

A kifüggesztés nem működik az
adásvételi szerződés közlésének.

KF/12359-1/2024

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről: **TÓTH SÁNDOR** (születési neve: Tóth Sándor,

magyar állampolgár), 5515 Ecsegfalva, Hajnal utca 3. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről pedig: **FOGARASI JÁNOS** (születési neve: Fogarasi János,

földműves nyilvántartásba vételéről szóló határozatot a Gyomaendrődi Járási Hivatal Járási Földhivatala számon hozta meg, agrárkamara nyilvántartási száma:

5310 Kisújszállás, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 18. szám alatti lakos, mint **vevő** között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Tóth Sándor eladónak kizárólagos, 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a **Kisújszállás külterület 0684/36 hrsz.** alatt felvett „szántó” művelési ágú, 1 ha 1566 m² térmértékű, 20,00 AK értékű, természetben Kisújszállás külterületén található termőföld ingatlan.

Ezen ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban földforgalmi törvény) 2. §. (1) bekezdés, valamint az 5. §. 17. pontja alapján termőföldnek minősül.

Az ingatlan **per-, teher-, és igénymentes**, amelyért eladó jelen szerződés aláírásával jogszavatosságot vállal.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Kisújszállás 0684/36 hrsz. ingatlanra a földhasználati nyilvántartásba nincs földhasználó bejegyezve, továbbá eladó kijelenti azt is, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a mai napon és a jövőben hatályba nem lépett földhasználati szerződés sem érinti – figyelemmel a Földforgalmi tv. 15/A. §.-ban foglaltakra.

2./ Eladó eladja, fent nevezett vevő pedig az 1./ pontban részletesen körül írt föld ingatlant, az ott megjelölt tulajdoni arányban megvásárolja a megismert és megtekintett állapotában a kölcsönösen kialakított összesen **1.400.000,-Ft**, azaz – **Egymillió-négyszázezer** - forint **vételárért** az alábbi fizetési módozat mellett:

A Szerződő felek az ingatlanon található ültetvény ellenértékének a vételár kialakítása során való figyelembe vétele kapcsán megállapították, hogy az értéket nem képvisel, továbbá kijelentik, hogy az ingatlanon felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

A vevő az **1.400.000,-Ft**, azaz **Egymillió-négyszázezer forint** összegű vételárát a jelen okirat mezőgazdasági igazgatási szerv vele, mint szerződés szerinti vevővel történő jóváhagyásáról szóló határozat kézhez vételétől számított legkésőbb 15 napon belül köteles megfizetni az eladó részére egyösszegben, banki átutalással az eladó nevében vezetett számú bankszámlára – a tulajdonjog bejegyzési engedély ellenében.

A felek tudomásul veszik azt a tényt, hogy amennyiben a jelen szerződésre vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyás eljárása eredményeképp a jelen szerződés nem a jelen szerződés szerinti vevő tekintetében hatályosul, azaz más ajánlattevő lesz jogosult a vevői pozíció betöltésére, az esetben a jóváhagyás szerinti vevő a teljes vételárát – ugyanúgy, mint a jelen szerződés szerinti vevő - az eladó részére banki átutalással lesz köteles megfizetni a hatósági jóváhagyásról szóló határozat kézhez vételétől számított 15, azaz tizenöt napon belül az eladó nevében vezetett számú bankszámlára.

Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés senkivel szemben sem hatályosul, vagy amennyiben a jelen szerződésben írt hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv **megtagadja**, a vételár nem követelhető.

3./ Fent nevezett vevő már az 1./ pontban meghatározott ingatlan birtokába a szerződés jóváhagyásáról szóló értesítést követő 15 napon belül a vételár kifizetésének napján lép, attól a naptól kezdődően jogosult annak hasznait szedni, és köteles viselni a felmerülő közterheket is.

Eladó kijelenti, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül a mai napon lekért tulajdoni lap példányon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek, sem ezen időpontot megelőzően, vagy azt követően az illetékes Földhivatalhoz semmilyen beadványt nem nyújtott be, amely vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosított, és a jelen szerződés hatályba lépéséig nem biztosít.

4./ Fent nevezett eladó a vételár hiánytalan átvételével egyidejűleg, külön átvételi elismervény és tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozat aláírásával adja **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását, beleegyezését ahhoz, hogy az 1./ pontban írt ingatlanra vonatkozóan vevő tulajdonjoga kizárólagosan, 1/1-ed arányban **adásvétel** jogcímén a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségek, illetve a vagyónátruházási illeték a vevőt terheli. Az illeték alapja a NAV Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Igazgatóság Illeték Főosztálya által megállapított forgalmi érték.

Vevő kijelenti, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bekezdés *p) pontja alapján vállalja, hogy* a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mezőgazdasági őstermelőként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. **Mindezekre tekintettel vevő kéri az illetékmentesség alkalmazását.**

6./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével megbízzák a **Dr. Szűcs Ügyvédi Iroda** (5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. A. lh. II/1.) képviselőjében **dr. Szűcs László** ügyvédet továbbá meghatalmazzák, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárásban, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara állásfoglalásával kapcsolatos eljárásban, továbbá a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban – nevükben és képviselőjükben – teljes jogkörrel eljárjon. Dr. Szűcs László ügyvéd a megbízást, illetve meghatalmazást elfogadja. Az eljáró ügyvéd a Szolnoki Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma.

7./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján az eladónak jelen szerződés aláírásától számított nyolc napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatának eredményeként nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból rendeli el a közzétételt, *valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.*

Eladó a közzétételhez szükséges hatályos nyomtatványt megfelelően kitöltve jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírta. A Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy jelen pont szerinti tájékoztatást megértették.

8./ Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy és magyar állampolgár, földműves, és ezen adásvétellel érintett föld tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni.

A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a földforgalmi törvény 13-15. §.-ra tekintettel – figyelemmel a 21. §. (1) bekezdés rendelkezéseire - az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a.) a termőföld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem; kijelentem, hogy a földforgalmi törvény 5.§. 7./ pontja szerint földművesnek minősülök, földművesként a nyilvántartásba vételem megtörtént;

b.) vállalom, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld tulajdonjogának megszerzése esetére megfelelek a földforgalmi törvény 10. §., a 13. §. (1) – (4) bekezdésében, valamint a 14. §.-ban foglalt feltételeknek;

c.) jelen okirat aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállalok arra, hogy amennyiben a földön fennálló földhasználati jogviszony van, úgy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre vállalom, hogy a föld használatát másnak át nem engedem, azt magam használom, ennek során eleget teszek földhasználati, hasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom – kivéve a Fftv. 13. §. (3) bekezdésben foglalt eseteket.

Amennyiben a földön földhasználati jogviszony nem áll fenn, úgy vállalom, hogy a föld használatát másnak át nem engedem, azt magam használom, ennek során eleget teszek földhasználati, hasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom – kivéve a Fftv. 13. §. (3) bekezdésben foglalt eseteket.

d.) kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásom teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásom; továbbá, hogy az adásvételi szerződést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg velem szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

e.) a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultsággal rendelkezem, elővásárlási jog megillet a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. e./ pontja alapján, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzempontja legalább 3 éve olyan 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.

9./ Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában – nyilatkozik továbbá, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő földek területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld nagyságával együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt mértéket, vagyis a 300 hektárt, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.”

Vevő nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat, így jelen esetben a lakcímét igazoló hatósági igazolványát, valamint a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozatot - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 17. § (2) bek. alapján - **nem csatolja jelen adásvételi szerződéshez**, mivel az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat a **közhiteles nyilvántartások tartalmazzák.**

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok és ügyletkötési képességüket jogszabályi rendelkezés nem korlátozza. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban földforgalmi törvény), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény Földforgalmi törvény, az egyéb ehhez kapcsolódó jogszabályok, valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadók.

TÉNYVÁZLAT

1./ A szerződő felek jelen okiratot egyben az eljáró ügyvéddel kötött megbízási szerződésnek – tényvázlat – is tekintik, melynek keretében a felek aláírásukkal egyidejűleg kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződés minden általuk lényegesnek tartott kérdést tartalmaz.

2./ Kijelentik a felek, hogy az ügyvédtől a szükséges tájékoztatást megkapták az adásvétel, s a rájuk vonatkozó adó- és illeték szabályokról, valamint a földhivatali eljárás részleteiről, továbbá a földszerződésekre vonatkozó hatósági jóváhagyás részleteiről egyaránt.

Eladó kijelenti, hogy tisztában van azzal a kötelezettségével, miszerint a jelen okirat alapján részére befolyó vételárral kapcsolatban a NAV felé adóbevallási és adott esetben adófizetési kötelezettsége van. Az eladó eljáró ügyvédtől az adófizetéssel kapcsolatos bevallási és fizetési kötelezettség tekintetében részletes tájékoztatást nem kér, az azzal kapcsolatos bevallási, és fizetési kötelezettségével tisztában van, ezen tájékoztatásra a jelen megbízási szerződés nem terjed ki.

3./ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen okirat bármilyen módon történő módosítása, kiegészítése szükségessé válik, annak teljesedésbe menetele érdekében egymással együttműködnek, s a szükséges okiratot az eljáró ügyvéd felhívására aláírják.

4./ Megállapodnak a felek, hogy a jelen okirattal kapcsolatban felmerült költségeket – beleértve az ügyvédi díjat is - a vevő viseli, melynek összege az erről szóló számlában szereplő összeg.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, annak mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyása és a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével megbízott ügyvéd károkozásából eredő esetleges felelősségét limitálják, az ügyvéd szakmai felelősség biztosítója általi helytállás erejéig. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél rendelkezik felelősségbiztosítással.

Azon károkozás esetében, amelyekre a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles, ott az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felelőssége az ügyvédi munkadíja mértékében korlátozott. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy kárigényt az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel szemben a károkozástól számított 60 hónap után az esetben sem érvényesíthetnek, ha a károkozás ténye később jutott Szerződő felek tudomására.

Amennyiben elutasítás vagy hiánypótlás miatt az okiratok valamelyikének vagy mindegyikének ismételt elkészítése és aláírása válik szükségessé, és az abban való közreműködést bármelyik Szerződő fél elmulasztja vagy megtagadja a Szerződő felek az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédek az ebből eredő károkért való felelősségét teljesen kizárják, ellene kártérítés iránt sem peres sem peren kívüli eljárást nem kezdeményeznek.

A szerződő felek végezetül együttesen kijelentik, hogy nem állnak sem fizikai, sem pszichikai kényszer, tévedés, fenyegetés vagy megtévesztés alatt, továbbá kijelentik, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen, ezáltal érvényes jognyilatkozat-tételi képességgel bírnak, s nem áll fenn jelen szerződés aláírásakor olyan körülmény, tény vagy állapot, mely jelen adásvételi szerződés érvényességét részben vagy egészben érinthetné.

Szerződő felek ezen okiratot elolvasták, megértették és mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg írták alá és kijelentik, hogy abból egy-egy eredeti példányt átvettek.

Kelt: Szolnok, 2024. március hó 10. napján

Tóth Sándor eladó

Fogarasi János vevő

Alulírott dr. Szűcs László ügyvéd (a Szolnoki Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: _____, iroda székhelye: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. „A” lph. 2/1.) ezen okiratot szerkeszttem és ellenjegyzem: Szolnokon, 2024. március hó 10. napján:

Záradék:

Közzététel napja: 2024.04.05

Közlés első napja: 2024.04.06

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2024.04.06

utolsó napja: 2024.05.06. Figyelem,

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja: Dr. Péntes Tímea
jegyző

DR. SZÜCS
5000 Szolnok
Dr. Szűcs László

VTN

RODA

éd
A" lh. 2/1.
1-40-10

00388