

Képfüggesztés dátuma: 2019.09.17., Közlés első napja: 2019.09.18.
Jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő második napja: 2019.11.18.
És a határidő jogvesztő! Levél dátuma:

Dr. Misi Ildikó ügyvéd

3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.

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

e-mail: ildiko.lex@freemail.hu

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött, egyrészről

Csóke Dénes (született, mint Csóke Dénes) anyja neve:
személyi száma: , adóazonosító jele: 5123
Jászárokszállás, Lehel utca 22/A. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó

Csóke Lóránt (született, mint Csóke Lóránt) anyja neve:
személyi száma: , adóazonosító jele: 2112
Veresegyház, Cserje utca 2/A. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban együttesen „Eladók”)

másrészről

Nagy Zoltán (született, mint Nagy Zoltán) anyja neve:
személyi száma: , adóazonosító jele: 3200 Gyöngyös,
Koháry út 16. 2. em. 3. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő (továbbiakban „Vevő”)

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

1. Ingatlan leírása

1.1. Eladók – egymás között 1/2-1/2 tulajdoni hányadok szerinti – osztatlan közös tulajdonát képezi a Hatvani Járási Hivatal Földhivatali Osztály (továbbiakban „Ingatlan-nyilvántartás”) által nyilvántartott **Hatvan külterületi 0163/29. helyrajzi számon** vezetett 837 m² alapterületű „legelő” művelési ágban nyilvántartott, 0,44 AK értékű ingatlan (továbbiakban „Ingatlan”). Felek megállapítják, hogy Eladók tulajdonjoga az Ingatlan tekintetében az Ingatlan-nyilvántartás 35007/2/1997.09.08 számú bejegyző határozata alapján, vétel jogcímén alapul.

1.2. Az Ingatlan az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint egyebekben per-, teher-, igény- és széljegymentes. Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az Ingatlant Ingatlan-nyilvántartáson kívül sem terhelték meg, biztosítékul nem adták, kijelentik és szavatolnak továbbá azért, hogy arra Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra vonatkozó igényt senki nem formál.

2. Adásvétel, vételár

2.1. Eladók eladják az Ingatlant, melynek tulajdonjogát Vevő – kizárólagos tulajdonjogot szerezve, minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékával együtt - megvásárolja 600.000 Ft - azaz hatszázezer forint – vételár (továbbiakban „Vételár”) ellenében. Eladók az egymás közötti elszámolásuk érdekében rögzítik, hogy a Vételár közöttük tulajdoni hányadaik arányában oszlik meg.

Csóke Dénes, Csóke Lóránt

Eladók

képviselőként eljárva Csóke István, mint meghatalmazott

Nagy Zoltán

Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd



2.2. Vevő kötelezettséget vállal a Vételár teljes összege Eladók javára történő megfizetésére legkésőbb a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó, a Heves Megyei Kormányhivatal Megyei Földhivatala, mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv által hozott határozat kézhezvételét követő legkésőbb 3 napon belül, mely megfizetésére irányuló kötelezettségének joghatályosan az Eladók javára az Eladók kezeihez, készpénzben, külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény ellenében tehet eleget.

2.3. A Felek rögzítik, hogy a Vételár megállapítására a Felek egybehangzó akarat-elhatározása alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok figyelembevételével került sor.

3. Tulajdonjog, birtokbaadás

3.1. A Vételár teljes összege maradéktalan megfizetésével egyidejűleg, annak ellenében Eladók külön nyilatkozatot (továbbiakban „Bejegyzési engedély”) tesznek, melyben Eladók hozzájárulnak az Ingatlan tekintetében Vevő – kizárólagos - tulajdonjoga adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ennek érdekében Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél – mint letéteményesnél – a Bejegyzési engedélyt négy 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 kettő 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 négy 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.

Az Ingatlant Eladók legkésőbb a Heves Megyei Kormányhivatal Megyei Földhivatali Főosztály, mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv által hozott, jelen szerződést jóváhagyó határozata kézhezvételét követő 5 napon belül – legkorábban azonban a Vételár javára történő megfizetése napján - adják Vevő birtokába. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlan terheit és szedi hasznait.

3.3. Eladók akként nyilatkoznak, hogy az Ingatlan jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem áll harmadik személy használatában, Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlan tekintetében kívülálló harmadik személy javára földhasználati jog nem nyert bejegyzést. Az Ingatlan használata Vevő általi megszerzésének, Vevő Ingatlan tekintetében való földhasználata Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének 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.



Csőke Dénes, Csöke Lóránt
Eladók

képviselőként eljárva Csöke István, mint
meghatalmazott



Nagy Zoltán
Vevő



Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Vevő jelen szerződési okiratba foglalt vételi ajánlatát az elővásárlásra jogosultakkal jogszabály szerinti formában közlik.

4.3.Vevőt az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog sem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv, 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 ismertetését követően akként nyilatkozik, hogy illetékkedvezményt nem kíván igénybe venni.

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 az Szja tv szerint jelen jogügyletből származó jövedelmük nem esik adófizetési kötelezettség alá.

5.3. Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy eljáró okiratszerkesztő ügyvédtől megfelelő kioktatásban részesültek a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokat illetően, melyeket megértettek.

6.Vevői nyilatkozatok

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.

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”).

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 nem minősül földművesnek.

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 nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

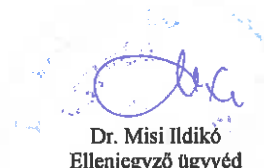


Csőke Dénes, Csöke Lóránt
Eladók

képviselvényben eljárva Csöke István, mint
meghatalmazott



Nagy Zoltán
Vevő



Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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 képviselőtüket 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 képviselőtükben 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.

Jelen szerződés aláírása körében Eladók képviselőtükben az Eladók, mint meghatalmazók által jelen okirat aláírását megelőzően, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd előtt adott meghatalmazás alapján Csőke István (született, mint Csőke István), anyja neve: _____, személyi száma: _____, Jászárokszállás, Lehel utca 22/A. szám alatti lakos), mint meghatalmazott jár el.

7.3. Eladók meghatalmazzák jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy képviselőtükben 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.

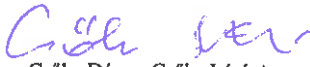
7.4. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd személyi igazolványuk, lakcímkártyájuk, adókártyájuk alapján azonosította adataikat, amelyek a jelen okiratban és nevezett okmányaikban egyezők, és megfelelnek a valóságnak. Eljáró okiratszerkesztő ügyvéd Felek személyazonosságát a BM Jogügyletek Biztonságát 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.


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

Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő az Ingatlan tekintetében az illetékes földhivaltól földhasználóként történő nyilvántartásba vételét kérje.

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. tv.-t valamint a Hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX tv.-t tekintik irányadónak.


Csőke Dénes, Csőke Lóránt
Eladók
képviseletében eljárva Csőke István, mint
meghatalmazott


Nagy Zoltán
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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, 2019. szeptember hó 13. napján



.....
Csőke Dénes, Csőke Lóránt
Eladók

képviselőjükben eljárva Csőke István, mint
meghatalmazott



.....
Nagy Zoltán
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, 2019. szeptember hó 13. napján:



Dr. Misi Ildikó ügyvéd



[A large diagonal line is drawn across the page, crossing through a faint circular stamp in the center.]

[Handwritten signature in blue ink]

Csóke Dénes, Csóke Lóránt
Eladók
képviselésében eljárva Csóke István, mint
meghatalmazott

[Handwritten signature in blue ink]

Nagy Zoltán
Vevő

[Handwritten signature in blue ink]

Dr. Misi Ildikó,
Ellenjegyző ügyvéd