

U/234-1/2024.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

101. Vármegyei Körményi Hivatal
Földhivatali Főosztály

Djedy

2024. AUG 02.

melyet egyrészről **Feil Beáta** sz. (sz.:) an.:) 1. számú:) adóazonosító jele:) 7030 Paks, József Attila u. 5. szám alatti lakos, mint **eladó**, másrésztől **Bräutigám Dániel** sz. (sz.:) an.:) a, szem. száma:) adóazonosító jele:) Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilv. száma:) 7051 Kajdacs, Petőfi Sándor u. 32. szám alatti lakos, mint **vevő** a mai napon az alábbi feltételek mellett kötötték meg:

1.) Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint képezi a **Varsád 0108/10 hrsz.** alatt összesen 7 ha 1931 m² alapterülettel felvett, 213.70 Ak. értékű szántó megjelölésű külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni-illetősége eladó tulajdonát képezi per-, teher- és igénymentesen.

Felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXII. törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény alapján a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A közzétételre való alkalmasság megállapítását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki az adásvételi szerződést hirdetményi úton közli a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Felek megállapítják továbbá, hogy a tulajdonos a jelen adásvételi szerződésben vevő részéről tett vételi ajánlatot – az abban írt nyilatkozatokra és feltételekre figyelemmel – elfogadta.

2.) Az eladó eladja, a vevő pedig per-, teher- és igénymentesen megveszi az 1.) pontban írt ingatlan-illetőséget a kölcsönösen kialakított összesen 25.175.850,-Ft, azaz Huszonötmillió-egyszázhetvenötezer-nyolcszázötven forint vételárért.

3.) Vevő a 2.) pontban kikötött teljes vételárát a mai napig hiánytalanul megfizette az eladó részére akként, hogy az eladó kifejezett rendelkezése szerint abból 20.000.000,-Ft, azaz Húszmillió forint összegű vételárreszt az eladó nevében lévő MBH Banknál vezetett 70600078-000000000 számú bankszámlájára utalta, míg a fennmaradó 5.175.850,-Ft, azaz Ötmillió-egyszázhetvenötezer-nyolcszázötven forint összegű vételárreszt az eladó nevében lévő MBH Banknál vezetett 70600047-000000000 számú bankszámlájára utalta át kamatmentesen. A teljes vételár megfizetésének tényét az eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtatja.

A teljesítés jelen pontban írt módját a felek teljeskörűen elfogadják, s azt az eladó, mint saját kezéhez való teljesítést ismeri el. A jelen szerződésben rögzített bankszámlaszámok megfelelőségéért és az arra való teljesítés jogszerűségéért az eladó szavatosságot vállal.

4.) Felek megállapítják, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan 21270/21370 ingatlan-illetőségét 2013.11.21. napjától 2033.11.20. napjáig fennálló haszonbérleti jogviszony alapján, míg 100/21370 ingatlan-illetőségét 2013.12.10. napjától 2033.12.09. napjáig fennálló haszonbérleti jogviszony alapján a Kajd-Mező Kft. (7051 Kajdacs, külterület hrsz 012/16.) földhasználóként használja és birtokolja. A földhasználati díj mértéke 125.000,-Ft/ha/év. Vevő az ingatlan-illetőséget az Fftv. 13. § (2) bekezdésének ab) pontjára figyelemmel a tulajdonszerzésakor veszi saját használatába. Vevő a tulajdonjogának bejegyzésétől viseli az ingatlan-illetőség terheit és húzza annak minden hasznát. Felek megállapodnak abban, hogy a 2024. évre járó haszonbérleti díj a teljes vételár megfizetésének napjától arányosan már a vevőt illeti meg.

5.) Bräutigám Dániel tulajdonszerző kijelenti, hogy a hatályos jogszabályok alapján földművesnek minősül, földműveskénti nyilvántartásba vétele megtörtént (Szekeşvárdi Járási Hivatal Földhivatali Osztály). Tulajdonszerző a Földforgalmi törvény 13-15. § szerinti nyilatkozatokat az alábbiak szerint teszi meg:

Tulajdonszerző vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Tulajdonszerző kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Kijelenti továbbá a tulajdonszerző, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Tulajdonszerző kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan vonatkozásában fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre vállalja, hogy a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt – és jelen pontban is vállalt – kötelezettségeinek eleget tesz.

Tulajdonszerző fél a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-ában foglaltakra figyelemmel kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

6.) Felek cselekvőképes magyar állampolgárok (természetes személyek), szerződéskötési képességeik korlátozás alá nem esnek.

7.) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőséget a vevő megtekintette, annak állapotát megismerte.

8.) Az 1.) pontban írt ingatlan-illetőség tulajdonjogának átírásával kapcsolatos összes költséget – így a szerződéskészítés kapcsán eljáró jogi képviselő ügyvédi munkadíját is – a vevő köteles viselni.

9.) Vevő földművesként kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét –, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mezőgazdasági célra hasznosítja.

Feil Beáta
eladó

Bräutigám Dániel
vevő

Potoczky Ügyvédi Iroda
Dr. Potoczky Iván ügyvéd
KASZ-1367391
7030 Paks, Könyv E. u. 4.
Adószám: 1367391-2-17
Dr. Potoczky Iván
ügyvéd

Vevő tájékoztatást kapott ügyintéző ügyvédtől, hogy nem minősül használat átengedésének, ha a föld használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy legalább 25 %-ban tulajdonában, vagy közeli hozzátartozójának legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelő szervezet javára engedi át. (Fftv. 13. § (2) bekezdés). Vevő az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja és a 26.§ (18) bekezdés b) pontja alapján a ba) és bb) alpontjában írtak vállalása mellett jogosult illetékmentességre.

10.) Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése az 1.) pontban írt jogszabályok alapján – különös figyelemmel a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(4) bekezdéseire – szerzési korlátozásba nem ütközik. Vevőt az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés e) pontja alapján, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, illeti meg elővásárlási jog. Vevő az elővásárlási jogát az Fftv. 18.§ (4) bekezdés b) pontja alapján, mint fiatal földműves gyakorolja.

Az elővásárlási jogosultak rangsorában azonos ranghelyen álló ajánlattevők közül az eladó a jelen szerződés szerinti vevőt jelöli meg azon személyként, akivel az adásvételi szerződés létrejön.

11.) Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban írt jogszabályokban rögzítettek teljesülése esetén az ott körülírt 1/1 ingatlan-illetőségre a tulajdonjogát a jelen szerződés szerinti vevő ezen szerződés alapján és adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

12.) Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseiben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően felek által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt.-ben foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevükben, tehát a tényleges tulajdonos és jogszerzők vagy jogosultak nevében járnak el.

13.) Jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a feleket azonosító okmányaik alapján azonosította. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és a másolatokat megőrizze.

14.) Szerződő felek ezennel meghatalmazzák a Potoczky Ügyvédi Irodát (7030 Paks, Ady E. u. 4.) és személyében eljáró dr. Potoczky Iván ügyvédet (TMÜK 182.), hogy őket a jelen adásvétellel kapcsolatban a földhivatali eljárás során az Ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviselje.

Ezt az adásvételi szerződést a szerződő felek a mai napon elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – s úgyszintén, mint jelen jogügylet kapcsán felvett ügyvédi tényállásvázlatot – helybenhagyólag aláírták.

Paks, 2024. július 31.

Feil Beáta
eladó

Brütigám Dániel
vevő

Alulírott dr. Potoczky Iván ügyvéd (KASZ: 36067391), mint a Potoczky Ügyvédi Iroda (7030 Paks, Ady E. u. 4.) személyében eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadom, egyben a jelen adásvételi szerződést Pakson, 2024. július 31. napján ellenjegyzem:

Potoczky Ügyvédi Iroda
Dr. Potoczky Iván ügyvéd
KASZ: 36067391
7030 Paks, Ady E. u. 4.
Adószám: 18808357-2-17
Dr. Potoczky Iván
ügyvéd

Kifüggesztés időpontja: 2024.08.15.

Közlés kezdő napja: 2024.08.16.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2024.09.16.

Ez a határidő jogvesztő.

Levétel napja: