

## Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **Balsai Szilveszter** ( szn.: [REDACTED], an.: [REDACTED], szül.-i hely és idő: [REDACTED], szem.-i szám: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], szem.-i ig. szám: [REDACTED], lakcím igazolvány száma: [REDACTED] ), 1171 Budapest 17., Oszlop utca 29. szám alatti lakos, **mint eladó**, (az 1./ pontban megnevezett mindkét ingatlan 1/3-1/3 tul.-i hányadainak a vonatkozásában );

**Balsai Lajos Tibor** ( szn.: [REDACTED], an.: [REDACTED], szül.-i hely és idő: [REDACTED], szem.-i szám: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], szem.-i ig. szám: [REDACTED], lakcím igazolvány száma: [REDACTED] ), 1171 Budapest 17., Battonya utca 42. szám alatti lakos, **mint eladó**, (az 1./ pontban megnevezett mindkét ingatlan 1/3-1/3 tul.-i hányadainak a vonatkozásában )

**Balsai Gyula** ( szn.: [REDACTED], an.: [REDACTED], szül.-i hely és idő: [REDACTED], szem.-i szám: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], szem.-i ig. szám: [REDACTED], lakcím igazolvány száma: [REDACTED] ), 2117 Isaszeg, Károly köz 7. szám alatti lakos, **mint eladó**, (az 1./ pontban megnevezett mindkét ingatlan 1/3-1/3 tul.-i hányadainak a vonatkozásában ) a **továbbiakban, mint eladók**;

másrészről, **dr. Domoszlai Csaba Viktor** ( szn.: [REDACTED], an.: [REDACTED], szül.-i hely és idő: [REDACTED], szem.-i szám: [REDACTED], szem.-i ig. szám: [REDACTED], szem.-i ig. szám: [REDACTED], lakcím igazolvány száma: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], adószám: [REDACTED], östermelői ig. szám: [REDACTED], MVH-MÁK regisztrációs szám: [REDACTED], ENAR tenyészetkód: [REDACTED], földműves nyilvántartási kérelem iktatószáma: [REDACTED] ), (Füzesabonyi Járási Földhivatal), agrárkamara nyilvántartási szám: [REDACTED], erdőgazdálkodói nyilvántartási kód: [REDACTED] ), 3350 Kál, Vándor utca 2. szám alatti lakos (levelezési cím: 3350 Kál, Pf.: 27.), **mint vevő**, (az 1./ pontban megnevezett mindkét ingatlan összesen 1/1-1/1 (3/3-3/3) tul.-i hányadainak a vonatkozásában ) a **továbbiakban, mint vevő között, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint**:

1./ Az eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja, az eladók, mindkét ingatlan esetében osztatlan közös tulajdonát képező,  
a./ káli községhatárban lévő, 0132/48 hrsz.-ú, 0 Ha 3075 m2 területű, 1,94 AK értékű, szántó művelési ágban nyilvántartott, termőföld-ingatlan, összesen 1/1 (3/3) tulajdoni hányadát; valamint

b./ káli községhatárban lévő, 0132/52 hrsz.-ú, 0 Ha 2005 m2 területű, 2,09 AK értékű, szántó művelési ágban nyilvántartott, termőföld-ingatlan, összesen 1/1 (3/3) tulajdoni hányadát.

2./a./ Felek mindannyian tudomással bírnak arról, hogy az 1./ pontban megnevezett ingatlanok tulajdoni lapján, mindkét ingatlan esetében

- 1./2. sorszám alatt, „Natura 2000 terület” van bejegyezve; valamint

- III./4. sorszám alatt, „Bányászolgalmi jog a vázrajzon feltüntetett térmértékre” van bejegyezve.

2./b./ Felek mindannyian tudomással bírnak továbbá arról is, hogy

- az 1./a./ pontban megnevezett ingatlan tulajdoni lapján, III./5. sorszám alatt, „Bányászolgalmi jog a 336 m2-re., (Barátság kőolajvezeték szolgalmának 1054/1973 rangsorában) Jogosult még: FGSZ Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u.5. (jogutódlás) (Testvériség gázvezeték szolgalmának 1057/1979 rangsorában)” van bejegyezve, valamint

- az 1./b./ pontban megnevezett ingatlan tulajdoni lapján, III./5. sorszám alatt, „Bányászolgalmi jog a 144 m2-re., (Barátság kőolajvezeték szolgalmának 1054/1973 rangsorában) Jogosult még: FGSZ Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u.5. (jogutódlás) (Testvériség gázvezeték szolgalmának 1057/1979 rangsorában)” van bejegyezve, mindkét esetben a MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (törzsszám: 10625790, címe: 1117 BUDAPEST, Október 23-a utca 18.), mint jogosult nevére és javára;

2./c./ A 2./a és 2./b./ pontokban megnevezett bejegyzések a felek mindkét ingatlan esetében változatlanul hagyják, ezen bejegyzések tartalmát és érvényességét a jelen okirat tárgyát képező jogügylet nem érinti.

2./d./ Eladók, az 2./a./, b./ és c./ pontokban foglaltakon túlmenően szavatosságot vállalnak az 1./ pontban megnevezett mindkét ingatlan, ott megjelölt tulajdoni hányadainak per-, teher- és igénymentességéért.

3./a./ Szerződő felek egyrészt az 1./a./ pontban megnevezett, káli 0132/48 hrsz.-ú ingatlan, ott megjelölt, összesen 1/1 (3/3) tulajdoni hányadának a vételárát összesen -160.000,- Ft-ban, azaz --Egyszázhatvanezer-- forintban állapítják meg, másrészt az 1./b./ pontban megnevezett, káli 0132/52 hrsz.-ú ingatlan, ott megjelölt, összesen 1/1 (3/3) tulajdoni hányadának a vételárát -104.000,- Ft-ban, azaz --Egyszáznegyven-- forintban állapítják meg, a két ingatlan fentebb megjelölt tulajdoni hányadainak vonatkozásában, mindösszesen tehát -264.000,- Ft-ban, azaz --Kettőszáz-hatvannégyezer-- forintban állapítják meg, mely vételár teljes összegét a vevő, jelen szerződés aláírását megelőzően, egy összegben kiegyenlítette az eladók részére, akik a fenti vételár-összeg, tulajdoni hányadaik arányában történő átvételét jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

3./b./ Abban az esetben, amennyiben a jelen szerződésre, mint vételi ajánlatra, a közzététel során elfogadó nyilatkozat nem érkezik és a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően, az adásvételi jogügylet dr. Domoszlai Csaba Viktor vevő (mint eredeti ajánlattevő) esetében hatósági jóváhagyásra kerül, (tekintettel arra, hogy a vevő a teljes vételár összegét kiegyenlítette az eladók felé), eladók már jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban megnevezett ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogok, mindkét ingatlan esetében, dr. Domoszlai Csaba Viktor ( szn.: [REDACTED], an.: [REDACTED] ) vevő nevére és javára, összesen 1/1-1/1 (3/3-3/3) arányban, vétel jogcímén az illetékes Heves Megyei Kormányhivatal, Füzesabonyi Földhivatali Osztályánál, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljenek.

3./c./ Abban a nem várt esetben, amennyiben jelen okirat tárgyát képező jogügylet, eladók és dr. Domoszlai Csaba Viktor vevő (mint eredeti ajánlattevő) között, bármilyen okból kifolyólag meghiúsulna, úgy az eladók már jelen szerződés aláírásával egyetemleges kötelezettséget vállalnak arra nézve, hogy az általuk, a fentiek szerint átvett -264.000,- Ft-ot, azaz --Kettőszáz-hatvannégyezer-- forintot, valamint ezen felül a jelen okirat elkészítésével kapcsolatosan, vevőnek felmerült költségei (ügyvédi munkadíj, tul.-i lap ára, fhiv.-i elj.-i díj, stb.) megtérítése címén, további -30.000,- Ft-ot, azaz --Harmincezer-- forintot, a jogügylet meghiúsulásának nyilvánvalóvá válását követően haladéktalanul, de legkésőbb attól számítva 8 napon belül megfizetik a vevő részére.

3./d./ A 3./c./ pontban leírt esetben, a jelen szerződésben foglalt adásvételi jogügylet és az elővásárlásra jogosult vevő nevére és javára történő tulajdonszerzés, jogerős hatósági jóváhagyását és a teljes vételár illetve a fentebb részletezett költségek, elővásárlásra jogosult vevő által, a jóváhagyástól számított 8 napon belül, történő maradéktalan kiegyenlítését követően fognak az eladók, külön bejegyzési engedély aláírásával, az elővásárlásra jogosult vevő nevére és javára történő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájárulni.

4./ Eladók jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevőnek a későbbiekben esetlegesen erre irányuló kérelme esetén, az illetékes Heves Megyei Kormányhivatal, Füzesabonyi Földhivatali Osztályánál, az ingatlan-nyilvántartásba, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet, 29/A. § (1) bek.-ben foglaltak alapján a „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye” mindkét ingatlan esetében feljegyzésre kerüljön.

5./ Vevő kijelenti, hogy .

- a Füzesabonyi Járási Földhivatal, 510210/2014.06.19. számú határozatában foglaltak alapján „földműves”-nek minősül és a földműves-nyilvántartásba történő felvétele megtörtént:

- a tulajdonában álló részarány-tulajdon(-ok) összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és/vagy hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő termőföld-terület(ek) hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300;

- a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68./C. §-a alapján részaránytulajdonnal rendelkezik;

- a jelen szerződés alapján történő termőföldtulajdon-szerzése, valamint földhasználatai, a jelenleg érvényben lévő kapcsolódó jogszabályok, vonatkozó rendelkezéseit nem sértik és a tulajdonában ill. használatában lévő összes termőföld-terület, (részaránytulajdon(oka)t ide értve) nagysága nem haladja meg sem a 300 Ha területet, (vagy a 6000 AK értéket), mint földszerzési maximumot, sem pedig az 1200 Ha területet, mint birtokmaximumot;

- a megszerzendő termőföld-ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat saját maga használja és ezen használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeknek és a földhasználati előírásoknak;

- vállalja, hogy az 1./ pontban megnevezett földingatlanokat, a szerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja;

- nincs korábbi földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korlátozott jogerős megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (együtt: földhasználati díjtartozása);

-1-

Dr. Domoszlai Csaba Viktor  
Füzesabony, Kárpát út 30.  
Telefonszám: (36) 341-659  
OTP: 11739023-20008275  
Adószám: 7267340-1-30

171.576/2022.



- a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozásokat megkerülő jogügyletet kötött; - vele szemben a birtokbani illetékek megellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki; valamint - amennyiben esetlegesen a jelen szerződés tárgyát képező földingatlanok jelenleg harmadik személy használatában lennének, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogszabályokat nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a fenti valamennyi kötelezettséget vállalja.

6./ Vevő kijelenti továbbá, hogy mind az 1./a./ pontban megnevezett káli község határában lévő 0132/48 hrsz.-ú ingatlanlal közvetlenül szomszédos káli 0132/49 hrsz.-ú ingatlan esetében, mind pedig az 1./b./ pontban megnevezett káli község határában lévő 0132/52 hrsz.-ú ingatlanlal közvetlenül szomszédos káli 0132/42 hrsz.-ú és káli 0132/53 hrsz.-ú ingatlanok esetében, tulajdonosnak egyidejűleg a jelen adásvételi szerződéshez mellékelt földhasználati lapban foglaltak szerint bejegyzett földhasználati minőségű, ezáltal a idevonatkozó jogszabályok rendelkezései, elsősorban a 2013. évi CXII. törvény (Földforgalmi tv.) 6. szak., 18. §-ának, (1.) bek., c./ pontjában foglaltak alapján, „helyben lakó szomszéd”-nak minősül.

7./ Felek kijelentik, hogy a jelen állampolgárok és családtagok, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának elidegenítése, illetve megszerzése tekintetében velük szemben semmilyen jogszabályban foglalt kizáró, vagy korlátozó ok nem áll fenn.

8./ Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog átvételével, illetve annak bejegyzésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és esetleges illeték a vevőt terheli.

9./ Dr. Domoszlai Csaba Viktor vevő, (mint a jelen szerződésben foglaltak szerinti eredeti ajánlattevő), ezennel kijelenti, hogy jelen okiratban foglalt jogügylet során, az 1./ pontban megnevezett mindkét ingatlan vonatkozásában, a jelen szerződés 6./ pontjában foglaltak alapján és különösképpen a 2013. évi CXII. törvény (6. szak.), 18. §-ának, (1.) bek., c./ pontjában foglaltak szerint elővásárlási jog illeti meg, mint „ az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül ”.

10./ Felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban megnevezett ingatlanok, saját tulajdon (tulajdonosi földhasználat) jogcímén történő birtokba adására, mindkét ingatlan esetében, a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően fog sor kerülni.

11./ Felek kijelentik, hogy jelen szerződést, a vevőt esetlegesen megelőző elővásárlásra jogosultak irányában Vételi ajánlatnak tekintik és ezen ajánlatnak az illetékes Heves Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztályán történő előzetes vizsgálatot követően, az illetékes Kál Nagyközségi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál, illetve ezzel egyidejűleg a Kormányzati Portálon történő közzétételi kötelezettségnek, továbbá az eljáró Polgármesteri Hivatalon keresztül, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező tulajdonszerzés hatósági jóváhagyása céljából, újfent az illetékes Heves Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztálya felé történő bejelentési illetve továbbítási kötelezettségnek eleget tesznek.

12./ Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Antal Imre ügyvéd. (KASZ: 36056503) 3390 Füzesabony, Kárpát út 30. szám alatti lakost, az adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó egyéb szükséges okiratok elkészítésével, valamint az illetékes Füzesabonyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához történő benyújtásával, továbbá az adásvételi jogügylet és minden ehhez kapcsolódó ügy (Vételi ajánlatként történő közzététel, hatósági jóváhagyás, stb.) során és az illetékes hatóságok előtt történő teljes körű képviseletükkel. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazó felek helyett és nevükben, jelen szerződésben foglaltakkal egyező értelmű jognyilatkozatot tehet és fogadhat el. Nevezett ügyvéd ezen meghatalmazást elfogadja. Felek megállapodnak továbbá abban is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező jogügylet során keletkező mindennemű okiratot, az illetékes hivatal(ok) által, közvetlenül a fentebb megjelölt címükre kéri postai úton megküldeni.

13./ Dr. Domoszlai Csaba Viktor vevő kijelenti, hogy földművesként mezőgazdasági tevékenységet folytat és a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő és az 1./ pontban megnevezett termőföld-területeket, (mindkét ingatlan esetében) a birtokba adás napjától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, számított legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Mindezen tényekre való tekintettel, továbbá az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (1v.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján Dr. Domoszlai Csaba Viktor vevő már jelen okirat aláírásával is kéri és /a jelen szerződéshez későbbiekben mellékelt/ külön nyilatkozattal is kéri fogja, hogy az illetékes NAV ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ADÓ FÖLGAZGATÓSÁGA Illetékközfőosztályát, hogy az 1./ pontban megnevezett mindkét termőföld-ingatlan vonatkozásában, őt illeték-mentességben részesítse.

14./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd, a jelen szerződésből eredő, adó- és illetékfizetési kötelezettségeikre és eljárásra a figyelmüket felhívta.

15./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy a pénzmösés megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv.(Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatása alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. A felek jelen szerződés aláírásával, büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, illetve a meghatalmazás alapján eljáró fél büntetőjogi felelőssége kiterjed a meghatalmazás alapján fennálló jogviszonyra is. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásokról, a tudásszerzés esetén haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A felek adatait az eljáró ügyvéd a vonatkozó szabályozás alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

16./ Felek a jelen szerződésből eredő bármilyen jogvita eldöntésére, a Füzesabonyi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

17./ Felek jelen Adásvételi szerződés egy eredeti és az eljáró ügyvédnél maradó példányát, ügyvédi tényvázlathat minősítik. Jelen Adásvételi szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alábbiak szerint aláírják.

K á l, 2022. március 16.

Balsai Szilveszter  
Balsai Szilveszter eladó  
Balsai Gyula  
Balsai Gyula eladó

Balsai Lajos Tibor  
Balsai Lajos Tibor eladó  
Dr. Domoszlai Csaba Viktor  
Dr. Domoszlai Csaba Viktor vevő

Antal Imre  
Dr. Antal Imre ügyvéd  
3390 Füzesabony, Kárpát út 30.  
(KASZ: 36056503)

Dr. Antal Imre  
ü g y v é d  
3390 Füzesabony, Kárpát út 30.  
Telefonszám: (36) 341-659  
OTP: 11739023-20008275  
Adószám: 72675340-1-30

**KÁL NAGYKÖZSÉG**  
A jognyilatkozat joghatályosá válna a ló határidő utolsó napja: 2022. év március hó 16. nap  
"E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ"  
Levétel napja: 2022. év március hó 16. nap

Ellenjegyzem:

K á l, 2022. március 16.