

Az eljegyzés jognyilatkozat megkötésére nyitva álló határozat

KITÖLTÉSE: 2016.03.18.  
Kassa, 2016.05.17.  
A HATÁRIDŐ JOGVESTŐ  
Levele: 2016.05.18.  
Ügyintéző: Dr. Tóthné  
dr. Béres Katalin ügyvéd  
Ügyszám: Su/35/2016.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésztől:

FENYVESI ANDRÁS szül.név: Fenyvesi András

/szül: [REDACTED], anyja: [REDACTED]

szem.sz: [REDACTED] szig.sz: [REDACTED] adóaz: [REDACTED]

3950 Sárospatak, Balassi B. u. 69. szám alatti lakos.

(Levelezési cím: 3534 Miskolc, Almás u. 8.)

FENYVESI ARNOLD szül.név: Fenyvesi Arnold

✗/szül: [REDACTED], anyja: [REDACTED]

szem.sz: [REDACTED] szig.sz: [REDACTED] adóaz: [REDACTED]

1237 Budapest, Szent László u. 150. 2/3. szám alatti lakos, mint **eladók**

másrészről:

TÓTH ZOLTÁNNÉ szül.név: Győrik Mária Magdolna

/szül: [REDACTED], anyja: [REDACTED]

szem.sz: [REDACTED] szig.sz: [REDACTED] adóaz: [REDACTED]

3980 Sátoraljaújhely, Várhegy 10. szám alatti lakos, mint **vevő**

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek tényként rögzítik az alábbiakat:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a sátoraljaújhelyi zártkerti 11314/11. hrsz. alatt felvett, szőlő művelési ágú, 3036 m<sup>2</sup> alapterületű, 14,79 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban Fenyvesi András és Fenyvesi Arnold eladók tulajdonában áll.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén Fenyvesi András /szül: 1949., anyja: Galambos Mária/ jogosult javára holtig tartó hasznélvezeti jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban.

A hasznélvezeti jog törléséhez szükséges okirat a jelen szerződés mellékletét képezi.

2./ Az eladók ezennel eladják örökre és visszavonhatatlanul, per. igény és tehermentesen, ezért a szavatosságot magukra vállalva a szerződés 1. pontjában szereplő ingatlanukat a vevő részére.

3./ A vevő megvásárolja a szerződés 1. pontjában szereplő ingatlant az eladóktól a kölcsönösen kialakított 750.000 Ft, azaz Hétszázötvenezer forint vételárért, amely vételárat a vevő a jelen szerződés illetékes jegyző általi záradékolását követő 15 napon belül fizet ki az eladók részére tulajdoni hányadaiknak megfelelően, külön átvételi elismervény aláírásával is igazoltan.

4./ Az eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg adja a vevő birtokába a vétel tárgyát képező ingatlant, a vevő a birtokba lépés időpontjától viseli az ingatlan összes terheit, de egyben húzza hasznait is.

5./ Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés alapján a teljes vételár kiegyenlítését követően a BAZ Megyei Kormányhivatal Sátoraljaújhelyi Járási Hivatalának Földhivatali Osztályától tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérje "vétel" jogcímen 1/1 tulajdoni arányban a szerződés 1. pontjában szereplő ingatlan vonatkozásában Fenyvesi András (sz:1949) hasznélvezeti jogának törlésével egyidejűleg.

6./ A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. d.) pontja alapján elővásárlási jogát gyakorolva vásárolja meg a jelen szerződésben szereplő ingatlant olyan földművesként, aki helyben lakónak minősül. A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. §. 7. pontja szerint földművesnek minősül, a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Járási Földhivatala 510247/2015.03.25. számon nyilvántartásba vette.

\* Aláírás adatai meg  
Dr. Tóthné dr. Béres Katalin  
ügyvéd

3980 Sátoraljaújhely, Kazinózy u. 40.  
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882  
e-mail: drbereskatalin@gmail.com  
Adószám: 49421060-2-25

7./ A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a Fftv. szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az elővásárlási jog jogosultak tájékoztatása, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében – az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárás szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet szabályai szerint az eladóknak a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül az adásvételi szerződést a jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell a Fftv. 21. §-ában meghatározott módon. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződést postázni kell az illetékes önkormányzat jegyzője részére a hirdetményi úton történő közzététel érdekében, majd a jegyző általi záradékolást követően az illetékes hatóságok részére a hatósági jóváhagyással kapcsolatos nyilatkozat megtétele végett. Az illetékes földhivatal felé csak a hivatkozott záradékokkal ellátott szerződéspéldányok kerülhetnek benyújtásra.

8./ Az eladók kijelentik, hogy amennyiben a vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosultak jelentkeznek, úgy a Fftv. 29. § (2) bekezdésében biztosított választási joguk alapján, közülük vevőnek kizárólag a jelen szerződés vevőjét választják.

9./ A vevő a 2013. évi CXII. tv. 13-15. §-ai alapján a következő nyilatkozatot teszi:

A vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A vevő vállalja továbbá, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbiakban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő tudomásul veszi, hogy a fenti nyilatkozat értelmezése során nem minősül a használat átengedésének, ha a vevő a termőföld használatát

- földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy
- a legalább 25 %-ban az ő, vagy legalább 25 %-ban a közeli hozzátartozója tulajdonában álló mg. termelőszervezet javára engedi át,
- társult erdőgazdálkodást folytat, vagy
- vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

A vevő tudomásul veszi, hogy az általa vásárolt termőföld a fent hivatkozott „más célra” a következő esetekben hasznosítható:

- a talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása
- öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása
- öntözőcsatorna és belvizesatorna létesítése
- tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése,
- védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi és hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása
- mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése
- lakóépület létesítése
- a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.

10./ A vevő kijelenti, hogy földhasználati díjartozása nincs, vele szemben 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./ A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 16. § (1) bek. alapján tulajdonszerzése nem esik ingatlanszerzési korlátozás alá. A már tulajdonában es használatában lévő föld területnagysága a most vásárolt földdel együtt sem, illetve a Fftv. 16. § (5) bekezdése szerinti a földekkel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett területtel (részlettel) együtt sem haladja meg a 300 hektárt. A vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzésének egyik jogszabályi akadálya nincsen.

12./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1990. évi XCIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontja értelmében mentes a visszerthes vagyónáruházi illeték alól a termőföldnek a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély általi, visszerher ellenében

Dr. Tóthné dr. Bérés Katalin  
 ügyvéd  
 3080 Sátoraljaújfalu, Kazinczy u. 40.  
 Tel.: 47/323-031; Mobil: 06-20/211-6892  
 e-mail: drbereskat@netnet.hu  
 Adószám: 49421060-2-25  
 Bankszámlaszám: 11734167-20000084

történő megszerzése, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági östermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonszerző a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. A vevő kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, erre figyelemmel illetékmentesség illeti meg. (1990. évi XCIII. Tv. 26. § p. pontja) Regisztrációs száma: 1010330560.

Az eladók kijelentik, hogy a módosított 1995. évi CXVII. tv. I. számú mellékletének 9.5.1 pontja alapján a jogszabályban rögzített mértékig adómentességet kívánnak érvényesíteni a jelen szerződésben szereplő termőföld értékesítésével kapcsolatban.

13./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen szerződés elkészítésével, a tulajdonjog átjegyzésével, a hasznélvezeti jog törlésével kapcsolatos közigazgatási eljárás során mindennemű ügyvédi teendő ellátásával (helyi önkormányzat, földügyi hatóság, járási földhivatal), aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

14./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket hatályos jogszabály nem korlátozza.

15./ A szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

16./ A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Ezt az ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben hagyólag írtuk alá.

Sátoraljaújhely, 2016. március 11. napján

*Fenyvesi András*

Fenyvesi András eladó

*Fenyvesi Arnold*

Fenyvesi Arnold eladó

*Tóth Zoltán*

Tóth Zoltán vevő

Készítette: Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd  
Ellenjegyzem: Sátoraljaújhely, 2016. március 11.

*Dr. Tóthné dr. Béres Katalin*  
ügyvéd  
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40.  
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6382  
e-mail: drbereskatalin@gmail.com  
Adószám: 49421000-2-25  
Bankszámlaszám: 11734169-20006084