

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Nagy Károlyné

mint eladó („Eladó”);

Dr. Czike Gábor

mint vevő („Vevő”)

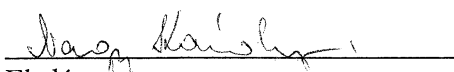
együttesen felek ("Felek") között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

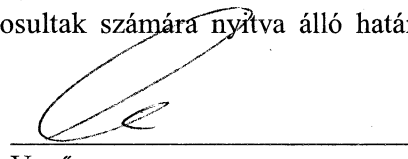
1. Az Ingatlan

- 1.1. A Vác külterület 0277/8 hrsz. (továbbiakban „Ingatlan1”) alatt felvett, szülő megjelölésű 8 ha 291 m² alapterületű 334,81AK értékű, földrészlet ingatlan a tulajdoni lapon II/80. sorszám alatt bejegyzett 9786/240849 arányban az Eladó, valamint az Eladón túlmenően további 25 tulajdonos, köztük a Vevő, közös tulajdonát képezi.
- 1.2. A Vác belterület 6324 hrsz. (továbbiakban „Ingatlan2”) alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 4427 m² alapterületű ingatlan a tulajdoni lapon II/80. sorszám alatt bejegyzett 180/4427 arányban Eladó, valamint az Eladón túlmenően további 27 tulajdonos, köztük a Vevő, közös tulajdonát képezi.
- 1.3. Az Ingatlan1 és az Ingatlan2 a továbbiakban az „Ingatlanok”.
- 1.4. Az Ingatlanok tulajdoni lapjának III. részén Vác Város Önkormányzat javára elővásárlási jog van bejegyezve.
- 1.5. Az Eladó tulajdonát képező ingatlanhányadok az 1.4 pontban leírt elővásárlási jog kivételével tehermentesek, a tulajdoni lapok további széljegyet, illetve III. része további terhelő bejegyzést az Eladó ingatlanhányadai vonatkozásában nem tartalmaznak.
- 1.6. Az Eladó kijelenti, hogy Ingatlanok értékesítésre kerülő tulajdoni hányadai a fentiekben túl per, teher és igénymentesek, és azokat nem terheli semmilyen az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyezett köz- vagy magánjellegű tartozás. Felek megállapodnak, hogy a Vevő a fentiek kivételével az Ingatlanok Eladó tulajdonában álló hányadait per, teher és igénymentesen szerzi meg, amelyért az Eladó szavatol.
- 1.7. A felek kijelentik, hogy a 2015.05.05-én kelt használati megállapodással az Ingatlan1 tulajdonosai az Ingatlan1 használatát megosztották, melynek eredményeként az Eladó a jelen Szerződés 1. mellékleteként csatolt használati megosztási vázrajzon 11. számmal jelölt 3262m² területű rész kizárólagos művelésére jogosult („Ingatlan1 Kizárólagos Használatú Része”), míg az Ingatlan2 a Vevő kizárólagos művelésében van.

2. Adás-vétel

- 2.1. Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja az Ingatlanok Eladó tulajdonát képező tulajdoni hányadait a kölcsönösen megállapodott 800.000,- Ft (nyolcszázezer forint) vételárért („Vételár”). A Vevő a vételár teljes összegét azt követő 15 napon belül köteles az Eladónak megfizetni az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 1 számú bankszámlájára utalással, hogy az elővásárlásra jogosultak számára nyitva álló határidő


Eladó
Nagy Károlyné


Vevő
Dr. Czike Gábor

anélkül járt le, hogy bármelyik jogosult sikeresen gyakorolta volna a jogát és a jelen adásvételi szerződést a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya jóváhagyta.

- 2.2. Vevő a szerződés jóváhagyását követő napon lép az Ingatlan1 Kizárólagos Használatú Része birtokába és szedi az Ingatlanok hasznait és viseli terheit.
- 2.3. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg köteles külön nyilatkozatot aláírni (a továbbiakban a "**Bejegyzési Engedély**"), melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az Ingatlanok Eladó tulajdonát képező tulajdoni hányadai (azaz az Ingatlan1 tekintetében 9786/240849 tulajdoni hányadra vonatkozóan, míg az Ingatlan2 tekintetében 180/4427 tulajdoni hányadra vonatkozóan) az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék. Eladó köteles a Bejegyzési Engedélyt 5 (öt) eredeti példányban külön letéti szerződés alapján a Dr. Jókay László Ügyvédi Irodánál (székhelye: 1088 Budapest, Gutenberg tér 2. II./2., eljáró ügyvéd: dr. Jókay László) ("**Letéteményes**") letétbe helyezni. A letéti szerződés alapján a Letéteményes a Bejegyzési Engedélyt azt követően köteles a Vevőknek kiadni, ha (i) a Letéteményes kézhez vette a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát; és (ii) a teljes Vételár az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került.
- 2.4. Amennyiben a Vevő fizetési kötelezettségét határidőben maradéktalanul nem teljesíti, úgy az Eladó 15 (tizenöt) napos póthatáridő eredménytelen eltelte után a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítása nélkül jogosult elállni a Szerződéstől.

3. Termőfölddel kapcsolatos rendelkezések

- 3.1. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan1 a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Fftv”) 5§ 17. pontja értelmében mező-, és erdőgazdasági hasznosítású földnek (továbbiakban „**Termőföld**”) minősül. A Felek kijelentik, hogy az Ingatlan1 és az Ingatlan2 egymással határos egységesen hasznosított szőlő részét képezik, így azt a Felek kizárólag együttesen, dologösszességként kívánják eladni, illetve megvásárolni.
- 3.2. A Vevő a Váci Járási Hivatal Földhivatala 510381/2014.12.09 számú 2014. december 9-én kelt határozatával igazolja, hogy földművesként nyilvántartott természetes személy, amely megfelel a Földforgalmi Törvény 5§ 7. pontjában előírt feltételeknek. A Vevő üzemműködési pontja azonos a lakhelyével: Penc, belterület 612/32 hrsz. Szakképzettséget igazoló okirat száma: AG33/10/2014, ezért a Fftv. **18.§ (1) bekezdés e) pontja** értelmében olyan földművesnek minősül, akinek a lakóhelye (mezőgazdasági üzemműködési pontja) legalább 3 éve azon a településen van, melynek a közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától legfeljebb 20 km távolságra van.
- 3.3. Vevő kijelenti és a Mogyoródi Hegyközség 2020/51925-0010-001/K1 ügyiratszámú, 2020. március 5. napján kiállított Igazolásával bizonyítja, hogy – az adásvétel tárgyát képező – Ingatlan1 a szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott.
- 3.4. A 3.3 pontban írt okirat igazolja továbbá, hogy Dr. Czike Gábor (Vevő) a megkeresés benyújtását megelőző 24 hónapban folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett.
- 3.5. A Vevő kijelenti, hogy az elmúlt 24 hónapban folyamatosan oltalom alatt álló eredet megjelöléssel, illetve oltalmazott földrajzi jelzéssel ellátott (OEM/OFJ) bort állított elő.
- 3.6. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban írt ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésének célja a földrajzi árujelzéssel, az eredet megjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozására.

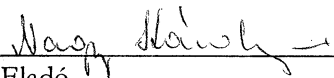
Eladó

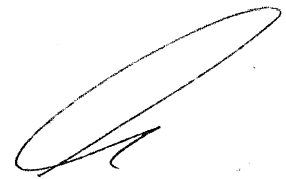
Nagy Károlyné

Vevő

Dr. Czike Gábor

- 3.7. Vevő kijelenti és a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály 2020. március 12. napján kelt tulajdoni lapjával igazolja, hogy a **Vác külterület 0273/12 helyrajzi szám** alatt felvett **szőlő** megjelölésű ingatlan tulajdonosa, mely ingatlan – a Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztály térképmásolatával igazoltan - a Fftv. 5. § 23. pontja értelmében **szomszédos földnek** minősül, mivel vízfolyás (természetben száraz árok), illetve út közbeékelődésével közvetetten érintkezik a jelen jogügylet tárgyát képező földdel.
- 3.8. A Vevő a Fftv. 13.§ (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanl használatát másnak - a Fftv. 13§ (2) bekezdésében foglalt kivételekkel - nem adja át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontját követő 5 évig – a Fftv. 13§ (3) bekezdésében foglalt kivételekkel – más célra nem hasznosítja.
- 3.9. Mindezekre tekintettel Vevőt az Fftv. 18. §-a alapján földműves tulajdonostársként, helyben lakó szomszédnak minősülő földművesként, valamint a Hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. tv. 20/A. § b) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg.
- 3.10. A Vevő a Fftv. 14.§ (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. A Vevő a Fftv. 14§ (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások kijárására irányuló jogügyletet kötött.
- 3.11. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanl tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és hasznélvezetében álló föld mennyisége nem haladja meg a Fftv 16.§ (1) bekezdésében meghatározott korlátozást (földszerzési maximum). A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanl tulajdonjogának megszerzésével a birtokában álló föld mennyisége nem haladja meg a Fftv 16§ (2) bekezdésében meghatározott korlátozást (birtokmaximum).
- 3.12. Vevő kijelenti, hogy nincs részarány tulajdona.
- 3.13. A Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás elkészítésével járó ügyvédi költséget a Vevő viseli.
- 3.14. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges.
- 3.15. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatálybalépésének a feltétele az is, hogy az elővásárlásra jogosultak ne gyakorolják az elővásárlási jogukat.
4. **Vegyes rendelkezések és illeték**
- 4.1. A Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és nincs tudomásuk olyan tényről, vagy körülményről, amely a jelen szerződés megkötésére vonatkozó jogukat korlátozná.

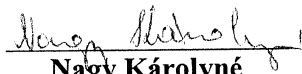

Eladó
Nagy Károlyné



Vevő
Dr. Czike Gábor

- 4.2. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket a jelen Szerződésből eredő adó és illetékfizetési kötelezettségről. Vevő kijelenti és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – agrárkamarai nyilvántartási szám: - S261400357751 –0253315 számú östermelői igazolványával igazolja, hogy östermelő földműves, aki vállalja, hogy az 1-2. pontban írt ingatlanhányadot a birtokátruházástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mezőgazdasági östermelőként a földet mezőgazdasági célra hasznosítja.
- 4.3. Erre tekintettel Vevő kéri a Tisztelt Adóhatóságot, hogy a visszerthes vagyonátruházási illeték meghatározásánál vonatkozásában az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában meghatározott illetékmentességet alkalmazza.
- 4.4. Jelen szerződés rendelkezéseinek Felek által és közös akaratuknak megfelelően történő módosítása érvényesen csak írásban történhet.
- 4.5. A Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvény („Ügyvédi Tv”) 32§(9) bekezdése alapján köteles a Felek azonosítására szolgáló bemutatott iratok eredetiségét az állami adatnyilvántartásban ellenőrizni. A Felek bemutatott igazolványok alapján megállapított személyes adatai a jelen Szerződésben kerültek rögzítésre. A Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el. Ezzel és a jelen Szerződéssel kapcsolatban a Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződésben meghatározott személyes adataikat a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a jogszabályokban valamint az ügyvédi kamarai szabályokban meghatározott kötelezettségeivel kapcsolatban kezelje.
- 4.6. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyarország Polgári Törvénykönyve és a Földforgalmi Törvény rendelkezései az irányadóak.
- 4.7. A felek ezennel meghatalmazzák, Dr. Jókay László ügyvédet, a Dr. Jókay László Ügyvédi Iroda (1088 Budapest, Gutenberg tér 2. 2. emelet 2. ajtó) tagját, hogy a jelen megállapodásban foglaltak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban az illetékes földhivatal és más hatóságok (ideértve különösen a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására és a hirdetményi kifüggesztésre vonatkozó eljárást is) előtt képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon.

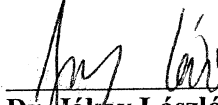
Jelen Szerződést a Felek annak elolvasása után, mint szerződéses akaratukban mindenben megegyezőt jóváhagyólag ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg írják alá.

Kelt: Budapest, 2020. március 12. napján


Nagy Károlyné
Eladó


Dr. Cziké Gábor
Vevő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2020. március 12. napján:


Dr. Jókay László ügyvéd
Dr. Jókay László Ügyvédi Iroda
1088 Bp., Gutenberg tér 2. II/2.
Dr. Jókay László Adószám: 18999194-2-42
Ügyvéd KASZ: 36062278
KASZ szám: 36062278

1. Számú Melléklet

Váci Járási Hivatal Járási Földhivatala
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Hiteles térképmásolat

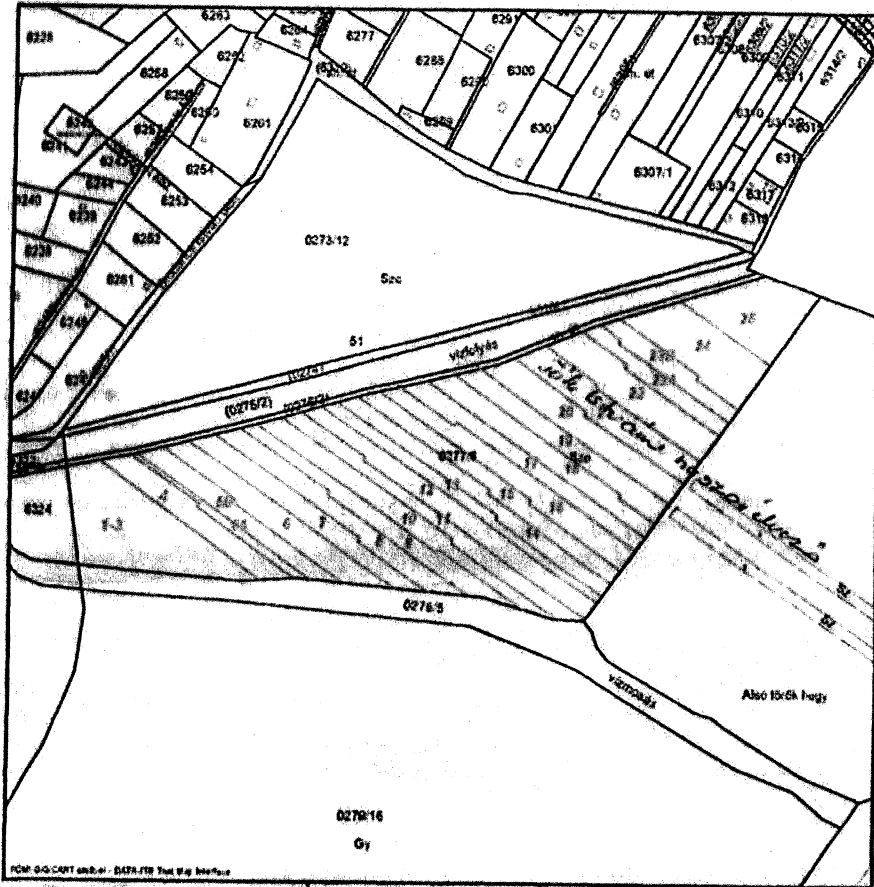
2014.03.07 11:33:24

Helyrajzi szám: VÁC közhatal 277/8

Megrendelés szám: 7/300/2014

Méretarány: 1:4000

Térrajzi szám: 15762760002014



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Handwritten signature: Nagy Károly

Handwritten signature

Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Minisztérium