



Adásvételi Szerződés

Kifüggesztés napja: 2025. év május 07. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2025. év május 06. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétel napja: 2025. év május 09. nap

Amely létrejött egyrészről **Szabó Sándor** 1172 Budapest, XXVI. utca 34. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

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

másrészről **Dr. Besenyei-Sipos Réka** 3356 Kompolt, Jókai utca 1/A. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

(születési név: _____, születési hely és idő: _____, szsz: _____, an: _____)
adóazonosítójel: _____, szig.sz: _____, lakcímnnyilvántartó szám: _____

földműves nyilvántartásba vétel száma: Heves Megyei Kormányhivatal: _____ számon, NAK
szám: _____ magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó **1/1-ed kizárólagos tulajdonát** képezi a **KÁL külterület 0143/23 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 6254 m² területű, 1,94 AK értékű, erdő megjelölésű, 3 minőségi osztályú külterületi földingatlan.

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részét a **KÁL külterület 0143/23 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 6254 m² területű, 1,94 AK értékű, erdő megjelölésű, 3 minőségi osztályú külterületi földingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálható.

2.) A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **1.407.000.-Ft-ban**, azaz egymillió-négyszázhetezer forintban határozzák meg, melyből az ültetvény értékét 700.000 Ft-ban jelölik meg.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő utalással megfizette az eladónak az ingatlan teljes vételárát Szabó Sándor eladónak, testvére Szabó Zsuzsanna részére az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett _____ számú számlára való teljesítéssel. Az eladó ezen számlára való utaláshoz feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta, melyet a részére történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

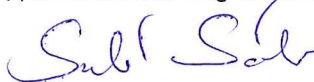
Az eladó a vételár megadott számlán való jóváírásáról meggyőződött, így, annak hiánytalan átvételét aláírásával elismeri, nyugtázza, kijelenti, hogy a vevővel szemben további követelése nincs.

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

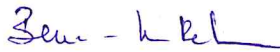
4.) Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra haszonbérleti jogviszony nem áll fenn, így az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokba adása a tulajdonjog átjegyzésével egyidejűleg történik meg. A vevő a birtokbavételtől kezdve viseli az ingatlan terheit és élvezzi annak hasznát.

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

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik a Heves Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2. hivatalát, hogy a tulajdonjog változást, az eladó tulajdonjogának törlését az adásvétel tárgyát képező ingatlanról és a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlan-vonatkozásában jegezzék át.

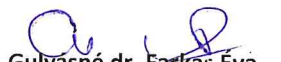


Szabó Sándor eladó



Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2025. április 02. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

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. §. – 14. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

- Tudomással bírok 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.
- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok 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.
- A 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

8.) 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 gazdálkodó, aki vállalja, hogy a birtokbavételtől számított 5 éven belül a megvásárolt termőföldet nem idegeníti el, egyéb vagyoni jogot nem alapít rá és azt kizárólag mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Vármegyei Igazgatóság Illetékfőosztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.

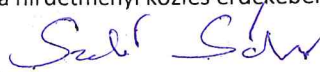
9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződés a később rögzített eljárás után Kál Község Polgármesteri Hivatalánál 30 napos határidőre hirdetményi úton közzétételre kerül. 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, mivel olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye és a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező földek fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A vevő kijelenti továbbá, hogy legalább egy éve az Östermelők családi gazdaságának tagja

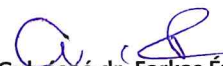
szám alatt nyilvántartottan - így a 2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (4) bek. a., pontjában megjelölteknek is megfelel. A vevő a megjelölt elővásárlási joga alapján vásárolja meg az ingatlant.

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.


Szabó Sándor eladó


Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2025. április 02. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

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.

12.) A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nem tartozik erdő birtokossági társulathoz, ezen a területeken nem működik erdő birtokossági társaság, így az 1994. évi XLIX törvényben előírt elővásárlási előírások ezen területre nem vonatkoznak.

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

14.) 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, egyben felhatalmazzák az ügyvédnőt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való teljes jogú képviselőre is.

A megbízás az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító végzés, a tulajdonszerzést jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed. A megbízott ügyvéd a képviselői jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviselőre 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.

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

16.) 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, a BM. nyilvántartásból személyes adataikat lekérje és kezelje.

17.) 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 tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják**. Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal megegyezők, 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, három 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, 2025. április 02.

Szabó Sándor eladó

Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2025. április 02. 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

