

A kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közzétételének!

KF/2480-1/2024

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről: **MURÁNYI SÁNDOR** (születési neve: Murányi Sándor,

, magyar állampolgár), 5310 Kisújszállás, Ifjúság útja 6. fsz. 1. szám alatti lakos, **MURÁNYI ISTVÁN** (születési neve: Murányi István,

magyar állampolgár), 5310

Kisújszállás, Tánacsics utca 9. szám alatti lakos, mint **eladók**,

másrészről pedig: **FEKETE JÁNOS** (születési neve: Fekete János,

magyar

állampolgár, földműves, a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozat száma: Karcagi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ügyiratszámú határozata, agrárkamara nyilvántartási szám:

családi mezőgazdasági társaság tagja, a családi mezőgazdasági társaságot – az ANGLIUS TRIÓ Kft-t, melynek a vevő - a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara ügyiratszámú határozatával vette nyilvántartásba), 5310 Kisújszállás, Móricz Zsigmond u. 21. szám alatti lakos, mint **vevő** között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Murányi Sándor eladó egészhez viszonyított 4509/9018-ad, Murányi István eladó egészhez viszonyított 4509/9018-ad, összesen 1/1-ed arányú tulajdonukat képezi a **Kisújszállás külterület 0433/7 hrsz.** alatt felvett „szántó” művelési ágú, 5 ha 3306 m<sup>2</sup> térmértékű, 89,18 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 eladók jelen szerződés aláírásával jogszavatosságot vállalnak.

Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Kisújszállás 0433/7 hrsz. ingatlanra, annak 5 ha 2396 m<sup>2</sup> területre a NAGYKUN-AGRÁR Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság (címe: 5310 Kisújszállás, Petőfi Sándor utca 20-22.) földhasználó van bejegyezve a földhasználati nyilvántartásba. Eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a földhasználat kezdő időpontja: 2022. január 01. napja, lejáratá 2027. december 31. napja. A haszonbér összege a fenti haszonbérleti szerződés alapján évente 2.000,-Ft/AK azaz évente aranykoronánként Kettőezer forint. A 2024. évre eső haszonbér összege a vevő tulajdonjoga bejegyzésének időpontjáig terjedő időre arányosan még az eladókat illeti meg.

2./ Eladók eladják, 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 **10.661.200,-Ft**, azaz – **Tízmillió-hatszázhatvanegyezer-kettőszáz** - 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 tekintettel a fent megjelölt földhasználatra, továbbá kijelentik, hogy az ingatlanon felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

A vevő a **10.661.200,-Ft**, azaz **Tízmillió-hatszázhatvanegyezer-kettőszáz 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 eladók részére egyösszegben, banki átutalással, 5.330.600,-Ft azaz Ötmillió-háromszázharmincezer-hatszáz forint összeget Murányi Sándor eladó és Murányi Sándorné közös nevéen levő vezetett számú bankszámlára, és 5.330.600,-Ft azaz Ötmillió-háromszázharmincezer-hatszáz forint összeget Murányi István eladó nevéen levő 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 vételárat az eladók részére banki átutalással lesz köteles megfizetni a hatósági jóváhagyásról szóló határozat kézhez vételétől számított 15, azaz tizenöt napon belül a fentiek szerint.

Eladók tudomásul veszik, 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 az 1./ pontban meghatározott ingatlan birtokába a szerződés jóváhagyásáról történő értesítés átvételét követően a fenti haszonbérleti szerződés megszűnését követően 15 napon belül lép, attól a naptól kezdődően jogosult annak hasznait szedni, és köteles viselni a felmerülő közterheket is.

Eladók kijelentik, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül a mai napon lekért tulajdoni lap példányon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek, a fent megjelölt haszonbérleti szerződésen kívül, sem ezen időpontot megelőzően, vagy azt követően az illetékes Földhivatalhoz semmilyen beadványt nem nyújtottak be, amely vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosítottak, és a jelen szerződés hatályba lépéséig nem biztosítanak.

4./ Fent nevezett eladók a vételár hiánytalan átvételével egyidejűleg, külön átvételi elismervény és tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozat aláírásával adják **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat, beleegyezésüket 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 vagyonaátruházási 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. Szücs Ügyvédi Iroda** (5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. A. lh. II/1.) képviselőjében **dr. Szücs 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. Szücs 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 eladóknak 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.*

Eladók a közzétételhez szükséges hatályos nyomtatványt megfelelően kitöltve jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírták. 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 válllok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, 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. c.) pontja, továbbá a 18. §. (4) bekezdés a./ pontja alapján gyakorolja, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, továbbá családi mezőgazdasági társaság tagja. A helyben lakó szomszéd jogcímét az alapozza meg, hogy a vevő tulajdonában van legalább egy éve a jelen okirat szerinti földdel közvetlen szomszédos Kisújszállás külterület 0433/6 hrsz.-ú föld

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. §. 9. pontjának értelmezése tekintetében helyben lakónak minősül, mivel olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

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, a családi mezőgazdasági társaság nyilvántartásba vételéről szóló határozatot, valamint a földműves nyilvántartásba vételéről 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.

Eladók kijelentik, hogy tisztában vannak azzal a kötelezettségükkel, miszerint a jelen okirat alapján részükre befolyó vételárral kapcsolatban a NAV felé adóbevallási és adott esetben adófizetési kötelezettségük van. Az eladók eljáró ügyvédtől az adófizetéssel kapcsolatos bevallási és fizetési kötelezettség tekintetében részletes tájékoztatást nem kérnek, az azzal kapcsolatos bevallási, és fizetési kötelezettségükkel tisztában vannak, 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: Kisújszállás, 2024. március 19. napján**

\_\_\_\_\_  
Murányi Sándor eladó

\_\_\_\_\_  
Murányi István eladó

\_\_\_\_\_  
Fekete 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: Kisújszálláson, 2024. március hó 19. napján:

Záradék:

Közzététel napja: 2024.04.11.

Közlés első napja: 2024.04.12.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2024.04.12.

utolsó napja: 2024.05.13. Figyelem,

**E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!**

Levétel napja: \_\_\_\_\_ Dr. Péntes Tímea  
jegyző

Dr. Szűcs László ügyvédi iroda  
Dr. Szűcs László  
5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. „A” lph. 2/1.  
J-22. fszt.  
2-16