

**ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS HIRDETMÉNYI ÚTON TÖRTÉNŐ KÖZLÉSÉRE IRÁNYULÓ
KÖZZÉTÉTELI KÉRELEM**

1. A tulajdonos (eladó), mint kérelmező adatai:

1.1. Természetes személy kérelmező adatai:

a) természetes személyazonosító adatai:

Családi- és utónév: Boksay András Bertalan
 Születési családi- és utónév: Boksay András Bertalan
 Születési hely és idő (év, hó, nap):
 Anyja születési családi- és utóneve: Buday Szilvia

b) lakcíme
 és értesítés címe:

1.2. Gazdálkodó vagy egyéb szervezet kérelmező adatai:

a) megnevezése:.....
 b) székhelye
 c) képviselőjében eljáró személy
 Családi- és utóneve:
 Képviselői minősége:.....
 Lakcíme:

VÁCI POLGÁRMESTERI ② HIVATAL	
2021 DEC 03.	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó:

2. Az adás-vételi szerződés tárgyát képező földre vonatkozó adatok földrészletenkénti bontásban:

A földrészlet adatai:

Település neve	A földrészlet			az átruházással érintett tulajdoni hányad
	helyrajzi száma	területnagysága (ha, m ²)	művelési ága	
Vác	0279/16	19 ha 6832 m ²	gyümölcsös	40146/590364

3. A kérelem mellékleteként csatolt okiratokra vonatkozó adatok:

3.1. Az eredeti adás-vételi szerződések példányszáma:0004 db

3.2. Földrészletek adatait tartalmazó 2/A. számú pótlap: igen / nem

Az „igen” mező kitöltése esetén a 2/A. számú pótlap oldalszáma: db

4. Kérem a település önkormányzat jegyzőjét, hogy a mellékelt csatolt adás-vételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal való közlése érdekében a szerződés hirdetményi úton történő közléséről gondoskodni szíveskedjen.



5. Nyilatkozom, hogy a kérelemben feltüntetett adatok a valóságnak és az adás-vételi szerződésben foglaltaknak megfelelnek.

Kelt: Vác....., 2021. év december..... hó ...2:.. nap.

..... dr. Kondorosi Máttyás

..... kérelmező aláírása

.....
gazdálkodó vagy egyéb szervezet kérelmező
esetében annak bélyegzőlenyomata



A jegyző tölti ki!

Postai úton érkező közzétételi kérelem érkezési ideje: 20..... év hó nap.

Személyesen átvett közzétételi kérelem átvételének időpontja: 20..... év hó nap.

A tárgyi kérelem, amennyiben az adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, hatósági jóváhagyás iránti kérelemnek is minősül. igen / nem

Kelt:, 20..... év hó nap.

.....
jegyző aláírása

VÁCI POLGÁRMESTERI
HIVATAL

Kormányzati portálon történő

közzététel napja: 2021 DEC 06.

2021 DEC 06.

Az elővásárlásra jogosultak
jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 60 napos határidő 1

Közvetítő kezdő napja: 2021 DEC 07.

9/564-1/2021

Záró napja:

2022 FEBR 04.

Kormányzati portálról levéltári másolat

2022 FEBR 07.

Előadó: S. A.

Ez a határidő jogvesztő!

amely létrejött egyrészről **Boksay András Bertalan** (születési neve: I lakik:

születési helye és ideje

anyja neve:

I személyi azonosítója: adóazonosító jele:

okmányazonosító: mint eladó - továbbiakban: **eladó** -másrészről **Szüle Mihály** (születési neve: születési

helye és ideje: anyja neve: személyi azonosítója:

adóazonosító jele: okmányazonosító: P., MVH

regisztrációs szám 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 0279/16. hrsz.** alatt bejegyzett, gyümölcsös megjelölésű, 19 ha 6832 m² térmértékű, 787.13 AK értékű, természetben Vác külterület 0279/16. hrsz. alatti ingatlanak az ingatlan-nyilvántartás II/90. sorszáma alatti **40146/590364 arányú tulajdoni illetőségét**, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevő által nem kifogásolt állapotban.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik.
3. Az 1. pontban körülírt tulajdoni illetőség vételáraként a felek mindösszesen **4 015 500 Ft**, azaz **négymillió - tizenötezer - ötszáz forint** összegben állapodtak meg.
 - 3.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
 - 3.2. A vételárból **2 015 500 Ft**, azaz **kettőmillió - tizenötezer - ötszáz forintot** a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben egy összegben fizet meg az eladó részére vételárelőleg jogcímén, aki ezen összeg megfizetését a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri és nyugtázza.
 - 3.3. A vételárból fennmaradó **2 000 000 Ft**, azaz **kettőmillió forintot** a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladónak az OTP Banknál vezetett 11773425-02867546. számú fizetési számlájára való átutalással teljesít vételárhátralék jogcímén.
 - 3.4. A felek megállapodnak abban, hogy a pénztartozás készpénzfizetés esetén a pénz átvételének időpontjában, egyéb esetben abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta. A felek rögzítik, hogy a vételárhátralék azonnali fizetésként kerül átutalásra, amelyre tekintettel az eladó a vételárhátralék megfizetését a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri.
4. Az eladó szavatol a tulajdoni illetőség per-, teher-, és igénymentességéért.

Záradék
Az elektronikus közzététel megtörtént......
Jegyző

- 4.1. Az ingatlan-nyilvántartás **II/8.** sorszáma alatt az **ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.** javára **908** területmértékre vonatkozóan **vezetékjog** van bejegyezve.
- 4.2. Az ingatlan-nyilvántartás **III/3.** sorszáma alatt **Vác Város Önkormányzata** jogosult javára **elővásárlási jog** van bejegyezve.
- 4.3. Az eladó – a fentiekén túlmenően - **szavatolja**, hogy a tulajdoni illetőséget köztartozás nem terheli, nincs tudomása olyan tényről, körülményről, amely a tulajdoni illetőségek 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 a tulajdoni illetőségnek rejtett hibája nincs. Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tényről, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.
- 4.4. Az eladó a tulajdonjogát a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által a 30005/76584/2021. 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.
5. A tulajdoni illetőség **birtokának az átruházása** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megtörténik.
 - 5.1. A jelen pontban meghatározott időpontban az eladó tartozik az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába átruházni. 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.
6. Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség **tulajdonjoga** a **vevő** javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre** kerüljön.
7. A felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **40146/590364** arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása** ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.
8. A szerződő felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességeikben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.
9. 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
 - 9.1. földművesnek minősülő belföldi természetes személyként kívánja megszerezni a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát, és a már a tulajdonában és a

haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektárt nem éri el a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld mértéke (földszerzési maximum);

- 9.2. 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,
- 9.3. nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- 9.4. a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- 9.5. nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
- 9.6. 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.
- 9.7. 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.**
10. 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 kormányzati portálon történő közzétételét 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.
- 10.1. 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 CXXII. törvény 13. § (3) bekezdése** alapján kijelenti, hogy elővásárlásra jogosult a törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján *(olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település*

közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 távolságra van).

- 10.2.** A szerződő felek a Váci Járási Hivatal Járási Földhivatala határozata alapján rögzítik, hogy a vevő földművesként nyilvántartásba vételre került személy.
- 10.3.** A 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 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 **z á r a d é k** kal látja el, amennyiben a törvény 27. §-ban foglaltak nem állnak fent.
- 12.** Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőket terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztés ellenjegyzésének és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.
- 12.1.** A vevő kéri az adóhatóságot az **Itv. 26. § (1) p)** pontjába foglalt **illetékmentesség** alkalmazására, amelynek értelmében mentes a visszerthes vagyónátruházási 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 levékenység céljára hasznosítja.
- 12.2.** 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.
- 12.3.** 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.
- 13.** A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

15. 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 meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.

15.1. 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 akarataknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

15.2. 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 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 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, 2021. december 2.

.....
Boksay András Bertalan

eladó

.....
Szüle Mihály

vevő

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 15. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2021. december 2.-án:

dr. Kondorosi Mát

