

Földforgalmi tv. 21.§ (3) bekezdésben meghatározott, az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2024.08.02. A határidő jogvesztő! Levéltel időpontja: 2024.08.05.

A föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat: Sárzasadány Község Önkormányzata
3942, Sárzasadány Fő út 50.

Ügyintéző: Dr. Tóthné
dr. Béres Katalin ügyvéd
Ügyszám: Su/100/2024

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrésztől:

RINGER CSILLA ANNA szül.név: Ringer Csilla Anna
/sz: an:

szsz: szig: adóaz:
3958 Hercegkút, Petőfi Sándor u. 100. szám alatti lakos és
RINGER ZOLTÁN szül.név: Ringer Zoltán

/sz: an:
szsz: szig: adóaz:
3958 Hercegkút, Petőfi Sándor u. 100. szám alatti lakos, mint eladók

másrészről:

KISS CSABA szül.név: Kiss Csaba

/sz: an:
szsz: szig: adóaz: adószáma:
3950 Sárospatak, Kazinczy u. 46. szám alatti lakos, mint vevő

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek tényként rögzítik az alábbiakat:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint:

- a sárzasadányi zártkerti 632. hrsz. alatt felvett, „legelő” művelési ágú, 2060 m² alapterületű, 2,86 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Ringer Zoltán eladó tulajdonát képezi.
- a sárzasadányi zártkerti 633. hrsz. alatt felvett, „kert, szőlő” művelési ágú, 2768 m² alapterületű, 5,29 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Ringer Csilla Anna eladó tulajdonát képezi.
- a sárzasadányi zártkerti 634. hrsz. alatt felvett, „szőlő” művelési ágú, 1951 m² alapterületű, 4,74 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Ringer Csilla Anna eladó tulajdonát képezi. Az ingatlan tulajdoni lapján NATURA 2000 területbejegyzés található.

2./ Az eladók ezennel eladják örökre és visszavonhatatlanul, per-, igény és tehermentesen, ezért a szavatosságot magukra vállalva a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanait a vevő részére.

3./ A vevő megvásárolja a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanokat az eladóktól a kölcsönösen kialakított 1.150.000,- Ft, azaz Egy millió-egyszázötvenezer forint vételárért, amely vételárat a vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül pénzügyi utalással teljesíti az eladók részére Ringer Zoltán eladó Bank Nyrt-nél vezetett számu lakossági folyószámlájára, Ringer Csilla Anna eladó Bank Hungary Zrt-nél vezetett számu lakossági folyószámlájára, külön eladói nyilatkozat aláírásával igazoltan. A sárzasadányi zártkerti 632. hrsz. alatt felvett ingatlan értéke 349.462,- Ft, a sárzasadányi zártkerti 633. hrsz. alatt felvett ingatlan értéke 469.568,- Ft, a sárzasadányi zártkerti 634. hrsz. alatt felvett ingatlan értéke 330.970,- Ft. A Ringer Csilla Anna eladót megillető vételárrész 800.538,- Ft, a Ringer Zoltán eladót megillető vételárrész 349.462,- Ft.

4./ Az eladók a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adják a vevő birtokába a vételár tárgyát képező ingatlanokat, a vevő a birtokba lépés időpontjától viseli az ingatlanok összes terheit, de egyben húzza hasznait is. A sárzasadányi zártkerti 633. hrsz. és 634. hrsz. alatt felvett ingatlanok vonatkozásában Ringer Zoltán földhasználat van bejegyezve szívésségi földhasználat jogcímén.

5./ Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés alapján a teljes vételár kifizetését követően a BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztályától (8) tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kéri "adásvétel" jogcímén 1/1 tulajdoni arányban szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanok vonatkozásában.

6./ A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. e.) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg olyan földművesként, akinek az életvitelszerű lakáshasználata és mezőgazdasági üzemközpontja több, mint 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton kevesebb, mint 20 km távolságra van. A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. §. 7. pontja szerint földművesnek minősül, a Sátorlajújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510386/2014.05.06. számon nyilvántartásba vette. A vevő kijelenti, hogy a helyi önkormányzatok törvénye alapján nincs elővásárlási joga a jelen szerződésben szereplő ingatlanok megvásárlása során.

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 közzétételére vonatkozó eljárás szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet szabályai szerint az eladóknak 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

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátorlajújhely,
Tel.: 47/323-081; Mobil
e-mail: drbereskatalin@gmail.com

közzétételét. A közzétételt követően a jegyző az adásvételi szerződést az esetlegesen beérkezett jognyilatkozatokkal és igazolásokkal küld 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./ Az eladók kijelentik, hogy amennyiben a vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosultak jelentkeznek, úgy a Fftv. 29. § (2) bekezdésében biztosított választási joguk alapján, közülük vevőnek kizárólag a jelen szerződés vevőjét választják.

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

9./ A vevő a 2013. évi CXII. 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 hasznosítja. 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:
- 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.

- állandó jellegű növényház létesítése.

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

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

11./ 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 kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzésének egyéb jogszabályi akadálya nincs. A vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján, hogy a jelen szerződésben megszerzett termőföld területen kívül nem rendelkezik más részarány-tulajdonnal.

12./ 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, visszerthez 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 letele előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. A vevő kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, erre figyelemmel illetékmentességet illeti meg. (1990. évi XCIII. Tv. 26. § p. pontja) Regisztrációs száma: 1001865264. Az eladók kijelentik, hogy a módosított 1995. évi CXVII. tv. I. számú mellékletének 9.5.1 pontja alapján a jogszabályban rögzített mértékig adómentességet kívánnak érvényesíteni a jelen szerződésben szereplő termőföld értékesítésével kapcsolatban.

13./ 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, járási földhivatal), aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézzeljegye is.

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
 3980 Sátoraljaújhely, Kazincsa-
 Tel.: 47/323-081; Mobil:
 e-mail: dr.bereskatalin@gmail.com
 443-1462

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

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

16./ 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.

Sátorajújhely, 2024. június 12. napján

.....
Ringer Csaba
eladó

.....
Ringer Csaba
eladó

.....
Kiss Csaba
vevő

Készítette: Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd

Kamarai azonosító száma:

Ellenjegyzem: Sátorajújhely, 2024. június 12.

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátorajújhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-031; Mobil: 06-20/211-
e-mail: dr.bereskatalin@gmail.com
4587160

