

Közzététel időpontja: 2024. 07. 31.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2024. 08. 01.
utolsó napja: 2024. 08. 30.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:



N | 384 | 2024

| | |
|---------------------------------|------------|
| Nógrád-Vármegyei Kormányhivatal | |
| 149. | |
| Érk.azon.: 190906 | |
| Dátum: | Értékszám: |
| Méret: | |

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Völgyesi Lászlóné (szül. név:, állandó lakcím: 2600 Vác, Bimbó utca 2., anyja neve:, születési hely, idő:, adóazonosító jele:, szem. azonosító:, állampolgársága: magyar), mint eladó - a továbbiakban: **Eladó** -, másrésztől

Nagy István (szül. név:, állandó lakcím: 2610 Nótincs, Szabadság út 108., anyja neve:, születési hely, idő:, szem. azonosító:, adóazonosító jele:, FELIR azonosító:, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nyilvántartási száma:, földművesként nyilvántartásba vett határozat száma:, NMKH Földhivatali Osztály, regisztrációs szám:, állampolgársága: magyar), mint vevő és **Haáz Vince** (szül. név:, állandó lakcím: 2610 Nótincs, Szondy út 29., anyja neve:, születési hely, idő:, szem. azonosító:, adóazonosító jele:, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nyilvántartási száma:, földművesként nyilvántartásba vett határozat száma:, NMKH Földhivatali Osztály, állampolgársága: magyar), mint vevő - a továbbiakban együtt: **Vevők**, együttesen: **Szerződő felek vagy Felek** - között alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

- Eladó 3000/21513 hányadú tulajdonát képezi az ingatlan nyilvántartásban a **Nótincs, külterület 065/12 hrsz.** alatt nyilvántartott, 50 ha 173 m² alapterületű, 0.00 AK kataszteri jövedelmű, a) erdő, b) kivett saját használatú út művelési ágú ingatlan. Az ingatlant terheli az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára bejegyzett és fennmaradó vezetékjoga. Az ingatlan egyebekben tehermentes.
- Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd ismertette velük az ingatlanról a letöltött, hiteles tulajdoni lap másolatát, amely szerint az ingatlan tehermentes - kivéve a fennmaradó vezetékjogot - és annak egyéb per-, teher és igénymentességéért az Eladó szavatol.
- Vevők nyilatkoznak, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) alapján megfelel a 16. §-ban foglalt feltételeknek és az 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősülnek, és jogosultak adásvétel jogcímén föld tulajdonjogát megszerezni.
- Jelen okirat aláírásával Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlanhányadát azaz az **3000/21513** tulajdoni hányadot a Vevőknek eladja, akik a 1. pontban megjelölt ingatlanhányadból fejenként mindösszesen **1500/21513** tulajdoni hányadot az Eladótól megvásárolják adásvétel jogcímén. **Az 1. pontban megjelölt ingatlanhányad vételára 8.000.000,- Ft, azaz nyolcmillió forint.** Vevők a vételárhoz tulajdoni részesedésük arányában járulnak hozzá. Az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében elővásárlási jog gyakorolható a Földforgalmi törvény szabályainak megfelelően. Szerződő felek tudomással vannak arról, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a Földforgalmi törvény alapján szükséges a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyása. Felek a jelen pontban megjelölt ingatlan forgalmi értékét a vételárral megegyező összegben állapítják meg. Vevők a vételárhoz tulajdoni részesedésük arányában járulnak hozzá. Szerződő felek az ingatlan vételárát értékarányosnak tekintik és a Ptk. 6:98 § (2) bek. alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely megállapodásuk szerinti joglemondás ellenértékét szerződő felek a vételár megállapításánál figyelembe vették.
- A teljes vételár azaz a 8.000.000,- Ft jelen szerződés aláírását közvetlenül megelőzően átutalással megfizetésre került Eladó részére, mely összeg jóváírását Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó a szerződés jelen szerződés Vevőivel történő jóváhagyásának hiányában köteles a jóváírt vételár, a jóváhagyás megtagadásáról szóló tudomásszerzést követő 15 napon belüli visszafizetésére. Felek nyilatkoznak, hogy a visszafizetési késedelem esetére Eladó minden megkezdett naptári nap után 20.000,- Ft késedelmi kötbér fizetésére köteles. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést sem valamely elővásárlásra jogosulttal, sem a jelen szerződésben meghatározott Vevőkkel nem hagyja jóvá anyagi jogerősen, úgy a jelen szerződés a felek között megszűnik, a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal, bármilyen külön jognyilatkozat nélkül és mindegyik fél maga viseli a szerződéskötéssel összefüggésben felmerült költségeit. A fentiekről történő tudomásszerzést követően a felek kötelesek az eredeti állapot helyreállításáról intézkedni.
- Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanhányada tekintetében a **Vevők tulajdonjoga adásvétel jogcímén fejenként 1500/21513 tulajdoni hányadban** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Völgyesi Lászlóné
Eladó

Nagy István
Vevő

Haáz Vince
Vevő

Dr. Zagyvai Zsuzsanna
Agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogi
2651 Retság, Kertényi Frigyes u. 2.
Tel: 06-3569349-2-32
Fax: 06-3569349-2-32
E-mail: zagyvai.zsuzsanna@asz.hu
ASZ: 36072812

7. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevők jogosultak jelen szerződéstől az Eladóhoz címzett írásos nyilatkozattal elállni, ha a tulajdonjoguknak a bejegyzését megelőzően az 1. pontban leírt ingatlanhányadra bármilyen teher kerül bejegyzésre. Az ingatlan nincs harmadik személy használatában.
8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan **birtokba adása a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának napján esedékes**, ettől az időponttól a Vevő, mint tulajdonos húzza az ingatlan hasznát és viseli terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt.
9. Vevők kijelentik, hogy elővásárlási jog gyakorlására a **Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdés szerinti rangsorban jogosultak. Vevők nyilatkoznak tehát, hogy olyan földművesként kívánják megvásárolni az ingatlanhányadot, akik több mint 3 éve tulajdonostársak az 1. pontban megjelölt földben.** Vevők a fenti nyilatkozatukat jelen szerződés aláírásával is megerősítik és kijelentik, hogy a jelen pontban foglaltaknak mindenben megfelelnek, azaz elővásárlási joga gyakorlására a fentiek szerint jogosultak a megjelölt ingatlanhányadnál.
10. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, a hatályos jogszabályok értelmében jelen ingatlannal kapcsolatos tulajdonszerzési, ill. elidegenítési képességük nem korlátozott és a Vevők a Földforgalmi törvény szerinti tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek jelen ingatlan tekintetében. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, a jelen szerződés megkötésére nem indította őket sem valaminek a téves feltevése, sem valamely váratkozás, továbbá a szerződés megkötésére senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyásolással.
11. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt tértivevényes postai küldeményként a jelen szerződésben megjelölt címre küldték meg. A fentiek szerint tértivevényes postai küldemény – ellenkező bizonyításig – a postára adástól számított 5. munkanapon megérkezettnek minősül akkor is, ha a tértivevény "nem kereste", vagy "nem vette át" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.
12. Eladó feltétlen és kifejezett szavatosságot vállal az 1. pontban meghatározott ingatlan teljes per-teher- és igénymentességéért, kivéve a fennmaradó vezetékjogot. Kijelenti, hogy az ingatlant adók és adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik. Felek ügyvédi tájékoztatást követően kérik a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét feljegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásban.
13. Szerződő felek ezennel kölcsönösen meghatalmazzák jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvédet (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., e-mail: drzagyvai@gmail.com, tel.: 20/423-0104, nyilvántartási száma és kamara megjel.: 11-045067 Nógrád Megyei Ügyvédi Kamara, ügyvédi ig. száma: Ü-116172), hogy képviselőtük a földhivatali eljárásban az Ügyvédi tv. rendelkezéseinek megfelelően ellássa, és nevükben az ügylet kapcsán NAV B400 adatlapot kitöltse és aláírja, és az ügylet adatait a Földhivatalon keresztül az NAV-hoz továbbítsa, ill. esetlegesen az illetékes jegyző előtt eljárjon és értesítési címként az iroda címe megjelölésre kerüljön. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást a szerződésben a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratban foglalt meghatalmazása alapján elvégezze. Felek adataikat megtekintették és azok helyes feltüntetéséért felelősséget vállalnak. Jelen szerződést a felek ügyvédi megbízásnak, és egyben ügyvédi tényvázlatnak fogadják el. Jelen szerződést a felek ügyvédi megbízásnak, és egyben ügyvédi tényvázlatnak fogadják el. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást és meghatalmazást elfogadja.
14. Felek - az ellenjegyző ügyvéddel egyetértésben - megállapodnak, hogy az ellenjegyző ügyvéd felelőssége a feleket a jelen szerződés alapján nyújtott ügyvédi szolgáltatások következtében ért kárért legfeljebb az ellenjegyző ügyvéd tevékenységére vonatkozó kötelező felelősségbiztosítás értékhatáráig, annak káreseményenként meghatározott limitösszegéig (jelenleg maximum káreseményenként 15.000.000,- Ft azaz tizenötmillió forint, de évente legfeljebb 30.000.000,- Ft azaz harmincmillió forint erejéig) áll fenn, azzal, hogy az ügyvédi felelősség kizárólag a tényleges károkra és az azok elhárításához szükséges tényleges költségekre korlátozódik, és nem terjed ki az elmaradt haszon megtérítésére (az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28. § (6) bekezdése, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:152. §-ának rendelkezése). A felek, mint megbízók és az eljáró ügyvéd, mint megbízott rögzítik, hogy az ügyvédi felelősségbiztosító bármely okból történő mentesülése esetén (kivéve ez alól a kárigény késedelmes, illetve nem megfelelő benyújtását a biztosítóhoz) a megbízottat fizetési kötelezettség nem terheli, kártérítés, sérelemdíj stb. fizetésére nem köteles. Felek, mint megbízók kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd, mint megbízott felelősségének jelen pont szerinti korlátozására vonatkozó tájékoztatást megértették, kifejezetten megismerték, egyedileg megtárgyalt rendelkezésnek tekintik és elfogadják.

Völgyesi Lászlóné
Eladó

Nagy István
Vevő

Hááz Viríce
Vevő

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd
Agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Korányi Frigyes u. 2.
ASZ: 53569349-2-32
KASZ: 36072812

15. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról szóló 2023. évi XXV. törvény (a Panasztörvény) által előírt belső visszaélés-bejelentési rendszert a Magyar Ügyvédi Kamara működteti (www.muk.hu weboldal), melyen keresztül tehető bejelentés, amennyiben a felek bármelyike jelen ügylettel kapcsolatos ügyvédi tevékenység miatt jogellenes vagy jogellenesnek feltételezett cselekményre vagy mulasztásra, illetve egyéb visszaélésre vonatkozó bejelentést kíván tenni panaszosként.
16. Meghatalmazott jogi képviselő szerződő feleket tájékoztatta az Üttv-ben, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.), továbbá a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. (07.10.) számú szabályzatában nevesített, az ügyfelekre vonatkozó ügyfél-átvilágítási, személyazonosítási kötelezettségről, valamint az ügyfelek okmányaikban szereplő adatoknak az adott nyilvántartásokban szereplő adatokkal való egyezőség ellenőrzésének lehetőségéről és az adatkezelés szabályairól. Szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárultak ahhoz, hogy okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd őket külön-külön azonosítsa, az ügyfél-átvilágítást elvégezze és adataikat - az adatvédelmi törvény rendelkezéseit betartva - kezelje, továbbá az okmányaikban szereplő adataikról bármely módon másolatot készítsen, valamint adataikat az adott nyilvántartásokban ellenőrizze.
17. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek az igazolványaik fénymásolásához hozzájárulnak.
18. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat kezelje. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
19. A jelen okiratot kiegészítő szóbeli megállapodások nem állnak fenn felek között. Az okirattal összefüggő jognyilatkozatok csak írásban érvényesek. Ezen okiratot vagy annak egyes rendelkezéseit érintő értelmezési viták esetén az érintett rendelkezést akként kell értelmezni, hogy az a szerződő felek szerződéskötéskori egybehangzó akaratának megfelelően alkalmazható legyen. Abban az esetben, ha a szerződés szövegében szabályozási hiány mutatkozik, ez a későbbiek során merül fel, vagy az okirat rendelkezései érvénytelenek, a szerződő felek kötelesek az adott rendelkezést érvényesen úgy módosítani, illetve a jelen okiratot olyan új rendelkezéssel kiegészíteni, amely a jelen szerződéssel eredetileg megcélzott gazdasági eredmény eléréséhez szükséges. Ennek megfelelően a jelen okirat egyes kikötéseinek érvénytelensége nem okozza az egész okirat érvénytelenségét.
20. Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik tehát, hogy a jelen okirat aláírásakor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben vagy jogi tévedésben nem voltak, a jelen szerződésből az egyes feleket terhelő kötelezettségeket, és megillető jogosultságokat megismerték, megértették, azokra vonatkozóan az okiratszerkesztő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvédet teljes körű ügyvédi kioktatásban részesültek, így az okiratot szerződő felek az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 29. § (3) bek. alapján ügyvédi megbízási szerződésnek és tényvázlatnak is tekintik.
21. Szerződő felek rögzítik, hogy az általuk a jelen szerződésben tett szerződéses nyilatkozat való, egybehangzó, és az a teljes körű akaratukat tartalmazza, a jelen szerződésen kívül egyéb megállapodás, bontó vagy felfüggesztő feltétel, titkos fenntartás vagy rejtett indok felek részéről nem volt, és jelenleg sem áll fenn.
22. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan adás-vételével kapcsolatos adó- és illeték jogszabályok rendelkezéseiről részletes ügyvédi felvilágosítást kaptak. A szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Vevők viselik.
23. Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában tett - nyilatkozatai:
- Vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.
 - Vevők nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bek. alapján, amennyiben az 1. pontban megjelölt ingatlan harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és annak megszűnését követő időre az előző pontban foglalt kötelezettségeket vállalják.

Völgyesi Lászlóné
Eladó

Nagy István
Vevő

Haaz Vilma
Vevő

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd
Agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Kocsányi Erteyes u. 2.
ASZ: 53569349-2-32
KASZ: 86072812

- Vevők nyilatkoznak a Földforgalmi törvény 16. §-a alapján, hogy a jelen adásvétellel a tulajdonukba kerülő földdel együtt - a már fejenkénti tulajdonukban és a haszonélvezetükben lévő föld területnagyságának a beszámításával - a fejenkénti tulajdonukban (haszonélvezetükben) lévő föld területnagysága a 300 hektárt nem haladja meg.
- Vevők nyilatkoznak, hogy a jelen szerződéssel fejenkénti birtokukba kerülő földdel együtt nem haladja meg a fejenkénti birtokukban lévő föld területnagysága az 1200 hektárt.
- Vevők nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, továbbá nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- Vevők nyilatkoznak, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.
- Vevők nyilatkoznak, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p.) pontja alapján a tulajdonszerzésük illetékmentes, az adásvétel folytán tulajdonukba kerülő termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegenítik el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapítanak, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítják.

24. A Vevő kijelenti tehát, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba, továbbá megfelel valamennyi, a termőföld tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges törvényi feltételnek.

25. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, valamint a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

Jelen szerződés négy sorszámozott oldalt, huszonöt pontot tartalmaz, és nyolc, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült - a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerint egy példány tekintetében biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott szerződés -, melyet Szerződő felek közös áttanulmányozás és értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírtak.

Kelt: Rétság, 2024. 06. 20. napján

Völgyesi Lászlóné
Eladó

Nagy István
Vevő

Haáz Vince
Vevő

Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., NMÜK, nyt.:163., KASZ: 36072812) kijelentem, hogy a megbízást elfogadom és kijelentem, hogy Szerződő felek az okiratot előttem saját kezűleg írták alá és azt ellenjegyzem, Rétság, 2024. 06. 20. napján.

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd
Agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Korányi Frigyes u. 2.
ASZ: 53569349-2-32
KASZ: 36072812