

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Záróadatok

Az adásvételi szerződés a Szentmártonkátai Községi Önkormányzati Hivatal hirdetőtáblájára 2020. 04. 30. napján közzétételre került. A jogelődök - Fax megküldésére vonatkozó 60 napos jogelőd határidő első napja 2020. 05. 01. Utolsó napja 2020. 06. 29. Levél napja 2020. 06. 30.

Szentmártonkátai, 2020. 04. 30.



amely létrejött egyrészről:

Nagy Gergely Vilmos születési neve:

Vilmos (született: _____)

anyja születési

neve: _____ személyi száma: _____

személyazonosító igazolványa száma: _____

, lakcímkártya

száma: _____, adóazonosító jele: _____

) 2254 Szentmártonkátai, Dózsa György út 94. szám alatti lakos, mint

1/2 arányú tulajdonjogot eladó, (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről:

Galacz Gábor születési neve:

(született: _____)

anyja születési neve: _____

_____ személyi száma: _____

személyazonosító igazolványa száma: _____

lakcímkártya száma: _____

_____ adóazonosító jele: _____

), MVH regisztrációs száma: _____

, földműves nyilvántartásba vételi

száma: _____, a Nagykátai Járási Földhivatalnál, családi gazdaság száma (a Pest Megyei Kormányhivatal által kiállítva): _____

őstermelői azonosítója: _____ nemzeti agrárkamara nyilvántartási száma: _____
2254 Szentmártonkátai, Táncsics utca 36/B. szám alatti lakos, mint 1/2 arányú tulajdonjogot vevő, (a továbbiakban: **Vevő**)

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy Eladó megnevezéseinek rögzített 1/2 arányú és tehermentes tulajdonát képezi a **Szentmártonkátai 08/16 Hrsz.** alatt nyilvántartott, **szántó** művelési ágú, mindösszesen **1 ha 1597 m²** terület nagyságú, **39.31 AK** kataszteri tiszta jövedelmű **külterületi termőföld ingatlan**.

Az ingatlan **Blokkazonosító száma: Q4P5P-Q-16**. Eladó a szerződés tárgya ingatlan illetőség vonatkozásában hozzájárul a földalapú állami támogatások és a történelmi bázisjogosultság Vevő nevére történő átírásához, Vevő által történő igényléséhez, egyben hozzájárul ahhoz, hogy azokat 2021 évtől a Vevő vegye fel az ingatlan illetőség vonatkozásában.

2. Eladó eladja, Vevő megveszi a fenti 1. pontban megnevezett ingatlan 1/2 arányú tulajdonjogát úgy, ahogy az a mai napon áll, összes jogi és természetes tartozékaival együtt, mindösszesen **782.730,- Ft**, azaz hétszáznyolcvankétezer-hétszázharminc forint **vételárért**.
3. Felek megállapodása alapján Vevő a **vételárból** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nem fizetett vételár részt Eladó részére.

Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a Vevőt megelőző ranghelyen lévő elő-vásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, és a mezőgazdasági igazgatási szerv ezzel az elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá az adásvételi szerződés megkötését, Felek már most hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződés szerinti Vevő által megfizetett adásvételi szerződés díját: 25.000,- Ft, valamint a tulajdoni lap árát: 6.250,- Ft, és az egyéb költséget (posta): 2 X 1.500,- Ft, a Vevő jogosult követelni az elővásárlási jogosulttól.

4. Felek rögzítik, hogy **Vevő** a jelen szerződés 2. pontjában rögzített teljes vételárát, tehát a **782.730,- Ft**, azaz hétszáznyolcvankétezer-hétszázharminc forint **teljes vételárát** a jelen adásvételi szerződés Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat hirdetőtábláján történt **kifüggesztés lejárata**t követő 5 munkanapon belül, - amennyiben a szerződésre elővásárlásra jogosult nem jelentkezett - átad Eladó kezeihez önerőből, készpénzben.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a **teljes vételár kifizetésével egyidejűleg** kiad egy olyan nyilatkozatot Vevőnek, melyben **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Galacz Gábor Vevő javára a Szentmártonkátai 08/16 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az 1/2 és tehermentes tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, és ezzel egyidejűleg Nagy Gergely Vilmos Eladó tulajdonjogát töröljék.**

Nagy Gergely Vilmos Eladó

Galacz Gábor Vevő

Dr. Gál János Ügyvéd
Köznevelési Azonosító Száma: 36060406
60 Nagykátai, Bajcsy-Zsilinszky u. 1.Fsz. 4.
Asz: 58587862-1-33
Tel/Fax: 06 29 440-713, 06 30 950-7553

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a helyi földbizottság nem támogatná, és ezáltal a Pest Megyei Kormányhivatal bármely okból kifolyólag elutasítaná a jelen Adásvételi Szerződést, úgy a jelen pontban rögzített teljes vételárat (782.730,- Ft) visszaadja Vevő részére, a Pest Megyei Kormányhivatal határozatának átvételétől számított 5 munkanapon belül. Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha alaki okból kerül elutasításra a jelen Adásvételi Szerződés, úgy Szerződő Felek kötelezettséget és szavatosságot vállalnak, hogy ugyanezen feltételek mellett újabb Adásvételi Szerződést kötnek egymással.

Felek rögzítik, hogy abban az esetben ha a kifüggesztésre rendelkezésre álló idő alatt a jelen szerződésre elővásárlási jogra történő hivatkozással nyilatkozat érkezik, de a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a jelen szerződés szerinti Vevővel hagyja jóvá a jelen Adásvételi Szerződést, úgy Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv **jogerős jóváhagyó határozatának átvételét követő 3 munkanapon belül** megfizeti Eladónak, készpénzben és önerőből az **782.730,- Ft**, azaz hétszáznyolcvankétezer-hétszázharminc forint teljes vételárat.

5. **Eladó az 1. pontban rögzített ingatlan illetőségnek a per- igény, és tehermentességéért, a tulajdonjog átjegyezhetőségéért szavatol.** Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan illetőséget sem köztartozás, sem egyéb (pl. hitel, stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlan illetőségen az ingatlan-nyilvántartáson a vétel tárgya ingatlan Tulajdonostársain kívül sincs harmadik személynek olyan joga semmilyen jogcímen – beleértve a házastársi és élettársi vagyonközösség jogcímét is-, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná.
6. **Felek, de kifejezetten Eladó rögzíti, hogy az adásvétel tárgya ingatlan illetőség haszonbérleti jogviszonytól mentes, azon nincs bejelentett földhasználó.** Vevő a vétel tárgya ingatlan illetőséget, mint saját tulajdont a **mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának átvételétől számított 5 munkanapon belül veszi birtokba.** Vevő a **jogerős jóváhagyó határozat átvételétől kezdve szedi az ingatlan illetőség hasznait, viseli terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.**
7. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján kéri az illetékmentesség alkalmazását, mivel nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező östermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó vagy családi gazdálkodó. Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a megszerzett termőföldet a **birtokba adástól**, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra maga hasznosítja. Tudomással bír arról, hogy amennyiben a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít vagy igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.
8. **Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának megfelel és már bejelentkezett a földműves nyilvántartásba.**
9. **Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, tehát elővásárlásra jogosult.**
Vevő rögzíteni kívánja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal közvetlenül szomszédos Szentmártonkáta 08/14 hrsz.-ú ingatlanban rendelkezik tulajdonjoggal.
Továbbá Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdése a) pontja alapján olyan földműves, aki családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja.
10. **Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát 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 más célra nem hasznosítja.** Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a jelen pontban foglalt kötelezettségvállalást vállalja.
11. **Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (földhasználati díjtartozás).**
12. **Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**


Nagy Gergely Vilmos Eladó


Galacz Gábor Vevő

Dr. Gál János ügyvéd
Kamara Azonosító Száma: 36060406
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky u. 1.Fsz 4.
Asz.: 58557862-1-33
Tel/Fax: 06 29 440-713, 06 30 950-7553

13. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti földműves, akivel szemben a hivatkozott törvény 16.§ (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn, a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan illetőséggel együtt, a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld nagysága a 300 ha-t nem haladja meg (**földszerzési maximum**), valamint a (2) bekezdés szerinti 1200 ha-t nem haladja meg (**birtokmaximum**).
14. **Vevő nyilatkozik, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nem rendelkezik részaránytulajdonnal.**
15. Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai valótlanok, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzesztét visszafizetését vonja maga után.
16. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján Eladó köteles a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül a jelen szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének bevinni a jelen szerződés kifüggesztése céljából, hogy a rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosultak élhessenek elővásárlási jogukkal. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény II. Fejezetének 7. alcímében foglaltak alapján a jelen szerződés érvényességéhez a jelen szerződés kifüggesztése, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata, és a helyi földbizottság (Nemzeti Agrárgazdasági Kamara) jóváhagyása is szükséges.
17. **Felek rögzítik, hogy a vétel tárgya ingatlanban más is rendelkezik tulajdonjoggal, így ő a Polgári Törvénykönyv alapján tulajdonostársnak minősülnek. Eladó tudomásul veszi, hogy a külön törvényen alapuló elővásárlási jogosultakkal a jelen szerződést közvetlenül is közölni kell.**

Felek kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy amennyiben az elővásárlási jogra történő felhívás a tulajdonostárs esetében „nem kereste” vagy „elköltözött” vagy a „cím nem azonosítható” illetve "címezett ismeretlen" jelzéssel érkezik vissza abban az esetben is szíveskedjen a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartáson át vezetni az ingatlan illetőség vonatkozásában, mivel az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatának beszerzése a jogosultak tartózkodási helyének felkutatása miatt rendkívüli nehézséggel járna és az ingatlan-nyilvántartásban rögzített adatoktól eltérő adatokat nem áll módunkban megállapítani.

18. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs.
19. Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Gál János (2760. Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. sz. 4., e-mail cím: galjanosdr@galjanosdr.hu) ügyvédet bízzák meg, egyidejűleg meghatalmazzák a földhivatal, az illetékes Polgármesteri Hivatal és Jegyző előtti, az illetékes Megyei Földhivatal, a tulajdonostárs, valamint az illetékes Járási Földhivatal előtti eljárásban való képviselőikre is. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a meghatalmazás nem terjed ki a NAV, vagy bármely más hatóság előtti képviselői jogosultságra. Dr. Gál János okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal (Mezőgazdasági Igazgatási Szerv), valamint a helyi földbizottság (Nemzeti Agrárgazdasági Kamara) és az illetékes Önkormányzat jegyzője az Adásvételi Szerződést megismerhesse és arról eredeti példánnyal (amelyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült) rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelje, a szerződés kifüggesztésével/hatósági jóváhagyásával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

20. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó, és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.
21. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Az így megkötött szerződés 9 db szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült, amelyet a Felek elolvasás, értelmezés, megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak, és Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek.


Nagy Gergely Vilmos Eladó


Galacz Gábor Vevő

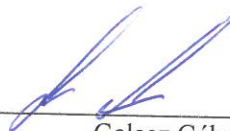

Dr. Gál János ügyvéd
Kamara Azonosító Száma: 35060406
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky u. 1.Fsz 4.
Asz.: 58357862-1-33
Tel/Fax: 06 29 440-713, 06 30 950-7553

A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre, az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Készült: Nagykátán, 2020. év április hónap 22. napján.



Nagy Gergely Vilmos Eladó



Galacz Gábor Vevő

A fenti Adásvételi Szerződést készítettem és ellenjegyzem a Pest Megyei Ügyvédi Kamaránál 36060406 KASZ számú nyilvántartási számmal rendelkező Dr. Gál János ügyvéd: Nagykátán, 2020. év április hónap 22. napján.



Dr. Gál János ügyvéd
Kamarai Azonosító Száma: 36060406
2760 Nagykátán, Bajcsy-Zsilinszky u. 1.Fsz 4.
Asz.: 58557862-1-33
Tel/Fax: 06 29 440-713, 06 30 950-7553