

Kifüggesztés napja: 2023 év február hó 22 nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2023 év június hó 24 nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétel napja: 2023 év június hó 15 nap

Adásvételi Szerződés



Amely létrejött egyrészről

Nagy Ferenc 3397 Maklár, Hunyadi János utca 2. - *Ingyen-nyilvántartás szerint még: 3358 Erdőtelek, Iskola út 10. - szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: eladó)*

Személyes adatok: (születési név: ~~.....~~, születési hely, idő: ~~.....~~, szsz: ~~.....~~, an: ~~.....~~, adóazonosítójel: ~~.....~~, szig.sz: ~~.....~~, lakcímnnyilvántartó szám: ~~.....~~, magyar állampolgár) másrészről

Oszlanczi Gábor 3358 Erdőtelek, Fő utca 186. szám alatti lakos, mint vevő

Személyes adatok: (születési név: ~~.....~~, születési hely, idő: ~~.....~~, szsz: ~~.....~~, an: ~~.....~~, adóazonosítójel: ~~.....~~, szig.sz: ~~.....~~, lakcímnnyilvántartó szám: ~~.....~~, földműves nyilvántartásba vétel száma: Hevesi Járási Földhivatalnál: ~~.....~~ számon, agrár kamarai nyilvántartási szám: ~~.....~~, Uniós regisztrációs szám: ~~.....~~, Adószám: ~~.....~~, magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

Az eladó tulajdonát képezik az alábbi szomszédos ingatlanrészek:

- KÁL külterület 0103/7 hrsz alatt nyilvántartott, 2 ha 8401 m² területű, 38,04 AK értékű, szántó megjelölésű külterületi földingatlan, 1/1-ed tulajdoni hányada
- KÁL külterület 0103/8 hrsz alatt nyilvántartott, 2 ha 6426 m² területű, 38,04 AK értékű, szántó megjelölésű külterületi földingatlan, 805/3805-öd tulajdoni hányada

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részeket a Kál külterület 0103/7 hrsz és a Kál külterület 0103/8 hrsz alatti ingatlanokban, úgy amint azok a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálhatók.

A szerződő felek az ingatlanrészek kölcsönösen kialakított **egybefoglalt vételárát 5.000.000.-Ft-ban**, azaz ötmillió forintban határozzák meg. A B400-as adatlapon a Kál külterület 0103/7 hrsz értékét 4.178.000.-Ft-ban, a Kál külterület 0103/8 hrsz értékét 822.000.-Ft-ban jelölik meg.

A vevő a vételár megfizetését az alábbiak szerint vállalja teljesíteni:

2.1. A vevő nyilatkozik arról, hogy a vételár megfizetéséhez a vételár 10%-val **500.000.-Ft**, azaz ötszázezer forint saját erővel rendelkezik.

A vevő vállalja, hogy a saját erőként megfizetni vállalt összeget a kölcsönkérelem pozitív bírálatát követően, de mindenképpen annak folyósítását megelőzően átutalás útján megfizeti az eladó részére Nagy Ferenc eladó néven szereplő **OTP BANK NYRT-nél vezetett ~~.....~~ számú számlájára**. Az eladó nyilatkozik arról, hogy a megjelölt számlára való utaláshoz feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és azt, mint saját kezébe való teljesítést elfogadja és nyilatkozik arról, hogy a számlaszám helyesen került feltüntetésre az adásvételi szerződésben.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a saját erőként megfizetett vételárrész átvételét ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban igazol a vevő és az alább megjelölt pénzügyi intézmény felé.

2.2. A vevő a fennmaradó vételár megfizetéséhez **4.500.000.-Ft**, azaz négymillió-ötszázezer forint összegű termőföld ingatlan vásárlási kölcsönt igényel a **TAKARÉKBANK ZRT-től**.

A vevő nyilatkozik arról, hogy az igényelt és megítélt kölcsön összege az Ő számlájára érkezik a pénzügyintézetől. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsönösszeg számlájára érkezését követően haladéktalanul, még a számlára való érkezésének napján vagy azt követő 1 munkanapon belül átutalja az eladó részére a **4.500.000.-Ft-ot**, azaz négymillió-ötszázezer forintot Nagy Ferenc eladó néven szereplő **OTP BANK NYRT-nél vezetett ~~.....~~ számú számlájára**.

Nagy Ferenc

Nagy Ferenc eladó

Oszlanczi Gábor

Oszlanczi Gábor vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. február 08. napján:

Gulyásné dr. Farkas Éva
Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ.: 36060894

Az eladó nyilatkozik arról, hogy a megjelölt számlára való utaláshoz feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és azt, mint saját kezébe való teljesítést elfogadja és nyilatkozik arról, hogy a számlaszám helyesen került feltüntetésre az adásvételi szerződésben.

Az eladó köteles a szerződést készítő ügyvéd felé igazolni a vételár számlájára való érkezést, a vételár teljesülését.

A vevő nyilatkozik arról, hogy azon nem várt esetben, ha nem részesül teljes mértékben a kért kölcsönben a vételár megfizetéséhez, úgy a hiányzó összeget saját erőből megfizeti az eladó részére, melyet a felek igazolni kötelesek a pénzügyi területi ügyvéd által ellenjegyzett átvételi elismervénnyel.

A vevő vállalja, hogy a teljes vételárat a termőföldre vonatkozó szabályok szerinti hatásvégi jóváhagyását követő 60 napon belül megfizeti az eladó részére.

Az eladó a vételár fent megjelölt fizetési módját és határidejét elfogadja, tudomásul veszi.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanokon NATURA 2000 terület jogi jelleg áll fenn, mely az átruházásnak nem akadály.

A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon az alábbi közérdekű terhek állnak fenn.

- Kál, külterület 0103/7 hrsz alatti ingatlanon:

- TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. javára vezetékjog, az FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára bányaszolgalmi jog áll fenn.

- Kál, külterület 0103/8 hrsz alatti ingatlanon:

- TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. javára vezetékjog, a MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RT javára bányaszolgalmi jogok, az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára vezetékjog áll fenn.

Ezen közérdekű terhek az átruházásnak nem akadályai, és amely terheket a vevő tudomásul vesz.

Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészeket ezeket meghaladóan per, teher és igénymentesek, melyért az eladó szavatosságot vállal.

4.) Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező földekre haszonbérleti jogviszony nem áll fenn, így az ingatlanrészek birtokba adása a tulajdonjog bejegyzésével történik meg. A vevő a birtokbavételtől kezdve viseli az ingatlanrészek terheit és élvezi azok hasznát.

5.) Az eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amikor a vételár megfizetése megtörténik, akkor minden további feltétel kikötése nélkül feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő javára az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészekre a tulajdonjog adásvétel jogcímén tehermentesen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó a tulajdonjog átruházására szóló nyilatkozatát ügyvédi letétbe helyezi jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg azon megbízással, hogy azt az ügyvéd nyújtsa be a Földhivatalhoz azt követő 2 munkanapon belül, hogy az eladó részére a vételár teljes kifizetése igazolásra kerül az ügyvéd felé.

A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár eladó részére történő maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul az illetékes Földhivatalba benyújtani.

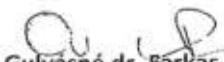
Amennyiben a banki kölcsönből fizetendő vételár-részlet megfizetését az eladó nem igazolja az ügyvéd felé, úgy azt a vevő is megteheti a finanszírozó bank által kiállított bizonylattal, mellyel igazolja, hogy a kölcsönből fizetendő vételár-részlet teljes összege az adásvételi szerződésben írt, eladó által megjelölt bankszámlára átutalásra került.



Nagy Ferenc eladó



Oszlanczi Gábor vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. február 08. napján: 
Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ: 36060894

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, Földhivatali Osztály 2-t, a Fűzesabonyi Földhivatalt, hogy a tulajdonjog változást az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlanrészek vonatkozásában jegyezzék át a később csatolandó hozzájáruló nyilatkozat alapján. Az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja.

7.) A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által meghozott, vevő javára szóló tulajdonjog szerzés engedélyezését tartalmazó határozat kézhezvételét követően jogosult jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy a felek az Ingatlan-nyilvántartási Törvény (Inytv.) 47/A §. (1) bek. b.) pontja alapján kérik az eljárás függőben tartását az eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott határidő elteltéig, de legkésőbb a benyújtástól számított 6 hónapos határideig.

8.) A vevő már most, jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a TAKARÉKBANK ZRT. javára a folyósított kölcsöntőke összege és járulékai erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgyát képező KÁL külterület 0103/7 hrsz alatt nyilvántartott, 2 ha 8401 m² területű, 38,04 AK értékű, szántó megjelölésű külterületi földingatlanra a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg.

A vevő a jelzálogjog biztosítására a jelen szerződési kikötéssel a TAKARÉKBANK ZRT. javára elidegenítési és terhelési tilalmat is alapít, melynek bejegyzését kéri a KÁL külterület 0103/7 hrsz alatti ingatlanra a Földhivaltól.

9.) A felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a TAKARÉKBANK ZRT. írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Az eladó vállalja, hogy amennyiben a banktól a vételárat megkapja és azt követően sor kerül a szerződés felbontására, úgy az eladó haladéktalanul köteles az átvett vételárat visszautalni a TAKARÉKBANK ZRT. részére.

10.) A felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételár határidőben történő folyósítását elősegítsék.

11.) A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó Hitelintézet az adásvételi szerződést, annak esetleges későbbi módosítását, továbbá minden további, szerződéshez kapcsolódó okiratot, nyilatkozatot megismerhesse és azokról egy másolati példánnyal rendelkezzen, az adásvételi szerződésben és egyéb okiratokban szerződésben található adatokat és információkat kezelhesse, a vevő kölcsönigénylésével, a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

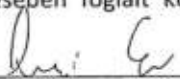
12.) A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a alapján kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld összes területnagysága –a most megszerzett föld tulajdonjogával együtt – nem haladja meg a 300 ha-t.

Mint az ingatlanrészek tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. 14.§., 15. §-a és a 27. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

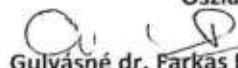
- Nyilatkozom a 109/1999. (XII. 29.) FVM. rendelet 68/C. §-a alapján, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

- Nyilatkozom arról, hogy ha az átruházás tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, úgy azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget válllok azonban arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.


Nagy Ferenc eladó


Oszlánczi Gábor vevő

Ellenjegyzem Fűzesabonyban, 2023. február 08. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Fűzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ: 36060894

- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatba vételét követően annak használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek. Nyilatkozom arról, hogy a jelenlegi földhasználattal nem hagyok fel.
- Vállalom továbbá, hogy a földet a használatbavétel időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.
- Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.
- Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
- Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő földek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részemre.

13.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzéssel kapcsolatos költségek őt terhelik.

A vevő kijelenti, hogy az Illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott, regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző családi gazdálkodó, aki vállalja, hogy a birtokbavételtől számítottan 5 éven át a megvásárolt termőföldet nem idegeníti el, és egyéb vagyoni jogot nem alapít rá, és kizárólag mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Igazgatóság Illetékfőosztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.

14.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrészek eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződés a később rögzített eljárás után Kál Község Polgármesteri Hivatalánál 60 napos határidőre hirdetményi úton közzétételre kerül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.

A felek rögzítik, hogy amennyiben nem jelen szerződés vevőjével kerül jóváhagyásra a tulajdonjog megszerzése, úgy a vevő helyébe lépő tulajdonjog szerzésére feljogosított elővásárlási jogosult köteles megfizetni jelen szerződés megkötésével felmerült költségeit 100.000.-Ft-ot a vevőnek (tulajdoni lap költsége, ügyvédi munkadíj, egyéb igazolt költsége).

15.) A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bek. e., pontjában megjelölt elővásárlási jogosult, mivel olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

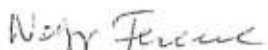
A vevő kijelenti, hogy életkora alapján fiatal földműves, így a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (4) bek. b., pontjában megjelölteknek is megfelel.

A vevő a megjelölt elővásárlási jogai alapján vásárolja meg az ingatlanrészeket.

16.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlanrészek tulajdonosa, jelen ügylet eladója jelen szerződést készítő ügyvédnő útján a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából, mely igazgatási szerv amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével- végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, melyet közöl a felekkel, valamint a szerződést megküldi az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi közlés érdekében, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A Kormányhivatal ezzel egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Kál Község Polgármesteri Hivatal Jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.



Nagy Ferenc eladó



Oszlanczi Gábor vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. február 08. napján:  Gulyásné dr. Farkas Éva ügyvéd, KASZ:36060894

17.) A felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, magyar állampolgárok, szerződésalkötési képességük korlátozva nincs.

18.) A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnél és az illetékes Földhivatalnál való eljárással Gulyásné dr. Farkas Éva (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízják meg. A megbízás az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító végzés, a tulajdonszerzési jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed. A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviseletre szólóan elfogadta.

A felek nyilatkoznak arról, hogy az ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás, javítás végrehajtására.

19.) A felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.

20.) Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek adatai az érvényes jogszabályi előírások rendelkezései alapján kerültek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történt meg.

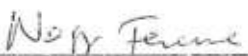
A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

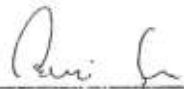
21.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi Tv., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmaznak, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják**. Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal egyezők, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A szerződő felek elismerik, hogy a szerződéshez kapcsolódó SZJA és illetékfizetési kötelezettségekről tájékoztatást kaptak a szerződést készítő ügyvédtől.

Jelen okirat 3 lapon, öt oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 10 példányban.

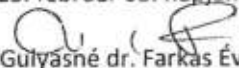
Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Füzesabony, 2023. február 08.


Nagy Ferenc
eladó


Oszlanczi Gábor
vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. február 08. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd

Székhely: 3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-856
Adószám: 48051657-1-10
KASZ: 36060894

