

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Vörös János sz. (aki napján született, anyja neve: , 1225 Budapest, Kormorán utca 3. szám alatti lakos, személyi szám: , adóazonosító jel: állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészlől **Jákliné Pivárszki Szilvia sz.** (szül.hely, ido: anyja neve: sz.sz.: adóazonosító: regisztrációs szám: egyéni vállalkozói nyilvántartási szám: öldműves nyilvántartásba vétel: Paksi Járási Földhivatal , agrárkamara tagsági szám:) 7020 Dunaföldvár, Baross dűlő 36. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) az alábbi szerződést kötik:

1./ Eladó **364/121902** arányú tulajdonát képezi a **Dunaföldvár külterület 0335/23 hrsz.** alatt felvett, összesen 37 ha 4293 m² területű, 608,59 AK értékű, a) „szántó”, b) „kivett saját használatú út” művelési ágú ingatlan. Az ingatlan természetvédelmi terület (a 39173/2006.12.05. bejegyző határozat alapján). Az ingatlanból 1 ha 5233 m² területet terhel az E-ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 7626 Pécs, Rákóczi út 73/B.) jogosult javára bejegyzett vezetékjog. Egyebekben az ingatlan tulajdoni részhányad tehermentes. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni részhányadra haszonbérleti szerződés vagy egyéb használati jogot megalapozó szerződés nem áll fenn. Eladó kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) foglaltakon és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény tulajdonostársakra vonatkozó rendelkezésein túl más jogszabályban vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlanból az Eladó nevén lévő 364/121902 tulajdoni részhányadot az általa megismert és megtekintett állapotban úgy, ahogyan az jelenleg a természetben áll, az összes természetes és jogi tartozékával együtt. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanra bejegyzett természetvédelmi terület bejegyzés, teher tartalmát, jelentését az okiratot szerkesztő ügyvéd megmagyarázta részére, amely bejegyzés, teher tartalmát, jelentését megértette, tudomásul vette, és kijelenti, hogy ezen bejegyzésről, terhelésről tudomása van, és ezen természetvédelmi terület bejegyzéssel, terheléssel együtt is meg kívánja vásárolni a jelen szerződésben írt ingatlan tulajdoni részhányadot. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanra bejegyzett vezetékjog tartalmát, jelentését az okiratot szerkesztő ügyvéd megmagyarázta részére, amely vezetékjog tartalmát, jelentését megértette, tudomásul vette, és kijelenti, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlan tulajdoni részhányadot az ingatlan 1 ha 5233 m² területét terhelő, az E-ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 7626 Pécs, Rákóczi út 73/B.) jogosult javára bejegyzett vezetékjog terhelten is megvásárolja a jelen szerződéssel. Felek megállapítják, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan a társtulajdonosok osztatlan közös tulajdonát képezi, és az ingatlan használata természetben nincs megosztva a társtulajdonosok között. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan ezen állapotát ismeri és tudomásul vette, az ingatlan illetőséget ekként is meg kívánja vásárolni.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott ingatlan tulajdoni részhányad vételárát - a kölcsönös alkut követően - összesen 120.000,-Ft, azaz egyszázhuszezer forintban határozzák meg. Vevő az ingatlan tulajdoni részhányad 120.000,-Ft összegű vételárát jelen szerződés aláírását közvetlenül megelőzően készpénzben megfizette Eladónak, aki a vételár hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja. Amennyiben az alább részletezett okokból nem a jelen szerződésben nevezett vevővel jön létre érvényesen a szerződés, akkor azt követő 15 napon belül köteles a jelen szerződésben nevezett Vevőnek készpénzben átvételi elismervény ellenében visszafizetni az eladó a jelen pontban foglalt vételárát, hogy az Eladó kézhez veszi a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát, mely szerint a jelen szerződést jogerős határozattal nem a felek közti viszonyban hagyták jóvá. Amennyiben más elővételi jogosulttal hagyja jóvá a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv, akkor a vételárát az elővételi jogosult vevő azt követő 15 napon belül köteles a jelen szerződésben nevezett Eladónak készpénzben átvételi elismervény ellenében megfizetni, hogy az Eladó kézhez veszi a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát.

4./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni részhányad vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) **18. § (3) bekezdése szerint földműves tulajdonostárs elővásárlási jogosultnak** minősül, ezért harmadik személlyel szemben a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti, amely elővásárlási joga - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket. Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésére alapítja. Vevő nyilatkozik, hogy a Paksi Járási Földhivatal 510269/3/2014.04.29. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vették. Felek megállapítják, hogy a Ptk. 5:81. § (4) bekezdése alapján a más jogszabályban, így a Földforgalmi törvényben biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat megillető elővásárlási jogot. Erre tekintettel a Vevő jelen pontban részletezett elővásárlási joga megelőzi a Ptk. szerinti elővásárlási jogosultakat.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratot beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Fent nevezett felek megállapítják, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. szerint az ingatlan fekvése szerinti települési Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül, valamint közzéteszik. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben őt, mint a jelen pontban részletezett elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog jogosult jogosultságával él, abban az esetben a jelen adásvételi szerződésben az ő helyébe vevőként az őt megelőző elővásárlási jogosult lép. Felek tudomásul veszik tehát, hogy csak akkor marad a vevői pozícióban a jelen adásvételi szerződés vevője, amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot nem tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő közzététele 60 napos időtartama alatt. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő közzététele 60 napos időtartama alatt, abban az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző, érvényesen elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jog jogosult lép. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az őt megillető választási jogosultságot nem gyakorolja Vevő terhére, vagyis ezen esetben a jelen adásvételi szerződés vevője a vevői pozícióban marad. Felek tudomásul vették, hogy Földforgalmi tv. 7. § szerint a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan természetvédelmi terület jellege miatt a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 68. § (6) bekezdése alapján a Magyar Államot, amelynek képviselőjében az illetékes nemzeti park igazgatóság jár el, elővásárlási jog illeti meg, erre tekintettel az eladó kötelezi magát, hogy 3 munkanapon belül postai úton a jelen szerződés megküldésével keresi meg a fenti szervezetek képviselőit, hogy értesítsék azokat az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségéről. A felhívás megküldésére, kézbesítésére a vevő is jogosult, amelyhez eladó ezennel hozzájárulásukat adja. Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben jogosultak élni kívánnak az elővásárlási jogokkal, akkor a nyilatkozatot tevő állami szerv és az eladó között jön létre a szerződés, ebben az esetben a felek egymás vonatkozásában az eredeti állapotot kötelesek helyreállítani, a már addig megfizetett vételár a vevőnek visszajár, azonban egyéb igény érvényesítéséről a felek egymással szemben lemondanak.

5./ Eladó a teljes vételár kifizetésével és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételével egyidejűleg köteles Vevő részére az ingatlan tulajdoni részhányadot birtokba adni. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlan tulajdoni részhányadot használni és köteles a terheit és a kárveszélyt viselni. Az ingatlan tulajdoni részhányad használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladót, utána pedig Vevőt terhelik. Az ingatlan tulajdoni részhányad birtokba vételével száll át az ingatlan tulajdoni részhányaddal kapcsolatos kárveszély viselésének kötelezettsége is.

Vörös János Eladó

| | | |
|---------------------------------------|------------|------------------------------|
| Jákliné Pivárszki Szilvia Vevő | | |
| Szám: 1 | Melléklet: | |
| 02157 | | |
| Előszám: | Előadó: | Érkező: 2017. MÁJ. 10 |

6./ Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Dunaföldvár külterület 0335/23 hrsz.** alatt felvett, összesen 37 ha 4293 m² területű, 608,59 AK értékű, a) „szántó”, b) „kivett saját használatú út” művelési ágú ingatlanból a nevén lévő **364/121902** tulajdoni részhányadra **Jákliné Pivárszki Szilvia** Vevő tulajdonjoga „**adásvétel**” jogcímen 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a **jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye** a jelen szerződés alapján az 1./ pontban írt **Dunaföldvár külterület 0335/23 hrsz.** alatt felvett, összesen 37 ha 4293 m² területű, 608,59 AK értékű, a) „szántó”, b) „kivett saját használatú út” művelési ágú **ingatlan 364/121902 tulajdoni hányada vonatkozásában Jákliné Pivárszki Szilvia Vevő javára** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, melyet a vevő kérelmez jogi képviselő által, és ezen eljárásra is meghatalmazzák a felek Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvédet, aki a megbízást, meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

7./ Egyebekben Eladó a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni részhányad per-, teher- és igénymentességét szavatolja az 1./ pontban foglalt vezetékjog és természetvédelmi terület bejegyzés kivételével. E körben biztosítja arról Vevőt, hogy senkinek sincs a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni részhányadon olyan joga, amely tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását korlátozná, részben vagy egészben akadályozná.

8./ Vevő jelen szerződés aláírásával a **Földforgalmi tv. 13. §** szerint vállalja, hogy az 1./ pontban foglalt termőföld ingatlan tulajdoni részhányad használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet, ingatlan tulajdoni részhányadot a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő jelen szerződés aláírásával a **Földforgalmi tv. 14. §** szerint nyilatkozik arról, 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), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízást adnak Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvéd (7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos u. 31.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt, valamint az ingatlanhoz kapcsolatos valamennyi okirat megtekintésére, továbbá meghatalmazzák az önkormányzati jegyző előtti közzétételi eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőtükkel, aki a meghatalmazást, megbízást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen pontban foglalt jogi képviselőjük ellátása során helyettést vegyen igénybe. Helyettesítésre jogosult: dr. Endl Gábor István ügyvéd (szh.: 2400 Dunaújváros, Szórád Márton út 2. fsz. 4.), aki a meghatalmazást, megbízást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot csak a jogi képviselőnek küldi meg, amennyiben az a kérelemmel egyező tartalmú. A bejegyző határozat eljáró ügyvédnél átvethető, annak megküldésére eljáró ügyvéd nem köteles.

10./ Felek a jelen adásvételi szerződésből származó vagy azzal kapcsolatos vitáik eldöntésére pertárgyértéktől függően kikötik a Paksi Járásbíróság, illetve a Szekszárdi Törvényszék kizárólagos illetékességét. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

11./ A jelen szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget, visszerthes vagyónátruházási illetéket a Vevő viseli. Vevő kijelenti, hogy nyilvántartási számmal (regisztrációs számmal: 1000190778) rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző földművesként vásárolja meg az 1./ pontban foglalt ingatlan tulajdoni részhányadot és vállalja, hogy azt a birtokbavétel időpontjától legalább 5 évig mezőgazdasági célra hasznosítja, el nem idegeníti, művelésből ki nem vonja. Erre tekintettel az illetékről szóló 1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentesség illeti meg vevőt, amelyet a szerződés mellékletét képező nyilatkozattal jelent be a NAV Illeték Osztályánál. Erre tekintettel kéri a NAV Illeték Osztályát, hogy a termőföld ingatlan tulajdoni részhányadon való tulajdonszerzése miatt az illetékről szóló **1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja szerinti kedvezményt** alkalmazza.

12./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek nyilatkozattételi képessége semmilyen formában nincs korlátozva. Vevő a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglaltak szerint büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőfölddei, ingatlan tulajdoni részhányaddal együtt a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékét nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőfölddel, ingatlan tulajdoni részhányaddal együtt már birtokában lévő termőföld területnagysága - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy mint vevőnek a tulajdonszerzése **nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § szerinti szerzési korlátozásba**, ezért megszerezheti a föld tulajdonjogát. Vevő kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.

13./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést ügyvédi tényállásvázlatként elfogadják és az mindenben az ő akaratukkal megegyező tartalommal a valóságnak megfelelően készült el, továbbá kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról teljes körű tájékoztatást adott a részükre. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján adófizetési kötelezettsége keletkezhet, melynek bevallására és megfizetésére saját maga köteles. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződésből eredő személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) alapján keletkező, valamint illetékfizetési kötelezettségekről, ezt a felek megértették. Vevő az Szja tv. 1. számú mellékletének 9.5. pontjában foglaltak ismeretében nyilatkozik, hogy az Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.1. a.) pontban foglalt feltételeknek megfelelően, a jelen okirattal kötelezi magát, hogy az 1./ pontban írt ingatlan illetőségeit mezőgazdasági tevékenységet végző földművesként legalább 5 évig hasznosítja, eladó pedig kijelenti, hogy élni kíván az ebből származó jövedelem 200.000,-Ft-ig terjedő részének adó alóli mentességével, amelyet 2022. évi SZJA bevallásában feltüntet. Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal.

14./ Felek előtt ismert, hogy az első fokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért 6.600,-Ft összegű díjat kell fizetni a változással érintett ingatlanok darabszámának megfelelően. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen eljárási díjat ő köteles viselni és köteles a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd részére a szerződés aláírásával egyidejűleg átadni. A jelen szerződés készítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat a Vevő viseli. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt minden költséget az elővásárlási jog gyakorlásának esetében az elővásárlási jog gyakorlója az eredeti vevővel egyezően köteles viselni és köteles a költségeket az eredeti vevőnek megfizetni a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételétől számított 15 napon belül.

15./ Jelen adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarral módosítható. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos, továbbá az adó, illeték és egyéb jogszabályokra vonatkozó teljes körű ügyvédi kioktatást és tájékoztatást megértették és ezek ismeretében - mint tényvizitátot is - írják alá jelen adásvételi szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes ügyleti akaratukat tartalmazza és nincs olyan tény, körülmény, szándék vagy elvárás, amely a jelen szerződésben megfogalmazásra ne került volna.

Felek a jelen két számozott oldalból álló szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Keit, Dunaföldváron, 2022. május 9. napján.

Vörös János Eladó

Jákliné Pivárszki Szilvia Vevő

Ellenjegyzem Dunaföldváron, 2022. május 9. napján.

Dr. Endl-Gál Brigitta egyéni ügyvéd (székhely: 7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos u. 31., nyilv. kam: Tolna Megyei Ügyvédi Kamara, KASZ: 36060397)

Kirúg. napja: 2022.05.13. Levél. napja: 2022.07.13.

Jognyilatkozat tehető:

2022.05.14. től - 2022.07.12. ig

A határidő mulasztása jogvesztő.