

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Mjazovszky Ákos** (

mint eladó – továbbiakban: eladó –

másrészről **Nagy Zoltán Imre**

), **mint vevő** – a továbbiakban: vevő – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

- 1.** Az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az eladó tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a **Vác külterület 0277/5. hrsz.** alatt felvett, szőlő, szántó megjelölésű, 12 ha 9381 m² térmértékű, 532.27 AK értékű, természetben Vác külterület 0277/5. hrsz alatt található ingatlanak az ingatlan-nyilvántartás **II/50.** sorszáma alatti **3821/129380** arányú **tulajdoni illetőségét**, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, a vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban.
- 2.** Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **1 200 000 Ft, azaz egymillió – kettőszázezer forint** összegben állapodtak meg.
 - 2.1.** A vételárat a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben, egy összegben fizeti meg az eladó részére. Az eladó a vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri és nyugtázza.
- 3.** Az eladó **szavatol** a tulajdoni illetőség per-, teher-, és igénymentességéért.
 - 3.1.** Az ingatlan-nyilvántartás **III/3.** sorszáma alatt Vác Város Önkormányzata jogosult javára **elővásárlási jog**, a **III/6.** sorszáma alatt vázrajz szerinti területnagyságra **vezetékjog**, a **III/7.** sorszáma alatt vázrajz szerinti területnagyságra **bányaszolgalmi jog** van bejegyezve.
 - 3.2.** Az eladó – a fentiekén túlmenően – szavatolja, hogy a tulajdoni illetőséget köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely a tulajdoni illetőség értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan jogszabályon, szerződésen, hatósági vagy bírósági határozaton alapuló joga, amely a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladó kijelenti, hogy a legjobb tudomása szerint az ingatlanak rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.
 - 3.3.** Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által a 30005/5544/2020. és a 30005/25133/2019. megrendelés számon beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomása szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában.
- 4.** A tulajdoni illetőség **birtokának az átruházása** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megtörténik.

- 4.1.** A jelen bekezdésben meghatározott időpontban az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába átruházni.
- 4.2.** A vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
- 5.** Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségek **tulajdonjoga** a **vevő** javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre** kerüljön.
- 6.** A szerződő felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességükben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.
- 7.** A vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá**. A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 10. §, 13. § - 15. §-ában** foglaltak alapján kijelenti, hogy
- 8.1.** földművesnek minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, és a már a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektárt nem éri el a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld mértéke (földszerzési maximum).
- 8.2.** a föld használatát - ide nem értve a fenti törvény 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket - másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 8.3.** nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtarozás).
- 8.4.** a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 8.5.** nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
- 8.6.** A szerződő felek a fenti 8. 2. pontban meghatározott nyilatkozathoz kapcsolódóan rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **nincs harmadik személy használatában**, azt az eladó saját tulajdon jogcímén saját maga hasznosítja. Amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **harmadik személy használatában** van, a vevő, mint szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

- 3.7. A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a** alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
8. A szerződő felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésében** foglaltak alapján rögzítik, hogy a jelen iratot, mint földre vonatkozó, az eladók által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést, az eladóknak – a felek aláírásától számított nyolc napon belül – közölniük kell a törvényen alapuló **elővásárlási jog** jogosultjaival a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton. A közlés kezdő napja az adásvételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.
9. A vevő, mint szerző fél a jelen szerződés keltekor hatályban lévő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló **2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése** alapján kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult a törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján *(az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül)*. A szerződő felek a Váci Járási Hivatal Járási Földhivatala határozata alapján rögzítik, hogy a vevő **földművesként** nyilvántartásba vételre került személy.
10. A szerződő felek rögzítik, hogy a rangsorban előrébb álló személy esetleges nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladókkal történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.
11. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevőhöz képest a rangsorban előrébb álló elővásárlási jogosult általi elfogadó nyilatkozat esetében a jogosult a vevő kezeihez kell, hogy a vételárat teljesítse.
12. A szerződő felek rögzítik, hogy a **vevő** a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **tulajdonostársa**, így a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján – a tulajdonostársak viszonylatában – **elővásárlásra jogosult**.
13. A szerződő felek a jelen szerződés keltekor hatályban lévő mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény 30. § (1) bekezdésében** foglaltak alapján kijelentik, hogy tudomással rendelkeznek arról a tényről, amely szerint a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv - a **helyi földbizottság** állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozattal hagyja jóvá és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést **záradék** kal látja el, amennyiben a törvény 27. §-ban foglaltak nem állnak fent.
14. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek – ideértve a jelen szerződés megkötésének a költségét, a tulajdonátruházási illetéket, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a költségét – a vevőt terhelik.
- 14.1. A vevő kéri az adóhatóságot az **Itv. 26. § (1) p)** pontjába foglalt **illetékmentesség** alkalmazására, amelynek értelmében mentes a visszterhes vagyonaátruházási illeték alól: a

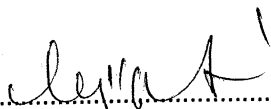
termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, b) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és c) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

- 14.2.** A vevő az **Szja tv.** 1. számú melléklet 9. 5. pontjában foglaltak alapján kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant olyan magánszemélyként szerzi meg, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja
- 15.** A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
- 16.** A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
- 17.** A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 18.** A szerződő felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.
- 19.** A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, valamint az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az Ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint az elővásárlási jog jogosultjaival a jelen egységes okiratba foglalt szerződés, mint vételi ajánlat közlésére irányuló, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti közigazgatási eljárásra, illetve az elővásárlásra jogosult közvetlen felhívására meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsok utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.

- 19.1.** A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adó- és illetékszabályokra vonatkozóan – a külön íven szerkesztett megbízási szerződés szerinti tartalommal – teljes körű tájékoztatást kaptak, amely kiterjedt a jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre. A szerződő felek egyúttal kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.
- 19.2.** Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti. A felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2020. február 3.


.....
Mjazóvszky Ákos eladó


.....
Nagy Zoltán Imre vevő

Alulíroll, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 19. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2020. február 3.-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

