

Külfüggesztés napja: ..... év ..... hó ..... nap

A jognyilatkozat megjelölésre nyitva álló határidő

utolsó napja: ..... év ..... hó ..... nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

## Adásvételi szerződés

Levételi napja: ..... év ..... hó ..... nap

Amely létrejött egyrészről Hadobás Anikó Margit ( sz.n.: ~~.....~~, an.: ~~.....~~, szül.-i hely és idő: ~~.....~~, szem.-i szám: ~~.....~~, adóazonosító jel: ~~.....~~, szem.-i ig. szám: ~~.....~~ ), 3350 Kál, Bajcsy-Zsilinszky utca 14. sz. alatti lakos, mint eladó ( az I./ pontban megnevezett mindkét ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan), a továbbiakban, mint eladó; másrészről Radics János Miklós ( sz.n.: ~~.....~~, an.: ~~.....~~, szül.-i hely és idő: ~~.....~~, szem.-i szám: ~~.....~~, szem.-i ig. szám: ~~.....~~, adóazonosító jel: ~~.....~~, adószám: ~~.....~~, östermelői ig. szám: ~~.....~~, MVH regisztrációs szám: ~~.....~~, családi gazdaság nyilvántartási száma: ~~.....~~, földműves nyilvántartási kérelem iktatószáma: ~~.....~~ ). (Füzesabonyi Járási Földhivatal), agrárkamara nyilvántartási szám: ~~.....~~ ), 3350 Kál, Fő út felső 45. szám alatti lakos, mint vevő, ( az I./ pontban megnevezett mindkét ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában) a továbbiakban, mint vevő között, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja, az eladó, mindkét esetben kizárólagos tulajdonát képező,

a./ káli község határában lévő, külterületi, 0234/20 hrsz.-ú, 0 Ha 6023 m<sup>2</sup> területű, 16,40 Ak értékű, szántó művelési ágú termőföld-ingatlan összesen 1/1 tulajdoni hányadát; továbbá a

b./ káli község határában lévő, külterületi, 0248/20 hrsz.-ú, 0 Ha 6016 m<sup>2</sup> területű, 13,60 Ak értékű, szántó művelési ágú termőföld-ingatlan összesen 1/1 tulajdoni hányadát.

2./a./ Felek egyetemesen tudomással bírnak arról, hogy az I./ pontban megnevezett mindkét ingatlan tulajdoni lapján, mindkét esetben I./2. sorszám alatt „Natura 2000 terület” van bejegyezve, mely bejegyzést a felek változatlanul hagyják, ezen bejegyzés tartalmát és érvényességét a jelen okirat tárgyát képező jogügylet nem érinti.

2./b./ Felek tudomással bírnak továbbá arról is, hogy az I./ pontban megnevezett mindkét ingatlan tulajdoni lapjának, III. részén, „Özvegyi jog” van bejegyezve, néhai Hadobás Béláné (sz.n.: ~~.....~~, szül.-i év: ~~.....~~, an.: ~~.....~~), volt 3350 Kál, Főút felső út 50. sz. alatti lakos, mint jogosult nevére és javára, az ingatlanok jelen szerződés tárgyát és jelenleg Hadobás Anikó eladó tulajdonát képező, mindkét ingatlan esetében 1/1-1/1 tul.-i hányadaira vonatkozóan. Mivel ezen bejegyzések jogosultja néhai Hadobás Béláné, a jelen szerződésnek másolati formában mellékletét képező, az illetékes Füzesabonyi Járási Hivatal, Földhivatali Osztályához történő benyújtással egyidejűleg pedig eredeti formában is bemutatásra kerülő és a Kál Nagyközségi Polgármesteri Hivatal Anyakönyvvezetője által, ~~.....~~ számon kibocsátott „Halotti Anyakönyvi Kivonat”-ban foglaltak szerint, 2017.01.31.-én elhalálozott, így a felek az itt leírtak, továbbá a 3./ pontban foglaltak alapján fogják kérni ezen bejegyzés törlését.

2./c./ Eladó, az 2./a./ és 2./b./ pontokban foglaltakon túlmenően szavatosságot vállal az I./ pontban megnevezett mindkét ingatlan, ott megjelölt tulajdoni hányadainak per-, teher- és igénymentességéért.

3./a./ Felek az I./a pontban megnevezett ingatlan, ott megjelölt 1/1 tulajdoni hányadának a vételárát, -800.000,- Ft-ban, azaz -Nyolcszázezer — forintban állapítják meg, az I./b pontban megnevezett ingatlan, ott megjelölt 1/1 tulajdoni hányadának a vételárát, pedig szintén -800.000,- Ft-ban, azaz -Nyolcszázezer— forintban állapítják meg, a két ingatlan vonatkozásában, mindösszesen tehát, -1.600.000,- Ft-ban, azaz -Egymillió-hatszázezer— forintban állapítják meg, mely vételárból a vevő, jelen szerződés aláírását megelőzően, egy összegben, készpénzben, -300.000,- Ft-ot, azaz -Háromszázezer— forintot, előleg jogcímen már megfizetett az eladó részére, aki ezen összegnek, az átvételét, illetve kiegyenlítését, jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.

3./b./ Abban a nem várt esetben, amennyiben jelen okirat tárgyát képező adásvételi jogügylet, bármilyen okból kifolyólag, eladó és vevő, (mint eredeti ajánlattevő) között meghiúsulna, úgy az eladó már jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a fentiek szerint általa átvett -300.000,- Ft, azaz -Háromszázezer— forint összegű vételár-előleget, valamint ezen felül a jelen okirat elkészítésével kapcsolatosan, vevőnek felmerült költségei (ügyvédi munkadíj, tul.-i lap ára, hiv.-i elj.-i díjak stb.) megtérítése címén további -50.000,- Ft-ot, azaz -Ötvenezer— forintot, a jogügylet meghiúsulásának nyilvánvalóvá válását követően haladéktalanul, de legkésőbb attól számítva 8 napon belül megfizeti a vevő részére.

3./c./ Felek megállapodnak abban, hogy a 3./a./ pontban meghatározott teljes vételárból fennmaradó -1.300.000,- Ft-ot, azaz -Egymillió-háromszázezer— forintot, a vevő, jelen szerződésben foglalt adásvételi jogügylet és a vevő nevére és javára történő tulajdonszerzés, jogerős hatósági jóváhagyását követően 8 napon belül, egy összegben, készpénzben fogja átadni az eladó részére, aki a fenti összeg átvételét, külön Átvételi elismervény és hozzájáruló nyilatkozat megnevezésű okirat aláírásával fogja elismerni és nyugtázni, továbbá ezen okirat aláírásával fog a vevő nevére és javára történő tulajdonjog bejegyzéséhez (és az „Özvegyi jog” törléséhez is) hozzájárulni.

4./ Felek mindketten hozzájárulnak, hogy az illetékes Füzesabonyi Járási Hivatali 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. 510360/2014.11.19. 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 használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő termőföld-terület(ek) hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300;

- 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 is ideértve) 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-ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja és ezen használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeknek és a földhasználati előírásoknak;

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

- nincs korábbi földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (együtt: földhasználati díj tartozása);

- a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozásokat megkerülő jogügyletet kötött;

- vele szemben a birtokában álló föld jogellenes 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 föld jelenleg harmadik személy használatában lenne, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a fenti valamennyi kötelezettséget vállalja.

6./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és eszelekvőképesek, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának elidegenítése, illetve megszerzése tekintetében jelen semminemű jogszabályban foglalt kizáró, vagy korlátozó ok nem áll fenn.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy a közöttük (Hadobás Anikó mint bérebeadó és Radics János Miklós, mint bérlő között) 2006. május 03.-tól, 2026. január 01.-ig terjedő időszakra, a jelen szerződés tárgyát képező termőföld-ingatlanok vonatkozásában létrejött és jelenleg is érvényben lévő Haszonbérleti szerződést, illetve ennek hosszabbítását (melyekben foglaltak alapján Radics János Miklós, az 1./ pontban megnevezett ingatlanok mindkét esetben 1/1-1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában, a Füzesabonyi Járási Hivatal, Földhivatali Osztályának, földhasználati nyilvántartásában ~~.....~~ bejegyző határozatszámom, jelenleg is földhasználóként van bejegyezve, haszonbérlet jogcímén), Radics János Miklós vevő tulajdonjogának, az ingatlan-nyilvántartásba történő jogerős bejegyzésével egyidejűleg felbontják, és a földhasználat jogfolytonosan, megszakítás nélkül, de már „saját tulajdon” jogcímén a földhasználati nyilvántartásban vevő névre bejegyezve marad. Ezt követően a haszonbérleti jogviszonnyal kapcsolatban feleknek egymással szemben, semminemű követelésük nem áll fenn.

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

9./ Felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban megnevezett ingatlanok, az eladó által, a vevő mint tulajdonos felé történő birtokba adása, a 3./ pontban megnevezett Átvételi elismervény és hozzájáruló nyilatkozat megnevezésű okirat aláírásának napján fog megtörténni. A vevő tulajdonosként, a birtokba adás napjától húzza az ingatlan hasznait, viseli annak terheit és a kárveszélyt.

10./ Vevő kijelenti, hogy jelen okiratban foglalt jogügylet során, az 1./ pontban megnevezett ingatlanok vonatkozásában (mindkét esetben), a 2013. évi CXXII. törvény (6. szak.), 18. §-ának, (1.) bek. b./ pontjában és ba./ alpontjában foglaltak szerint elővásárlási jog illeti meg, mint „a földet használó olyan földműves”-t, „aki helyben lakó szomszédnak minősül” (a jelen szerződés 7./ pontjában hivatkozott haszonbérleti jogviszony alapján, illetve az 1./ pontban megnevezett ingatlanokkal szomszédos, Kál 0234/19 és Kál 0248/19 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosaként és földhasználójaként), továbbá ezen törvény, (6. szak.), 18. §-ának, (4.) bek., a./ pontjában foglaltak szerint, úgy is mint „családi gazdálkodó”-t.

11./ Felek kijelentik, hogy jelen szerződést, a vevőt esetlegesen megelőző elővásárlásra jogosultak irányába Vételi ajánlatnak tekintik és ezen ajánlatnak az illetékes Kál Nagyközségi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál, illetve ezzel egyidejűleg a Kormányzati Portálon történő közzétételét kötelezettségnek, továbbá az eljáró Polgármesteri Hivatal(ok)on keresztül, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet felé történő bejelentési, illetve a jelen szerződés tárgyát képező tulajdonszerzési hatósági jóváhagyása céljából, az illetékes Heves Megyei Földhivatal felé történő benyújtási kötelezettségnek eleget tesznek.

12./ Felek megállapodnak abban, hogy a 7./ pontban hivatkozott Haszonbérleti szerződés(ek)ben megállapított bérleti díjaknak, az 1./ pontban megnevezett ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogoknak az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen történő bejegyzéseinek napjáig járó arányos része az eladót megilleti.

13./ Radics János Miklós vevő kijelenti, hogy a 5./ pontban foglaltak alapján, „földműves”-nek minősül és a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő termőföld-területe(ke)t a birtokba adás napjától, de legkésőbb 2020.08.01.-től, számított legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a területet csak mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Mindezen tényekre való tekintettel, továbbá az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (1tv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján /a jelen szerződéshez mellékelt/ külön nyilatkozat aláírásával is kéri az illetékes NAV ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ADÓ FŐIGAZGATÓSÁGA illetékfőosztályát, hogy őt illeték-mentességben részesítse.

14./ 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 Földhivatalhoz 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 képviselőkkel. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazó felek helyett és nevükben, jelen szerződésben foglaltakkal egyező értelmű jognyilatkozatot tehet és fogadhat el. Nevezett ügyvéd ezen meghatalmazást elfogadja.

15./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy a pénzmossá 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 tudomásszerzés 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./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd, a jelen szerződésből eredő, adó- és illetékfizetési kötelezettségeikre és eljárásra a figyelmüket felhívta.

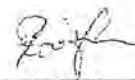
17./ Felek a jelen szerződésből eredő bármilyen jogvita eldöntésére, a Füzesabonyi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

18./ Felek jelen Adásvételi szerződés egy eredeti és az eljáró ügyvédnél maradó példányát, ügyvédi tényvázlatnak minősítik.

Jelen Adásvételi szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alábbiak szerint aláírták.

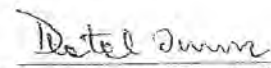
K á l, 2020. február 06.

  
Hadobás Anikó Margit eladó



Radics János Miklós vevő

Ellenjegyzem:

  
Dr. Antal Imre ügyvéd (KASZ: 36056503) Füzesabony, Kárpát út 30.  
Telefonszám: (36) 341-659  
ÖPP: 11739023-20008275  
Adószám: 72675340-1-10

K á l, 2020. február 06.