



# Adásvételi Szerződés

Aláírás napja: 2023. év szeptember hó 04. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2023. év október hó 20. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Aláírás napja: 2023. év október hó 21. nap

Amely létrejött egyrészről

Amely létrejött egyrészről **Köles Györgyné** 3356 Kompolt, Kompolti utca 28. szám alatti lakos, mint **eladó**

Személyes adatok: (születési név: , születési hely és idő: , szsz: , an: t, adóazonosítójel: szig.sz: 1 lakcímnnyilvántartó szám: , magyar állampolgár)

másrészről

**Antal Balázs** 3390 Füzesabony, Pacsirta út 48. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

Személyes adatok: (születési név: , szül: , szsz: , an: , adóazonosítójel: , szig.sz: 1 lakcímnnyilvántartó szám: 1

uniós regisztrációs szám: 1 földműves nyilvántartásba vétel száma: 1

agrár kamarai nyilvántartási szám: 1

magyar állampolgár), között a mai napon az alábbi

feltételek mellett:

1.) Az eladó 1/1-ed kizárólagos tulajdonát képezi a **KÁL külterület 0232/12 hrsz** alatt nyilvántartott, 1 ha 8814 m<sup>2</sup> területű, 51,38 AK értékű, szántó megjelölésű külterületi földingatlan.

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részét a **KÁL külterület 0232/12 hrsz** alatt nyilvántartott, 1 ha 8814 m<sup>2</sup> területű, 51,38 AK értékű, szántó megjelölésű külterületi földingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálható.

2.) A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **4.600.000.-Ft**-ban, azaz négymillió-hatszázézer forintban határozzák meg.

A vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárát megfizette az eladó részére ügyvéd előtt készpénzben. Az eladó a vételár hiánytalan átvételét aláírásával elismeri, nyugtázza, kijelenti, hogy a vevővel szemben további követelése nincs.

Az eladó vállalja, hogy azon nem várt esetben, ha a tulajdonjog megszerzése nem történhet meg a vevő javára, úgy az eladó haladéktalanul köteles a vevő részére visszafizetni az átvett 4.600.000.-Ft vételárát.

3.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon NATURA 2000 terület jogi jelleg áll fenn, mely az átruházásnak nem akadálya.

A felek rögzítik, hogy az ingatlan – nyilvántartás szerint az ingatlanon **Básti Istvánné** (születési név: , születési hely, idő: , an: ) volt 3350 Kál, Fő út alsó út 63. szám alatti lakos javára özvegyi jog áll fenn. Az eladó kijelenti, hogy a jogosult 2020.02.28. napján elhunyt, melyről szóló halotti anyakönyvi kivonat másolatát az eladó a szerződéshez csatol. A felek kéri a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg Básti Istvánné javára bejegyzett jogosultságot az ingatlan – nyilvántartásból töröljék.

Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant további per, teher és igény nem terheli, melyért szavatosságot vállal.

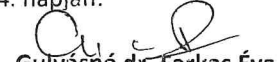
4.) Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon haszonbérleti jogviszony áll fenn a Saj Agro Kft.-vel 2039.05. 01. napjáig szólóan 35 kg búza értéke/AK eladási ára/ tárgyév bérleti díjfizetés mellett minden tárgyév december 31.-ei kifizetéssel.

A vevő a haszonbérleti jogviszony lejártát követően tudja birtokba venni az ingatlant, mely időponttól viseli annak terheit és élvezzi hasznát.

  
Köles Györgyné eladó

  
Antal Balázs vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. szeptember 04. napján:

  
Gulyásné dr. Farkas Éva  
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva  
Ügyvéd  
3390 Füzesabony, Pacsirta út 63. 1  
Telefon: (36)341-744, 06-30/5388-301  
E-mail: gulyas@farkas-eva.hu  
KASZ: 36060894

2023.09.04

5.) Az eladó már most, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár teljes megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1-ed arányban bejegyzésre kerüljön az özvegyi jog törléssel egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog változást az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlanrész vonatkozásában jegyezzék át.

7.) A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximum korlátozásba.

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

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

- Tudomással bírok arról, hogy az átruházás tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, így azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget vállalom 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.

- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.

- Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés 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.

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

9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan 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 30 napos határidőre hirdetményi úton közzétételre kerül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.

10.) A vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bek. e.**, pontjában megjelölt elővásárlási jogosult, és 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 továbbá, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja + szám alatt  
nyilvántartottan -, így a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (4) bek. a., pontjában megjelölteknek is megfelel.

**A vevő a megjelölt elővásárlási jogai alapján vásárolja meg az ingatlant.**

  
Kóles Györgyné eladó

  
Antal Balázs vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. szeptember 04. napján:

  
Gulyásné dr. Farkas Éva  
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva  
Ügyvéd  
3590 Füzesabony, Rákóczi út 69.  
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/955-869  
E-mail: 48051657-1@2  
KASZ: 36060894

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlan 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.

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 a vevőnek (tulajdoni lap költsége, ügyvédi munkadíj, egyéb igazolt költsége: 50.000.-Ft).

A felek kikötik továbbá - arra való tekintettel, hogy a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette a teljes, **4.600.000.-Ft** vételárat - hogy az elővásárlási jogosultság érvényesítésének feltétele az is, hogy az elővásárlási jogosultságot gyakorló személy a joggyakorlás időpontjával egyidejűleg átutaljon a szerződést készítő Gulyásné dr. Farkas Éva ügyvéd K&H Bank Zrt.-nél

számú ügyvédi letéti számlájára 4.600.000.-Ft-ot, azaz négymillió-hatszázézer forintot, amit jelen szerződés vevője teljesített az eladónak. Az ügyvédnő letéti számlára való érkezést követően a felek ügyvédi letéti szerződésben rögzítik a letétből való kifizetés módját, határidejét.

12.) A felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

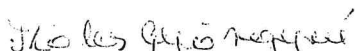
13.) A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnél és az illetékes Földhivatalnál való eljárással Gulyásné dr. Farkas Éva (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízzák meg. A megbízás az adásvételi szerződés közzétételre való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

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

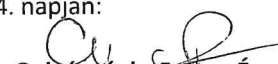
15.) Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek adatai az érvényes jogszabályi előírások rendelkezései alapján kerültek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történt meg. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

15.) 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.

  
Kóles Györgyné eladó

  
Antal Balázs vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. szeptember 04. napján:

  
Gulyásné dr. Farkas Éva  
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva  
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.  
Tél./fax: (36)341-744, 06-30/9525-869  
Mobil: 48031657-1-20  
E-mail: gulyas@ksh.hu

A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

16.) 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 2 lapon, négy oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 7 példányban.

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

Füzesabony, 2023. szeptember 04.

  
Köles Györgyné eladó

  
Antal Balázs vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. szeptember 04. napján:

  
Gulyásné dr. Farkas Éva  
ügyvéd  
KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva  
ügyvéd  
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.  
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9583-800  
Adószám: 48051657-1-30  
KASZ: 36060894