

1
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Végigjártás napja: 2021. 05. 04.
Utolsó hird. napja: 2021. 05. 05.
Körülutó napja: 2021. 07. 03.
Jesti időnek a nyilathorvátalra
vonatkozó jogvisz. határidő!

melyet megkötött egyrészről **Bojszkó Tiborné** (3434 Mályi, Katona József u. 18. sz., an:
szül: _____ l., szül. név: _____ a, személyi azonosító jel:
adóazonosító jel: _____ mint **eladó**, másrészről

Gulybán Tamás (3825 Rakaca, Petőfi Sándor utca 58. sz., an: _____ szül: _____,
szül. név: Gulybán Tamás, személyi azonosító jel:
adóazonosító jel: _____ földműves reg. sz: 510058/2014.04.24, NAK sz:
S352500159423) mint **vevő** alulírott napon és feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy vevő az eladó részére vételi ajánlatot tett az eladónak az alább megjelölt ingatlanokban fennálló 1/2-ed eszmei tulajdoni hányadai megvásárlására:
 - a.) **Rakaca, 051/35 hrsz-ú**, 3312 m2 területű, 3,68 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan,
 - b.) **Rakaca, 010/18 hrsz-ú**, 8097 m2 területű, 20,00 AK értékű, rét művelési ágú külterületi ingatlan,
 - c.) **Rakaca, 053/24 hrsz-ú**, 6752 m2 területű, 6,33 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan.
2. Felek rögzítik, hogy eladó a vevő vételi ajánlatát elfogadta, s erre figyelemmel kötik meg felek az adásvételi szerződést, melynek keretében eladó eladja, vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező 1. pont szerinti ingatlan eszmei hányadokat.
3. Felek az ingatlan eszmei hányadok vételárát az előzetesen megtekintett állapotra figyelemmel az alábbiak szerint határozzák meg:
 - 1.a.) 75.000 Ft,
 - 1.b.) 160.000 Ft
 - 1.c.) 150.000 Ft.

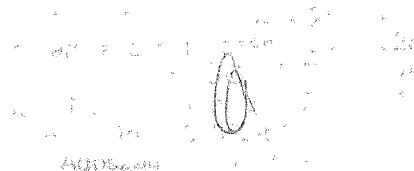
Összesen fizetendő vételár: 385.000 Ft, azaz Háromszáznolcvanötezer forint.

4. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy a Rakaca, 053/24 hrsz-ú ingatlant az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli. Felek rögzítik, hogy az ingatlanok 2023.08.31-ig szóló haszonbérleti joggal terheltek, egyebekben az ingatlan eszmei hányadok per-, igény- és tehermentesek, melyért eladó szavatosságot vállal.
5. Felek megállapodnak, hogy vevő a vételárát a szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül készpénzben köteles megfizetni az eladó részére.
6. Vevő a haszonbérleti szerződések megszűnése napján lép birtokba, ettől kezdve viseli az ingatlan eszmei hányadokkal kapcsolatos költségeket és húzza annak hasznait.

Bojszkó Tiborné
eladó

Gulybán Tamás
vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Miskolcon, 2021. április 28-án:



7. Eladó az ingatlan eszmei hányadok tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. Gulybán Tamás vevő a tulajdonjogát - a vételár teljes kiegyenlítését követően - vétel jogcímen - az eladónak az írásbeli nyilatkozata alapján jegyeztetheti be az ingatlan-nyilvántartásba.
8. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok.
9. Az adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonjog megszerzésével és bejegyzésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
10. Vevő az adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, és a vevő tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásbeli képviselői ellátásával dr. Polgáry Gyula ügyvédet bízza, ill. hatalmazza meg. Eljáró ügyvéd a megbízást, ill. meghatalmazást elfogadja. Felek rögzítik, hogy a szerződés egyben tényvázlatként is szolgál.
11. Vevő kijelenti, hogy megfelel a 2013. évi CXXII. Tv. 5.§ 7. pont szerinti, „földműves” kategóriának.
12. Vevő a földhasználati nyilvántartásban szereplő bejegyzett földhasználatra figyelemmel a 2013.évi CXXII sz. tv. 13.§ (4) bek. alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre vállalja a 2013 évi CXXII sz. Tv.13.§ (1) bek.-ben meghatározott kötelezettségek teljesítését. (A jelen szerződéssel megszerzésre kerülő 1./ pont szerinti ingatlan eszmei hányadok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja).
13. Vevő a 2013. évi CXXII. Tv. alapján hivatalosan nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, egyéb tartozása.
14. Vevő a 2013. évi CXXII. Tv. 14. §. (2) bek. alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
15. Vevő a 2013. évi CXXII. Tv. alapján hivatalosan nyilatkozza, hogy jelen szerződés keretében történő ingatlan szerzéssel nem lépi túl a 2013. évi CXXII. Tv. 16. §. (1) bek. szerinti földszerzési maximumot, ill. 16. §. (2) bek. szerinti birtokmaximumot.
16. Vevő kijelenti, hogy öt elővételi jog illeti meg az alábbiak szerint:
- a 2013. évi CXXII. sz. Tv. 18. §. (1) bek. bb.) pontja alapján, mivel vevő olyan földet használó földműves, aki helyben lakónak minősül. (Vevő a vétel tárgyát

Bojszko Tiborné
eladó

Gulybán Tamás
vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Miskolcon, 2021. április 28-án:

Dr. Polgáry Gyula ügyvéd
Kamarai azonosító szám.: 36067328
MISKOLCI 7. sz. ÜGYVÉDI IRODA
3530 Miskolc, Arany J. u. 21. fsz. 1
Tel.: 46/ 352-618
Adószám: 21216358-2-05

képező ingatlan eszmei hányadokat több, mint 3 éve haszonbérleti szerződés alapján használja, földhasználati joga a földhasználati nyilvántartásban bejegyzetten szerepel, s használati joga a szerződés napján is fennáll, továbbá vevő több, mint 3 éve életvitelszerűen és bejegyzetten a vétel tárgyát képező ingatlannal azonos helyiségben, Rakacán él.)

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. 18. §. (4) bek. b.) pontja szerinti fiatal földművesnek minősül, mivel a szerződés megkötésekor a 16. életévét már betöltötte, a 40. életévét pedig még nem töltötte be.

Vevő kijelenti, hogy elővételi jogát a fentebb felsorolt ranghelyen és rangsorban kívánja gyakorolni.

17. Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. 21. §. alapján a földre vonatkozó, az eladó által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba, azaz jelen adásvételi szerződésbe kell foglalni, melyet az aláírást követő 8 napon belül közölni kell a Földforgalmi Törvényben, más törvényben vagy megállapodásban meghatározott elővetelre jogosultakkal.

Az elővásárlásra jogosultakkal az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétevése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető, az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 60 napon belül tehet a szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot.

Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CCXII. Tv. 17. §. alapján az adásvételi szerződést 4 eredeti példányban kell az önkormányzat jegyzője részére benyújtani, melyből az egyik példány biztonsági okmány formájú.

18. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyletükhöz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. E jogkört a tárgyi szerződés tekintetében a B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya gyakorolja. A jegyző a 60 napos kifüggesztési határidő lejártát követően az iratokat - az esetlegesen beérkező jognyilatkozatokkal együtt - megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv az iratok beérkezését követően megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalás beszerzése céljából.

Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása alapján dönt a szerződés jóváhagyásáról vagy annak megtagadásáról. Felek tudomásul veszik, hogy jóváhagyás esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés 2 eredeti példányát látja el jóváhagyó záradékkal, melyből az egyik a biztonsági okmányon szerkesztett szerződés.

19. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

20. Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvédtől a szerződéssel összefüggő illeték, ill. adó szabályokról az ügyvéd a szükséges tájékoztatást megadta.

21. Felek rögzítik, hogy az eladó az ügyvéd részére megbízást nem adott, azonban az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. Tv. 43. §. (5) bek. alapján az

Bojszko Tiborné
eladó

Gulybán Tamás
vevő

Mr. Polgár Gyula ügyvéd
Kamarai azonosító szám.: 36067328
MISKOLCI 7. sz. ÜGYVÉDI IRODA
3530 Miskolc, Arany J. u. 21. fsz. 1.
Tel.: 46/352-618
Adószám: 21216358-2-05

Készítettem és ellenjegyzem, Miskolcon, 2021. április 28-án:

ügyvéd tájékoztatta az eladót, hogy az okirat ellenjegyzése az ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre, azonban eladó a 43. §. (6) bek. alapján az adásvételi szerződéssel összefüggő eljárási kötelezettség teljesítésére a szerződés aláírásával az ügyvéd részére egyidejűleg meghatalmazást adott.

22. Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatást adott arról, hogy a felek személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében az általuk rendelkezésre bocsátott adatok központi nyilvántartási adatokkal való egyezőségének ill. a bemutatott igazolványaik, okmányaik központi nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresi a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti adatot feldolgozó hatóságot, mely megkeresés elektronikus úton történő adatigényléssel valósul meg.
- Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. Tv. alapján a tájékoztatást az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról, tartalmáról és a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről megkapták. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. 7. §-ban meghatározott okiratokat az ellenjegyző ügyvéd megkapta, s arról a felek hozzájárulásával másolatot készített.
23. Az ügyvéd az ellenjegyzéssel tanúsítja, hogy az okirat a hatályos jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt felek, ill. eljáró képviselőik azonosítása megtörtént, és az okiratot a felek az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg írták alá.
24. Vevő kijelenti, hogy szerzése megfelel az Itv. 26. §. (1) bek. p) pontja szerinti szerzésnek mivel az ügylet a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, és vevő vállalja, 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.
- Erre figyelemmel vevő kéri, hogy az Illetékhatóság a szerzésére alkalmazza a megjelölt illetékmentességi szabályt.
25. Eladó a szerződés aláírásával egyben meghatalmazza Gulybán Tamás vevőt, hogy az adásvételi szerződés ingatlan fekvése szerinti polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztése ill. hirdetményi közzététele iránti eljárásban őt képviselje az okiratok jegyző részére történő átadása ill. benyújtása során.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a 2013. évi CXXII. Tv., 2013. évi CCXII. Tv. és a földre vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései alkalmazandók.

Miskolc, 2021. április 28.

Bojszko Tiborné
eladó

Dr. Polgár Gyula ügyvéd
Gulybán Tamás
Kamarai azonosító szám.: 36067328
vevő
MISKOLCI 7. SZ. ÜGYVÉDI IRODA/
3530 Miskolc, Arany J. u. 21. fsz. 1.

Készítettem és ellenjegyzem, Miskolcon, 2021. április 28-án:

Tel.: 46/352-618
Adószám: 21216260-2-05