

Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyrészről **Dr. Kovátsné Petri Mária Ildikó** 2000 Szentendre, Rózsa köz 2. 2.lph. 2/3. szám 17 alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

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

másrészről

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

Személyes adatok: (születési név: _____, születési hely, idő: _____, szsz: _____
an: _____, adóazonosítójel: _____, uniós regisztrációs szám: _____
földműves nyilvántartásba vétel száma: _____ Üzemközpontja: 3390 Füzesabony, Pacsirta
út 48. szám, Füzesabony, belterület 2949 hrsz, agrár kamarai nyilvántartási 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 0232/21 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 3 ha 8688 m² területű, 82,14 AK értékű, 4,5 minőségi osztályú, szántó megjelölésű külterületi földingatlan.

Az eladó eladja a vevő 1/1-ed arányban megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részet **KÁL külterület 0232/21 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 3 ha 8688 m² területű, 82,14 AK értékű, 4,5 minőségi osztályú, szántó megjelölésű külterületi földingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálható.

A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon építmény, vagy ültetvény nincs.

2.) A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **8.400.000.-Ft-ban, azaz nyolcmillió-négyszázezer forintban** határozzák meg.

A vevő vállalja, hogy a teljes vételárát megfizeti az eladó részére azt követő 10 munkanapon belül, hogy a szerződés hatósági jóváhagyása megtörténik a javára szólóan, a tulajdonjog bejegyzése érdekében a szerződés a Földhivatalhoz benyújthatóvá válik.

Az eladó a ERSTE BANK ZRT-nél vezetett _____ számú számlaszámára kéri teljesíteni a vételárát.

Az eladó nyilatkozik arról, hogy a megadott számlaszáma helyesen került feltüntetésre az adásvételi szerződésben és egyben ezen számlára való megfizetést, mint saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

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

Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a továbbiakban per, teher és igénymentes, melyért az eladó szavatosságot vállal.

4.) Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra haszonbérleti szerződés áll fenn a Saj Agró Kft-vel 2019.05.30. napjától kezdődően 2039.05.20. napjáig terjedő időtartamig.

A haszonbérleti díj mértéke 35 kg búza/AK, illetve a búza eladási ára/tárgy év, melyet minden tárgyévi 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.

Dr. Kovátsné Petri Mária
Dr. Kovátsné Petri Mária Ildikó eladó

Antal Balázs
Antal Balázs vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2025. április 30. napján:

Gulyásné dr. Farkas Éva
Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné dr. Farkas Éva
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-130
KASZ.: 36060894

5.) Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg 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.

Az eladó a tulajdonjog átruházására szóló nyilatkozatát ügyvédi letétbe helyezi jelen szerződés aláírásával egyidejűleg azon megbízással, hogy azt az ügyvéd nyújtsa be a Földhivatalhoz a jóváhagyott adásvételi szerződéssel együtt, de a vételár megfizetés igazolásának a feltételével a teljes vételár megfizetésének igazolását követően haladéktalanul.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a tulajdonjog változást, az eladó tulajdonjogának törlését és a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában jegyezzék át az 5. pontban foglaltak szerint, melyhez mindkét fél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

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

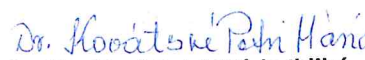
Mint az ingatlan tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. – 14. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

- Tudomással bírok arról, hogy az átruházás tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, így 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 hasznosítás 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.

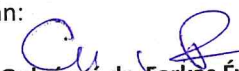
A vevő kijelenti, hogy az illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző gazdálkodó, aki helyett a termőföldek hasznosítását, használatát a többmint 25 %-ban tulajdonát képező Saj Agró Kft (cégjegyzékszám: KSH szám: , adószám:) 3372 Kömlő, Egri út 45. szám alatti székhelyű mezőgazdasági termelőszervezet végzi el, mely termelőszervezet vállalja a művelést.

Kötelezettséget vállal arra a vevő, hogy az ingatlan tulajdonszerzésétől számított 5 évig a tulajdoni részét nem csökkenti 25 %-os mérték alá, a haszonbérlet termelőszervezet pedig arra vállal kötelezettséget, hogy a termőföldet továbbra is műveli. Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Adóigazgatóságának Illeték Osztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.


Dr. Kovátsné Petri Mária Ildikó eladó


Antal Balázs vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2025. április 30. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné dr. Farkas Éva
3300 Füzesabony, Rákóczi út 2.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-869.
Adószám: 48051657-1-30
KASZ: 36060894

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 **OCSG-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 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 a vevő javára szólóan.

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, egyben felhatalmazzák az ingatlan-nyilvántartásban való teljeskörű eljárásra 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 képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviseletre szólóan 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.

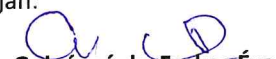
14.) A felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.

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.


Dr. Kovátsné Petri Mária Ildikó eladó


Antal Balázs vevő

Jelen adásvételi szerződést ellenjegyzem Füzesabonyban, 2025. április 30. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva 3
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ.: 36060894

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

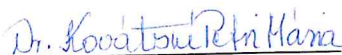
16.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi Tv., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá 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.

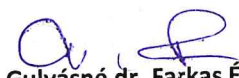
Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Füzesabony, 2025. április 30.


Dr. Kovátsné Petri Mária Ildikó
eladó


Antal Balázs
vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2025. április 30. 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