

RIM ÜGYVÉDI IRODA

DR. RIM ZSUZSANNA ügyvéd

2370 Dabas, Bartók Béla út 46. A/1/19., tel/fax.: 0629/367-840, email: zsu@enternet.hu

Ócsa Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2014 -01- 30
Tárgy:	
RF-2014...	RF...

T.

Ócsa Város Önkormányzata

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2.

Tisztelt Önkormányzat!

Mellékelem az inárcsi 049/9, inárcsi 049/10 és inárcsi 049/11 hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozó, Dabason, 2014. január 28. napján kelt adásvételi szerződést. Mindhárom ingatlan természetvédelmi terület, illetve azok az Ócsai Tájvédelmi Körzethez tartoznak.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6)-(7) bekezdése alapján védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg: „helyi jelentőségű védett természeti terület esetében – sorrendben az igazgatóságot követően – a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog; az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos polgári jogi ügyekben a Magyar Államot az igazgatóság képviseli.”

Mint az adásvételi szerződés 10. pontjában meghatalmazott jogi képviselő, azzal a


k é r e l e m m e l

fordulok Önökhöz, hogy levelem kézhezvételétől számított 15 napon belül írásban szíveskedjenek nyilatkozni arról, hogy Ócsa Város Önkormányzata elővásárlási jogával élni kíván-e.

Amennyiben 15 napon belül nem nyilatkoznak, úgy tekintjük, hogy elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.

D a b a s , 2014. január 29.

Tisztelettel:


Rim Ügyvédi Iroda
DR. RIM ZSUZSANNA ÜGYVÉD
2370 Dabas, Bartók Béla út 46. A/1/19.
Levél cím: 2374 Dabas, Pf. 38.
Tel./Fax: 29/367-840
Adószám: 18224908-1-13

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Matatzdi Gyula Ferenc sz. Matatzdi Gyula Ferenc** (Inárcs, 1956.03.19., 1 560319 2750, an: Forcek Rozália, aj: 832584515, 2365 Inárcs, Széchenyi István út 4. szám alatti lakos), mint **eladó**,

másrészről

Bozsik József sz. Bozsik József,

Dabas, Szent János út 212. szám alatti lakos) és neje

Bozsik Józsefné sz. Gombár Ilona

2371 Dabas, Szent János út 212. szám alatti lakos), mint

vevők, a továbbiakban **vevők** között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:


1./ Az eladó eladja, a vevők megvásárolják, egymás között egyenlő – 1/2-1/2 – arányban

- az eladó 1/1 arányú tulajdonát képező és az inárcsi 049/9 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó megnevezésű, mindösszesen 1 ha 806 m² területű, 17,97 AK értékű ingatlant;

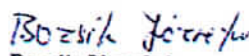
- az eladó 1/1 arányú tulajdonát képező és az inárcsi 049/10 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó megnevezésű, mindösszesen 4923 m² területű, 8,06 AK értékű ingatlant;

- az eladó 1/1 arányú tulajdonát képező és az inárcsi 049/11 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó megnevezésű, mindösszesen 4970 m² területű, 8,17 AK értékű ingatlant.

Mindhárom ingatlan a TAKARNET rendszerből lekért tulajdoni lap másolat tanúsága szerint (melyet felek áttanulmányoztak) **természetvédelmi terület**, illetve azok az **Ócsai Tájvédelmi Körzethez tartoznak**. A vevők az ingatlanokat megtekintették, azok természetbeni elhelyezkedését – mint haszonbérlo – ismerik; vevők kijelentik továbbá, hogy a védettség jogi jelentőségéről az okiratszerkesztő részletes tájékoztatást adott a részükre. Felek tudomásul veszik, hogy az 1996. évi LIII. törvény 68. §-ának (6)-(7) bekezdései szerint **védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni; helyi jelentőségű védett természeti terület esetében – sorrendben az igazgatóságot követően – a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog; az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos polgári jogi ügyekben a Magyar Államot az igazgatóság képviseli**. Felek rögzítik továbbá, hogy mindhárom ingatlan Natura 2000 terület, illetve azokra vezetékjog került bejegyzésre az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára a VMB-50/2009. számú vázrajzon megjelölt területre.


Matatzdi Gyula Ferenc
eladó


Bozsik József
vevő


Bozsik Józsefné
vevő

Rim Ögyvédi Iroda
DR. RIM ZSUZSANNA ÖGYVÉD
2370 Dabas, Bartók Béla út 40. A/1./19.
Loveléclm: 2374 Dabas, Pf. 36.
Tel./Fax: 29/387-840
Adószám: 18224808-1-13

Ellenjegyzem,
Dabas, 2014.01.28.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogi jelentőségével és joghatásaival – az okiratszerkesztő részletes kioktatására figyelemmel – tisztában vannak. A felek kijelentik, hogy az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatának kézhezvételét megelőzően kifejezetten kérik jelen adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását (széljegyzését) a 3. pontban írtak szerint. Szerződő felek meghatalmazzák az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy az elővásárlásra felhívó nyilatkozatokat a fent írt jogosultaknak küldje meg azzal, hogy 15 (tizenöt) napon belül jelen szerződésben írt feltételek mellett élhetnek az elővásárlási jogukkal. Ha a jogosultak ezen jogukkal nem élnek, illetőleg határidőben nem nyilatkoznak a felhívásra, úgy a szerződés szerződő felek között hatályosul. A vevők – az elővásárlási jog joghatásaira vonatkozó ügyvédi kioktatást követően – kifejezetten kijelentik, hogy a vételár megfizetését az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatainak beérkezése előtt a 2. pontban írtak szerint vállalja teljesíteni.

2./ A kölcsönösen kialakított vételár **900.000 Ft/ha, azaz Kilencszázezer forint/hektár**, amelyet a vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben és készpénzben fizetnek meg az eladó számára, aki a hiánytalan vételár átvételét jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza, egyben kijelenti, hogy vagyoni igénye teljes egészében kielégítést nyert.

3./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok nevén álló tulajdoni hányadaira a tulajdonjogot, a vevők nevére, egymás között egyenlő – $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ – arányban, bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén.

4./ A vevők – mint tulajdonosok – a mai nappal jogosultak a megvásárolt ingatlanok birtokába lépni, és birtokba lépésük napjától viselik azok terheit, illetőleg élvezik hasznait.

5./ Jelen szerződés megkötésének költségei és a vagyonszerzési illeték a vevőket terheli. A vevők az Illetéktörvény 26. §-a (1) bekezdésének p) pontja alapján tulajdonszerzésük vonatkozásában **illetékmentesség** megállapítását kérik az illetékhivaltól, mivel Bozsik József egyéni mezőgazdasági vállalkozó (igazolvány száma: ES-468728, nyilvántartási száma: 50410222-2-33), aki a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal regisztrációs igazolása alapján a 1000936022 MVH regisztrációs számmal rendelkezik, Bozsik Józsefné nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő (igazolvány száma: 2025291), aki a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal regisztrációs igazolása alapján a 1004574956 MVH regisztrációs számmal rendelkezik. Bozsik József és Bozsik Józsefné vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes

földcserét –, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági östermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Tudomásul veszi továbbá, ha a vagyonszerző a termőföldet az – eredetileg vállalt – 5 év letelte előtt elidegeníti – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét –, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának esetét. Ha a vagyonszerző által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, melyre a feltételek nem teljesültek. Tudomásul veszik, hogy a termőföld megszerzése akkor illetékmentes, ha az azt megszerző mezőgazdasági tevékenységet folytató magánszemély azt maga hasznosítja, így az ingatlanon fennálló haszonbérleti jog kizárja azt, hogy a vagyonszerző a termőföldet mezőgazdasági célra maga hasznosítsa, ezért az illetékmentesség feltétele sem teljesül. Vevők jelen szerződés földhivatali benyújtásával egyidejűleg a megszerzett ingatlanokra vonatkozó földhasználatot is vállalják bejelenteni a földhasználati nyilvántartásba. Az eladót szja-fizetési kötelezettség nem terheli.

6./ Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy másnak olyan joga, amely vevők tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, nem áll fenn.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességük nem kizárt, vagy korlátozott.

8./ Bozsik József és Bozsik Józsefné vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdonában lévő és a most megszerzett termőfölddel együtt - ide értve a tulajdonában lévő részarány-tulajdont is - termőföld az ország területén nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a 6000 AK értéket. Kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt termőföld, a földterület fekvése szerinti településen a saját, továbbá a Ptk. 685. § b.) pontjában megjelölt családtagjai tulajdonában lévő termőföld mennyisége együttesen nem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét, illetve az 1.000 hektárt, vagyis tulajdonszerzése nem ütközik a **termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 5. §-ában** foglaltakba.

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a termőföldről szóló **1994. évi LV. törvény 10. §-ában** írt személyek elővásárlásra jogosultak, amely gyakorlásának szabályait a **16/2002.(II.18.) Korm. rendelet** szabályozza. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlanokra vonatkozó, az eladó és a vevők között létrejött vételi ajánlat Inárcs Nagyközség Jegyzője előtt **2475/2013. szám alatt 2013.11.06 napján** indult kifüggesztési eljárásban kifüggesztésre került 2014.01.06. napjáig.


Az ajánlat kifüggesztésének tényéről tájékoztatót tettek közzé a központi elektronikus szolgáltató rendszer keretében működő kormányzati portálon, valamint az megküldésre került a Nemzeti Földalapkezelő szervezet részére is tértivevénnyel. Az ajánlattal kapcsolatban Dömötör István részéről nyilatkozat érkezett (helyben lakó családi gazdálkodóként), azonban a vevők – részletes ügyvédi kioktatást követően – kijelentik, hogy helyben lakó szomszédként nevezett az elővásárlási sorrendben megelőzik. Erre figyelemmel eladó kijelenti, hogy a vevőkkel kívánja a szerződést megkötni. Bozsik Józsefné kijelenti, hogy az 1. pontban írt ingatlanok vonatkozásában 2017.12.31. napjáig érvényes haszonbérleti szerződéssel rendelkezik, mely haszonbérlet a földhasználati nyilvántartási nyilvántartásba is bejegyzésre került.

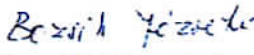
10./ A vevők meghatalmazzák a Rim Ügyvédi Irodát (2370 Dabas, Bartók Béla út 46. A/I/19., tel./fax.: 29/367-840), hogy jelen jogügylet kapcsán őket a hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás nem terjed ki a NAV Illetékosztálya előtti eljárásra. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés tartalmát az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen elmagyarázta, továbbá részletes felvilágosítást adott a hatályos adó- és illeték szabályokról.

Szerződő felek a fenti adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Dabas, 2014. január 28.


Matazsdi Gyula Ferenc
eladó


Bozsik József
vevő


Bozsik Józsefné
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Dabas, 2014. január 28.:

Rim Ügyvédi Iroda
DR. RIM ZSUZSANNA ÜGYVÉD
2370 Dabas, Bartók Béla út 46. A/I/19.
Levél címe: 2374 Dabas, Pf. 38.
Tel./Fax: 29/367-840
Adószám: 1822/908-1-13

