúj hely, Kazinczy út 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/21115382
e-mail: drbereskatalin@gmail.com

11

Balla

Ferenc

- a talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása
- öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása
- öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése
- tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése,
- védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi és hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása
- mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése
- lakóépület létesítése
- a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása
- állandó jellegű növényház létesítése.

E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges, vagy végleges kivonása is.

9./ A vevő kijelenti, hogy földhasználati díjtartozása nincs, vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10./ A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 16. § (1) bek. alapján tulajdonszerzése nem esik ingatlanszerzési korlátozás alá. A már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága a most vásárolt földdel együtt sem, illetve a Fftv. 16. § (5) bekezdése szerinti a földekkel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett területtel (részlettel) együtt sem haladja meg a 300 hektárt. A vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

11./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1990. évi XCIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontja értelmében mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély általi, visszteher ellenében történő megszerzése, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonszerző a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. A vevő kijelenti, hogy a 326/2001. (XII.30.) Korm. rendelet szerint nyilvántartásba vett családi gazdálkodó (a családi gazdaság nyilvántartási száma: 05/00524-6). A vevő kijelenti továbbá, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlant a családi gazdasághoz tartozó földként vásárolja meg, s regisztrációs igazolással rendelkező családi gazdálkodó (regisztrációs igazolásának száma: 1001674334), erre figyelemmel az 1990. évi XCIII tv. 26 § (p.) pontja alapján illetékmentesség illeti meg. Az eladó kijelenti, hogy a módosított 1995. évi CXVII. tv. I. számú mellékletének 9.5.1 pontja alapján a jogszabályban rögzített mértékig adómentességet kíván érvényesíteni a jelen szerződésben szereplő termőföld értékesítésével kapcsolatban.

12./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen szerződés elkészítésével, a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos közigazgatási eljárás során mindennemű ügyvédi teendő ellátásával (helyi önkormányzat, földügyi hatóság, földhivatal), aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

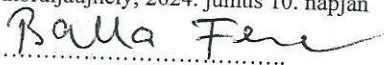
13./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket hatályos jogszabály nem korlátozza.

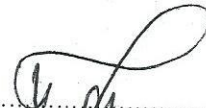
14./ A szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

15./ A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Ezt az ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben hagyólag írtuk alá.

Sátoraljaújhely, 2024. június 10. napján


Balla Ferenc eladó


Vajda János vevő

Készítette: Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd

Kamarai azonosító száma: 36070552

Ellenjegyzem: Sátoraljaújhely, 2024. június 10.

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-681
e-mail: drbertskatalin@gmail.com
A/5 szám: 49421060-1-25
49421060-1-25