

A kifüggetés nem minősül az adásvételi szerződés közzétételének. ¹

KFI/4268-1/2024

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről: **CSÁNYI KÁROLY LUKÁCSNÉ** (születési neve: Farkas Juliánna,
, 5310 Kisújszállás, Kígyó utca 39/1. szám alatti lakos, mint **e l a d ó** ,

másrészről pedig: **CSIPES RÓBERT ISTVÁN** (születési neve: Csipes Róbert István,

földműveskénti nyilvántartásba vételéről a Karcagi Járási Hivatal Járási Földhivatala számú határozatával rendelkezett, agrárkamara tagsági száma: ,
5310 Kisújszállás, Mester utca 22. szám alatti lakos, mint **v e v ő** között az alulírott napon es helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ A Kisújszállás külterület 0348/23 hrsz. alatt felvett „szántó” művelési ágú, 1 ha 0374 m² térmértékű, 14,65 AK értékű külterületi föld ingatlannak Csányi Károly Lukácsné eladó 1/1-ed arányban kizárólagos tulajdonosa.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért eladó jelen okirat aláírásával szavatosságot vállal.

Az eladó tájékoztatja a vevőt a Földforgalmi tv. 15/A. §.- alapján, hogy haszonbérleti szerződés alapján földhasználati jogviszony van bejegyezve a földhasználati nyilvántartásba az Agro-Kisúj Bt. (székhelye: 5310 Kisújszállás, Mester út 22.) földhasználó mezőgazdasági termelőszervezet javára az alábbiak szerint: 2025. 12. 31. napjáig áll fenn a haszonbérleti jogviszony, a haszonbérleti díj összege a haszonbérleti szerződés szerint erre a földre 80.000,-Ft/gazdasági év.

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2024. gazdasági évre járó haszonbérleti díj még az eladót illeti meg.

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 minősülnek.

2./ Eladó eladja, fent nevezett vevő pedig kizárólagosan, 1/1 arányban megvásárolja a fenti föld ingatlant az összes természetes és jogi tartozékaival együtt, a kölcsönösen kialakított **összesen 1.506.963,- Ft**, azaz – **Egymillióötszázhaty-ezer-kilencszázhatvanhárom-** forint vételárért,

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

Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1./ pontban írt teljes vételár összeget **önerő** felhasználásával **legkésőbb 2024. szeptember 01. napjáig fizeti meg** Csányi Károly Lukácsné **eladó** nevében az számú bankszámlára történő utalással.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés 6./ pontjában írt hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv **megtagadja**, úgy vevő a vételár összegét nem köteles megfizetni az eladó részére - illetve amennyiben az addigra megfizetésre került, ez esetben a vételár visszajár.

3./ Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan a **per-, teher- és igénymentességéért** szavatosságot vállal. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant semminemű adó vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás nem terheli.

Eladó kijelenti, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül 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./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő az 1./ pontban meghatározott **ingatlan birtokába a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 napon belül - a teljes vételár kifizetésének feltételével lép**, az időtől kezdődően húzza annak hasznait és viseli terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

5./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 1./ pontban írt ingatlan vonatkozásában **elővásárlási jog áll fenn a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján.**

Vevő nyilatkozik, hogy az 1./ pontban írt ingatlanra vonatkozóan a Földforgalmi törvény alapján **elővásárlásra jogosult**. A vevő az elővásárlási jogát a Földforgalmi törvény **18. § (1) bek. d.) pontja** alapján gyakorolja, mint **olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.**

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.**

6./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés **hatályba lépéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, mint hatósági jóváhagyás szükséges.**

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 előzetes jóváhagyás céljából a szerződést. 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 jóváhagyáshoz és közzétételhez szükséges hatályos nyomtatványt megfelelően kitöltve jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírta. A Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy jelen pont szerinti tájékoztatást megértették.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés hatálya nem áll be, mert a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányzik, úgy a szerződés teljesítése nem követelhető. (Ptk. 6:119. § (1) bek.).

7./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési és nyilatkozattételi képességük korlátozva nincs.

8./ Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy és magyar állampolgár, továbbá a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján **földművesnek** minősül, így **földszerzési jogosultsággal** rendelkezik, földműveskénti nyilvántartásáról a Karcagi Járási Hivatal Járási Földhivatala _____ számú határozatával rendelkezett.

A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a **Földforgalmi törvény 13-15. §-ra** tekintettel az alábbi **nyilatkozatokat** teszi:

8.1. Alulírott vevő vállalom, hogy mivel az ingatlanra bejegyzett földhasználati jogviszony áll fenn, annak időtartamát nem hosszabbítom meg, annak megszűnését követően vállalom, hogy a föld használatát **másnak nem engedem át, azt magam használom**, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

8.2. Nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított **és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom** (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

8.3. Nyilatkozom, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére** irányuló jogügyletet kötöttem.

9./ Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában – nyilatkozik továbbá, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében 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.**”

10./ Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okiratban – bejegyzési engedély - adja **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását, beleegyezését ahhoz, hogy az 1./ pontban írt ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjog kizárólagosan, 1/1-ed arányban **adásvétel** jogcímén a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt 5 eredeti példányban – melyből egy példány biztonsági okmányra került nyomtatásra és aláírásra, valamint ellenjegyzésre - letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél, mely nyilatkozat becsatolásáig tulajdonjogát a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában fenntartja.

11./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségek, illetve a vagyónáruházási illeték a vevőt terheli. Az illeték alapja a NAV JNKSZ 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.**

12./ Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítéséből befolyó vételárral kapcsolatos személyi jövedelemadó bevallással, illetve fizetéssel összefüggő kötelezettségével tisztában van, azokat ismeri.

13./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a személyi azonosítójuk és adóazonosító jelük jelen szerződésben történő rögzítéséhez, és azok jelen jogügylettel kapcsolatos felhasználásához.

14./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá az illetékes Járási Földhivatal előtti képviselőjükkel meghatalmazzák a **Dr. Szűcs Ügyvédi Irodát** – képviselőjében dr. Szűcs László ügyvédet (iroda: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. A. lh. II/1., a Szolnoki Ügyvédi Kamara tagja, ügyvédi kamarai azonosító száma: _____ Dr. Szűcs László ügyvéd a megbízást a jelen szerződés aláírásával elfogadja. A megbízás a NAV előtti eljárásra nem terjed ki.

A felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztő letétkezelő ügyvéd az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyét haladéktalanul köteles benyújtani a Földhivatalba a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében – bármilyen más feltételtől függetlenül -, amennyiben a teljes vételár összeg az eladó részére megfizetésre kerül.

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS, LETÉTI MEGÁLLAPODÁS

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. Eladó kijelenti, hogy az eljáró ügyvédtől az adófizetéssel kapcsolatos bevallási és fizetési kötelezettség tekintetében részletes tájékoztatást nem kér, az azzal kapcsolatos bevallási, esetleges fizetési kötelezettségével tisztában van, ezen tájékoztatásra a jelen megbízási szerződés nem terjed ki.

3./ Letéti megállapodás.

Az okiratszerkesztő ügyvéd, mint Letéteményes a jelen szerződés 1/10. pontjában említett tulajdonjog bejegyzési engedély 5 példányát - mint letéti tárgyakat - a vevő, mint Kedvezményezett részére, az Adásvételi Szerződésben rögzített teljes vételár részletének az eladó, mint Letevő javára történő megfizetéséről rendelkező, a fenti Adásvételi Szerződésben megjelölt teljes vételár az eladó bankszámlájára történő jóváírásáig, de legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 12 hónapig köteles őrizni. A szerződő Felek a jelen megállapodásban foglalt letéteményesi kötelezettség teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki, a Letéteményes feladatát ingyenesen, letéti díj nélkül látja el.

A letét kiadása:

A Letéteményes a letétet a vevő, mint Kedvezményezett számlavezető bankja által eredeti példányban kiadott, a vételár teljes összegének, tehát a fenti adásvételi szerződés 2. pontjában rögzített, teljes vételár részének az eladó bankszámlájára történő átutalását követően haladéktalanul – bármilyen más feltételtől függetlenül - köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani a Kedvezményezett – mint vevő - tulajdonjogának bejegyzése végett. Letevő nyilatkozik, hogy a letét kiadásának ezen feltételével kapcsolatosan kifogása nincs.

A Letéteményes köteles és jogosult a letétet megsemmisíteni, amennyiben a jelen szerződésben foglalt fizetési határidő letelt vagy az Adásvételi Szerződéstől bármelyik fél elállt, azt felmondta, illetve ha az Adásvételi Szerződést a felek egyező akaratnyilvánítással megszüntették, felbontották, kivéve, ha az eladó mint Letevő és a vevő, mint Kedvezményezett között az elállás, felbontás, felmondás, jogszerűségével kapcsolatban jogvita van és emiatt, vagy bármely olyan egyéb okból, amikor a letét jogosultja, a Letéteményes számára kétséget kizáró módon nem állapítható meg. Ebben az esetben a Letéteményes jogosult a letétet bírói letétbe helyezni.

Megállapodnak a felek, hogy a jelen okirattal kapcsolatban felmerült költségeket a vevő viseli. Az ügyvédi iroda megbízási díja az erről szóló számlában feltüntetett összeg.

A letéteményes-letétkezelő ügyvéd ellenjegyzése egyben a letéti megállapodás letéteményesként történő aláírását is magában foglalja.

4./ 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.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, 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 ügyvédnek 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. A felek a jelen szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Ezen okirat aláírásával egyidejűleg a felek kijelentik, hogy az okirat minden általuk lényegesnek tartott kérdést a jognyilatkozat-tételi akaratuk szerint pontosan tartalmaz, az ügyvédtől a szükséges tájékoztatást megkapták, s kijelentik, hogy nem állnak kényszer, fenyegetés, tévedés, megtévesztés, továbbá alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt. Mindezek alapján a szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték, rendelkezéseit megértették és ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a szerződést ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Kisújszállás, 2024. június hó 11. napján

.....
Csányi Károly Lukácsné
 eladó

.....
Csipes Róbert István
 vevő

Alulírott dr. Szűcs László ügyvéd (a Szolnoki Ügyvédi Kamara tagja, M.....i azonosító száma:
 iroda székhelye: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. „A” lpf....., ezen okiratot szerkesztem és
 ellenjegyzem: Kisújszálláson, 2024. június hó 11. napján:

Záradék:

Közzététel napja: 2024.06.27.

Közlés első napja: 2024.06.28.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2024.06.28.

utolsó napja: 2024.07.29. **Figyelem!**

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja:
 Dr. Péntes Tímea
 jegyző

Csányi Károly Lukácsné
 eladó

Csipes Róbert István
 vevő

dr. Szűcs László
 ügyvéd

Dr. Szűcs László Ügyvédi Iroda
 Szűcs László ügyvéd
 5000 Szolnok, Kossuth L. út 12/A. "A" lh. 2/1.
 Csipes Róbert István, Petőfi u. 20-22. fszt.
 Tel: 18838824-2-16