



## Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyrészről

**Fabók András** 3350 Kál, Könyves Kálmán utca 15. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

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

Kifüggesztés napja: 2023. év január hó 10. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2023. év február hó 9. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Vétel napja: 2023. év február hó 12. nap

másrészről

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

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

uniós regisztrációs szám: I földműves nyilvántartásba vétel száma: I

agrár kamarai nyilvántartási szám: I, 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 0232/10 hrsz** alatt nyilvántartott, 1 ha 8876 m<sup>2</sup> területű, 52,81 értékű, szántó megjelölésű külterületi földingatlan.

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részét a **KÁL külterület 0232/10 hrsz** alatt nyilvántartott, 1 ha 8876 m<sup>2</sup> területű, 52,81 értékű, szántó megjelölésű külterületi földingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálható.

2.) A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **4.601.540.-Ft**-ban, azaz négy millió-hatszázegyezer-ötszáznegyven forintban határozzák meg. Az eladót és az özvegyi jogosultat az alábbi vételár illeti meg: Fabók András eladót 3.681.230.-Ft, Fabók Andrásné özvegyi jogosultat 920.310.-Ft.

A vevő vállalja, hogy a teljes vételárát megfizeti az eladó részére azt követő 5 munkanapon belül, hogy a szerződés hatósági jóváhagyása megtörténik a javára szólóan, a tulajdonjog bejegyzése érdekében a szerződés a Földhivatalhoz benyújthatóvá válik.

Az eladó és özvegyi jogosult az eladó nevében szereplő OTP BANK NYRT-nél vezetett I számú számlaszámára kéri megfizetni a teljes vételárát 4.601.540.-Ft-ot.

Az eladó nyilatkozik arról, hogy a számlaszáma helyesen került feltüntetésre az adásvételi szerződésben.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár számlájára való teljesüléséről a szerződést készítő ügyvédet legalább e-mail útján haladéktalanul értesítik a drfarkaseva@lhcom.hu e-mail címre. Ennek elmaradása esetén a vevő által becsatolt pénzügyi banki igazolás is elfogadható a vételár teljesítéséről.

3.) A felek rögzítik, hogy az ingatlan Natura 2000 terület hatálya alatt állnak, melyről a vevő tudomással bír.


A felek rögzítik, hogy az ingatlan – nyilvántartás szerint az ingatlanon **Fabók Andrásné** (születési név: I, születési idő: I, an: I) volt káli lakos javára özvegyi jog áll fenn. A szerződő felek rögzítik, hogy a jogosult korábban már elhunyt. Ezen tény ellenőrzését kéri a felek Földhivaltól a Népeség-nyilvántartásból lekérdezni. A felek kéri a Földhivaltól, hogy a tulajdonjog átjegyzésével egyidejűleg Fabók Andrásné javára bejegyzett jogosultságokat az ingatlan – nyilvántartásból töröljék az 1997. évi CXLI. tv. 50.§. (4) alapján, melyhez a felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

  
Fabók András eladó

  
Fabók Andrásné özvegyi jogosult

  
Antal Balázs vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. december 13. napján:

  
Gulyásné dr. Farkas Éva  
ügyvéd, KASZ:36060894

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

A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon **Fabók Andrásné** (születési név: , szül.: l., szsz: an: adóazonosítójel: szig.sz: , lakcímnnyilvántartó szám: magyar állampolgár) 3350 Kál, Fő út alsó 22/II. szám alatti lakos javára özvegyi jog áll fenn. Fabók Andrásné özvegyi jogosult jelen szerződés aláírásával az özvegyi jogáról ellenérték fejében lemond. A felek rögzítik, hogy az özvegyi jog értéke a vételárba benne foglaltatik.

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 ingatlanra haszonbérleti szerződés áll fenn a Saj Agró Kft-vel 2019.09.28. napjától kezdődően 2039.09.27. napjáig.

A haszonbérleti díj mértéke 35kg búza ára/AK/év, melyet minden tárgyévtől december 31. napjáig kell kifizetni a bérbeadó részére. A vevő tudomásul veszi, hogy a haszonbérleti jogviszony lejártát követően tudja birtokba venni az ingatlant. A vevő a birtokbavételtől kezdve viseli az ingatlan terheit és élvezi annak hasznát.

5.) Az eladó és az özvegyi jogosult kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban, az özvegyi jogok törlésével egyidejűleg bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó és az özvegyi jogosult tulajdonjog átruházására szóló nyilatkozatukat ügyvédi letétbe helyezik jelen szerződés aláírásával egyidejűleg azon megbízással, hogy azt az ügyvéd nyújtsa be a Földhivatalhoz az jóváhagyott adásvételi szerződéssel együtt, de a vételár megfizetés igazolásának a feltételével.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik a Földhivalt, hogy a tulajdonjog változást az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlan 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 vállalok 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 kötelezettségeknek.

- 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.

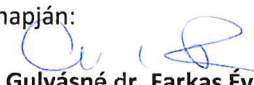
- Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő földek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül– jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részemre.

  
Fabók András eladó

  
Fabók Andrásné özvegyi jogosult

  
Antal Balázs vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. december 13. 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

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 legalább egy éve 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.**

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 megküldik 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).

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 szólóan elfogadta.

  
Fabók András eladó

  
Fabók Andrásné özvegyi jogosult

  
Antal Balázs vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. december 13. napján:

  
Gulyásné dr. Farkas Éva  
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva  
ügyvéd  
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.  
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-859  
Adószám: 48051657-1-30  
KASZ.: 36060894

A felek nyilatkoznak arról, hogy az ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatszolgáltatás 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.

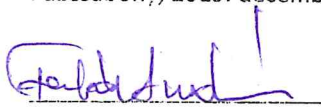
16.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi Tv., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják.**

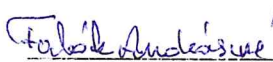
Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal egyezők, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A szerződő felek elismerik, hogy a szerződéshez kapcsolódó SZJA és illetékfizetési kötelezettségekről tájékoztatást kaptak a szerződést készítő ügyvédtől.

Jelen okirat 2 lapon, négy oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 8 példányban.

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

Füzesabony, 2023. december 13.

  
Fabók András eladó

  
Fabók Andrásné özvegyi jogosult

  
Antal Balázs vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. december 13. 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