

# Adásvételi Szerződés



Kifüggesztés napja: 2023. év január hó 08. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2023. év január hó 10. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétele napja: 2023. év január hó 11. nap

Amely létrejött Szabó László 3300 Eger, Mátyás király út 35. 1/3. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: eladó)

Személyes adatok: (születés kori neve: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED], adóazonosítójel: [REDACTED], szig.sz.: [REDACTED], lakcímnnyilvántartó szám: [REDACTED], magyar állampolgár)

másrészről Morvai Zsolt 3350 Kál, Fő út alsó 107. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő)

Személyes adatok: (születési név: [REDACTED], szül.: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED], adóazonosítójel: [REDACTED], szig.sz.: [REDACTED], lakcímnnyilvántartó szám: [REDACTED], uniós regisztrációs szám: [REDACTED], földműves nyilvántartásba vétel száma: Fűzesabonyi Földhivatalnál: [REDACTED] számon, agrárkamara nyilvántartási szám: [REDACTED], adószáma: [REDACTED], magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) Az eladó 1/1-ed kizárólagos tulajdonát képezi a KÁL külterület 0180/2 hrsz alatt nyilvántartott, 3 ha 0767 m<sup>2</sup> területű, szántó megjelölésű, 32,00 AK értékű külterületi földingatlan, melyet 23781/6/2023. megrendelés szám alatt lekért tulajdoni lappal támaszt alá.

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részt a KÁL külterület 0180/2 hrsz alatt nyilvántartott, 3 ha 0767 m<sup>2</sup> területű, szántó megjelölésű, 32,00 AK értékű külterületi földingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálható.

2.) A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 3.076.700.-Ft-ban, azaz hárommillió-hetvenhatezer-hétszáz forintban határozzák meg.

A vevő vállalja, hogy a teljes vételárát megfizeti az eladó részére azt követő 5 munkanapon belül, hogy a kifüggesztés lejárta megtörténik, és elővásárlási jogosult nem tesz elfogadó nyilatkozatot.

Az eladó kéri, hogy a vevő a vételárát a részére az K&H BANK ZRT.-nél vezetett [REDACTED] számu saját, nevében szereplő számlájára utalja át, melyhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és nyilatkozik arról, hogy a számlaszáma helyesen került feltüntetésre a szerződésben.

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

A felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján III/5. sorszám alatt jegyzetten elővásárlási jog áll fenn a Magyar Állam javára. A felek tudomásul veszik, hogy erre való tekintettel jelen szerződés érvényessége a jogosult nyilatkozatától függ.

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

4.) Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra haszonbérleti jogviszony nem áll fenn. Az ingatlan birtokba adása a tulajdonjog átjegyzésével egyidejűleg megtörténik, azt az eladó a vevő birtokba adja, a vevő birtokba veszi azt.

5.) Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó a tulajdonjog átruházására szóló nyilatkozatát ügyvédi letétbe helyezi jelen okirat aláírásával egyidejűleg azzal, hogy a vételár megfizetésének igazolása esetén az adásvételi szerződéssel együtt 3 munkanapon belül azt az ügyvéd nyújtja be az illetékes Földhivatalhoz.

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

  
Szabó László eladó

  
Morvai Zsolt vevő

Ellenjegyzem Fűzesabonyban, 2023. január 13. napján:

  
Gulyásné dr. Farkas Éva  
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva  
ügyvéd  
3350 Fűzesabony, Főúti út 59.  
Tel./fax: (36)341-744, 06-30-9585-809  
Adószám: 48051657-1-20  
KASZ: 36060894

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

Mint az ingatlan tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. -14. §. -a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem vevőként a tulajdonjog megszerzése érdekében:

7.1. A 105/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

7.2. - Tudomással bírok arról, hogy ha az átruházás tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, úgy azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget vállalok azonban arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg.

7.3. - Nyilatkozom, hogy a tulajdonomban lévő termőföld használatba vételét követően annak használatát másnak nem engedem át, azt magam használok és céget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.

7.4. - Vállalom továbbá, hogy a földet a használatbavétel időpontjától számított 5 évig a 2013. évi CXXII. Tv. 15. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

7.5. - Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

7.6. - Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

7.7. - 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.

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 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 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 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.

10.) A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. 18. §. (1) bek. c., pontjában megjelölt elővásárlási jogosult, mivel olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd, mivel életvitelszerű lakáshasználata több mint 3 éve Kál településen van és a szomszédos Kál, külterület 0180/1 hrsz alatti ingatlan tulajdonosa többmint 1 éve.

A vevő nyilatkozik arról, hogy őstermelők családi gazdaságának képviselője, melynek nyilvántartási száma: OCSG-00062165, 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.

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

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 László eladó

Morvai Zolt vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. január 13. napján:

Gulyásné dr. Farkas Éva  
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva  
Ügyvéd  
5390 Füzesabony, Rákóczi út 59.  
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-809  
Adószám: 48031657-1-30  
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 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 képviselőre szülőan 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.

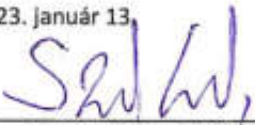
A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen,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


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 tartalmazzák, 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, három oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 7 példányban készült.

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

Füzesabony, 2023. január 13.

  
Szabó László eladó

  
Morvai Zsolt vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. január 13. napján:

  
Gulyásné dr. Farkas Éva  
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné dr. Farkas Éva  
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.  
Tel./fax: (36)31-744, 06-30/9585-869  
Adószám: 48031657-1-30  
KASZ: 36060894

