

→/1195/2022

Kormányzati portálon való közzététel időpontja: 2022.06.23.
Jognyilatkozat tételre nyitva álló időpontja: 2022.06.24.
határidő -első: 2022.06.24.
-utolsó: 2022.08.22.

napja.
A határidő jogvesztő!



Dr. Misi Ildikó ügyvéd

3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.

Tel, fax: 37/ 300-477, Mobil: 30 / 9246-906

e-mail: misi.ildiko.lex@gmail.com

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött, egyrészről

Szabó István (született, mint napján, anyja neve:
....., személyi száma: , adóazonosító jele: , 3263 Domoszló,
Vörösmarty Mihály tér 8. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint álageladó (továbbiakban
„Álageladó”)

Szabó Istvánné (született, mint napján, anyja
neve: , személyi száma: , adóazonosító jele: 3263
Domoszló, Széchenyi István utca 30. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint özvegyi jogról
ellenérték fejében lemondó (továbbiakban „Haszonélvezeti eladó”)
(Álageladó és Haszonélvezeti eladó továbbiakban együttesen „Eladók”)

másrészről

Halász-Borbély Anita Irén (született, mint én]
napján, anyja neve: , személyi száma: , adóazonosító jele: , 3263
Domoszló, Széchenyi István utca 28. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő (továbbiakban
„Vevő”)

együttesen felek (továbbiakban „Felek”) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan leírása

1.1. Álageladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a HMKH Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 3. (továbbiakban „Ingatlan-nyilvántartás”) által **Domoszló
külterületi 0355/2.** helyrajzi számon vezetett, 2708 m² alapterületű, „gyümölcsös” művelési
ágban nyilvántartott, 7,53 AK értékű ingatlan (továbbiakban „Ingatlan”).

1.2. Az Ingatlan az Ingatlan-nyilvántartás 44392/2017.10.16 számú bejegyző határozata alapján
Natura 2000 terület.

1.3. Az Ingatlant az Ingatlan-nyilvántartás 43892/2001.12.06 számú bejegyző határozata alapján
Haszonélvezeti eladó, mint jogosult javára bejegyzett özvegyi jog terheli.

1.4. Az Ingatlan az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint egyebekben per-, teher-, igény- és
széljegymentes.

Szabó István
Álageladó

Szabó Istvánné
Haszonélvezeti eladó

Halász-Borbély Anita Irén
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

1.5. Felek rögzítik, hogy fenti adatok megállapítására az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd által a Takarnet Földhivatali Információs Rendszeréből jelen okirat aláírása napján – 230005/19789/2022 megrendelés számon - lekért nem hiteles tulajdoni lap felhasználása mellett került sor.

2. Adásvétel, vételár

2.1. Eladók eladják az Ingatlant, melynek tulajdonjogát Vevő – mint Natura 2000 területet - minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékával együtt – megvásárolja 100.000 Ft – azaz egyszázezer forint – vételár (továbbiakban „Vételár”) ellenében. Felek rögzítik, hogy a Vételár az özvegyi jog megváltásának ellenértékét is magában foglalja. Eladók az egymás közötti elszámolásuk érdekében rögzítik, hogy a Vételár teljes összege közöttük az özvegyi jog Illetéktörvény szerint számítható értéke alapján oszlik meg, ennek megfelelően a Vételár teljes összegéből Haszonélvezeti eladót 20.000 Ft, Állageladót 80.000 Ft vételárrész illeti meg.

2.2. Vevő kötelezettséget vállal a Vételár teljes összege megfizetésére legkésőbb a jelen szerződés alapján lefolytatásra kerülő elővásárlási jog gyakorlására irányuló eljárás eredményes – azaz arra jogosult elfogadó nyilatkozattétele nélküli – lezárulását követően 5 napon belüli teljesítéssel. Vevő a Vételár megfizetésére irányuló kötelezettségének joghatályosan az Állageladó kezeihez, készpénzben, külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény ellenében tehet eleget, mely teljesítést Haszonélvezeti eladó is, mint saját kezéhez történő teljesítést ismer és fogad el.

2.3. Felek a kikötött Vételárat az Ingatlan értékével arányosnak tekintik, ezért Felek jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadásának jogáról a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98 § (2) bekezdése alapján lemondanak.

3. Tulajdonjog bejegyzésére, birtokátruházásra vonatkozó rendelkezések

3.1. A Vételár teljes összege maradéktalan megfizetésével egyidejűleg, annak ellenében Eladók külön nyilatkozatot (továbbiakban „Bejegyzési engedély”) tesznek, melyben egyfelől Állageladó hozzájárul az Ingatlan tekintetében Vevő – kizárólagos - tulajdonjoga adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, másfelől Haszonélvezeti eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében bejegyzett özvegyi joga az Ingatlan-nyilvántartás adatai közül való törléséhez.


Ennek érdekében Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél – mint letéteményesnél – a Bejegyzési engedélyt öt eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik. Letéteményes a Vételár teljes összege megfizetésének hiteltérdemlő igazolását követően jogosult és köteles a Bejegyzési engedély letétbe helyezett példányaiból egy példányt a Vevő részére kiadni, továbbá annak három példányát megküldeni az illetékes földhivatalhoz. Felek hiteltérdemlő igazolásnak tekintik az Eladók által tett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot a Vételár összegének, jelen szerződés szerinti megfizetéséről.

Eljáró ügyvéd, mint letéteményes köteles, egyben jogosult a Bejegyzési engedély valamennyi példányát Eladók részére kiadni azt követő 3 napon belüli teljesítéssel, hogy számára hiteltérdemlő módon igazolást nyert jelen szerződés megíiusulása.

Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedély öt eredeti példányának átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri, egyben a letét kezelésére vonatkozó fentiek szerinti megbízást tényállás hatállyal elfogadja.

3.2. Az Ingatlant Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg.

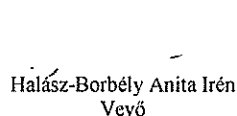
3.3. Az Ingatlant Eladók a Vevő tulajdonjoga Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése napján kötelesek Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlan terheit és szedi hasznait.



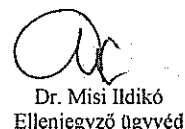
✓ Szabó István
Állageladó



Szabó Istvánné
Haszonélvezeti eladó



Halász-Borbély Anita Irén
Vevő



Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

3.4. Eladók akként nyilatkoznak, hogy az Ingatlan jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem áll harmadik személy használatában. Az Ingatlan használata Vevő általi megszerzésének kívülálló harmadik személy részéről fennálló akadálya nincs.

4. Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra, mint termőföldre vonatkozó rendelkezések

4.1. Jelen Szerződés aláírásával Eladók akként nyilatkoznak, hogy az Ingatlanon - a külön jogszabályokban nevesített elővásárlásra jogosultakon kívül - harmadik személynek semminemű joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná nem áll fenn, mely tényért Eladók szavatosságot vállalnak.

4.2. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban „Földforgalmi törvény”) 18. §-ban nevesített személyeket elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra, mint termőföldre.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Vevő jelen szerződési okiratba foglalt vételi ajánlatát a HMKH Földhivatali Főosztályához a közzététel elrendelését kérve megküldik.

4.3. Vevőt az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog sem a Földforgalmi törvény, sem egyéb jogszabály alapján nem illeti meg.

5. Illeték, és adófizetésre vonatkozó rendelkezések

5.1. A Feleknek tudomása van arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése tulajdonszerzési illeték megfizetésére kötelez, amely terhet Vevő köteles megfizetni. Az illetékfizetés általános mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értékének 4 %-ában határozza meg. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII tv. Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjának alkalmazásával **nem kéri a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése alóli mentességének megállapítását.**


5.2. Eladók tudomásul veszik, hogy a jelen jogügyletből származó bevétele utáni adózás a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. (továbbiakban „SZJA tv”) hatálya alá esik. Tekintettel arra, hogy Eladók az Ingatlan tekintetében több mint 5 éve szereztek tulajdonjogot, illetve vagyoni értékű jogot, az Szja tv szerint jelen jogügyletből származó jövedelmük nem esik adófizetési kötelezettség alá.

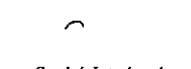
5.3. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten akként nyilatkoznak, hogy eljáró okiratszerkesztő ügyvédtől a jelen jogügylet utáni adózás szabályairól bővebb felvilágosítást nem kérnek, arról kifejezetten lemondanak.


6. Vevői nyilatkozatokat

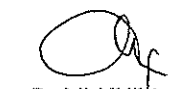
6.1. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan tekintetében a földhasználatot nem hosszabbítja meg, a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony lejártát követően az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

6.2. Vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy jelen okirat aláírásának időpontjában nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt „Földhasználati díjtartozás”).


Szabó István
Állageladó


Szabó Istvánné
Haszonélvezeti eladó


Halász-Borbély Anita Irén
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

- 6.3. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben jelen okirat aláírását megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, miszerint a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 6.4. Vevő kijelenti, hogy jelen okiratba foglalt termőföldszerzése – figyelemmel a 2013. évi CXXII tv-ben foglalt szerzési korlátokra – nem korlátozott.
- 6.5. Vevő földművesként nyilvántartásba vételre nem került.
Vevő nem tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.
- 6.6. Vevő kijelenti, hogy vele szemben az Ingatlanügyi Hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt.
- 6.7. Vevő akként nyilatkozik, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

7. Vegyes rendelkezések


- 7.1. Felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Misi Ildikó ügyvédet (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.), hogy ezen jogügylettel kapcsolatos eljárásban az Ügyvédi Törvényben előírtaknak megfelelően a Földhivatal előtti eljárásban képviselőüket ellássa, mely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad, Felek meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy szükség esetén az NAV által kiadott B400 típusú adatlapot nevükben és képviselőjükben aláírja. Felek ezen szerződést egyben tényvázlatként is elfogadják. Felek rögzítik, hogy jelen meghatalmazásuk hatálya a saját jogon kézbesítendő Földhivatali határozatok átvételére nem terjed ki.
- 7.2. Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, így tulajdon-elidegenítési, illetve tulajdonszerzési jogukat korlátozó jogszabály hatálya alatt nem állnak. Felek kijelentik, hogy közszereplőnek nem minősülnek, a jelen szerződés aláírása körében saját nevükben járnak el.
- 7.3. Eladók meghatalmazzák jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy képviselőjükben a jelen szerződéssel összefüggő okiratokat átvegye, így különösen az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó önkormányzati eljárás alapján megküldésre kerülő iratokat, továbbá jelen jogügylet hatósági jóváhagyására irányuló eljárás lefolytatását követően a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által megküldésre kerülő valamennyi iratot, beleértve az adásvételi szerződés példányait is, melyek okiratszerkesztő ügyvéd részére történő megküldését Felek együttesen kérik.
- 7.4. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd személyi igazolványuk, lakcímkártyájuk, adókártyájuk alapján azonosította adataikat, amelyek a jelen okiratban és nevezett okmányaikban egyezők, és megfelelnek a valóságnak. Eljáró okiratszerkesztő ügyvéd Felek személyazonosságát a BM Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül is ellenőrizte, mely ellenőrzéshez Felek hozzájárulásukat adták.
Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd szerződésben szereplő adataikat irattárban a jelen okirat dokumentumai között tárolja és az Ingatlan-nyilvántartáshoz továbbítja, melyhez hozzájárulásukat adják. Eljáró ügyvéd az adataikat egyéb célra fel nem használhatja és nyilván nem tarthatja. Vevő kijelenti, hogy a Vételár törvényes forrásból származik.



Szabó István
Állageladó

Szabó Istvánné
Haszonélvezeti eladó

Halász-Borbély Anita Irén
Vevő



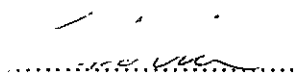
Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

7.5. Vevő okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, mely szerint tulajdonszerzését követő 30 napon belül az Ingatlan tekintetében a földhasználat tekintetében nyilatkozattételi kötelezettség terheli tudomásul vette, annak megértéséről jelen szerződés aláírásával nyilatkozik.

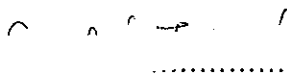
7.6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Felek egyező akarattal a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt tekintik irányadónak.

Felek a jelen Szerződést - amely nyolc egymással egyező, egyenként öt oldalt tartalmazó példányban készült - közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá. Felek jelen szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy okiratszerkesztő ügyvéd őket az adásvételi szerződés elolvasására felhívta. Felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak arról, hogy abból egy-egy példányt egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.


Kelt: Gyöngyösön, 2022. május hó 30. napján



Szabó István
Állageladó

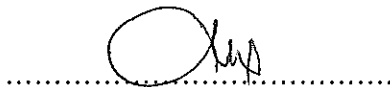


Szabó Istvánné
Haszonélvezeti eladó



Halász-Borbély Anitta Irén
Vevő

Alulírott dr. Misi Ildikó egyéni ügyvéd (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2, kamarai azonosító szám: 36065452, nyilvántartó kamara: Heves Megyei Területi Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 1755/246.) jelen okiratot - annak bizonyítására, hogy az a jogszabályoknak és a felek akaratának mindenben megfelel, továbbá, hogy azt a Felek előttem és saját kezűleg írták alá – ellenjegyzem Gyöngyösön, 2022. május hó 30. napján:



Dr. Misi Ildikó ügyvéd

