

EB | 1152 | 2-23.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésztől: **Kurucz Ferenc** született: I (született: 6,
anyja neve: a, személyazonosító jel: 3, adóazonosító jel:
agrárkamrai azonosító: , magyar állampolgár) 4211 Ebes, Bocskai u. 48/A. szám alatti
lakos, *mint eladó*
továbbá

Kurucz Bernadett született: Kurucz Bernadett (született: , anyja neve: ,
személyazonosító jel: adóazonosító jele: agrárkamrai azonosító:
, magyar állampolgár) 4211 Ebes, Rákóczi út 47/A. szám alatti lakos, *mint eladó*

másrészről:

Dr. Kiss Miklós Jenőné született: Deseő Zsuzsanna (született: I anyja neve: ,
személyazonosító jel: I, adóazonosító jel: agrárkamrai azonosító:
P000000474812, magyar állampolgár) 4032 Debrecen, Péchy u. 37. szám alatti lakos, *mint vevő* között
alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./ Felek mindenekelőtt megállapítják, hogy **Kurucz Ferenc eladó** tulajdonát képezi az **ebesi 02/22 hrsz.**
alatt nyilvántartott, 4996 m2 területű, 22,01 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan **2982/4996-ad**
eszei hányadrésze.

Felek megállapítják továbbá, hogy **Kurucz Bernadett eladó** tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
- az **ebesi 02/21 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1 ha 1354 m2 területű, 48,00 AK értékű, szántó művelési ágú
ingatlan 1/1 arányban, továbbá
- az **ebesi 02/22 hrsz.** alatt nyilvántartott, 4996 m2 területű, 22,01 AK értékű, szántó művelési ágú
ingatlan **2014/4996-ad eszei hányadrésze**, továbbá
- az **ebesi 02/23 hrsz.** alatt nyilvántartott, 2 ha 2496 m2 területű, 94,00 AK értékű, szántó művelési ágú
ingatlan 1/1 arányban.

Felek megállapítják, hogy az **ebesi 02/21 hrsz.**, **ebesi 02/22 hrsz.**, **ebesi 02/23 hrsz** alatt nyilvántartott
ingatlant terheli:

- a MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt. jogosult javára bejegyzett vezetéki szolgalmi jog, továbbá,
- a MOL Magyar Olaj és Gázipari Nyrt. jogosult javára bejegyzett bányaszolgalmi jog, továbbá,
- a dr. Kiss Miklós Jenőné jogosult javára vételár rész visszafizetésének biztosítása végett
70.000.000.-Ft azaz hetvenmillió forint és járuléki erejéig bejegyzett jelzálogjog.

Felek megállapítják, hogy az ingatlanok a fentiekben megjelölt vezetéki jogon, illetve bányaszolgalmi
jogon továbbá jelzálogjogon túlmenően az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlanok per-, teher
-és igénymentesek.

2./ Jelen okirat aláírásával eladók eladják a vevő megvásárolja az e szerződés 1.-es pontjában részletesen
körülírt **ebesi 02/21 hrsz** alatti, **az ebesei 02/22 hrsz** alatti, továbbá **az ebesei 02/23 hrsz** alatt nyilvántartott
ingatlanokat a jelenlegi a felek által megtekintett és megismert állapotában, az ezen okiratban
meghatározott feltételek megtartása mellett.

3./ Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vételárát **egybefoglaltan** mindösszesen
28.250.000.- Ft, azaz huszonnyolcmillió-kétszázötvenezer forint vételár összegben határozzák meg.

Eladók és vevő kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egybefoglalt vételáron történő
adásvételére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény**
(továbbiakban: Földforgalmi törvény) **19.§ (5) bekezdése** alapján mód van, tekintettel arra, hogy az
ingatlanok egymással **szomszédosak**.

Kurucz Ferenc
eladó

Kurucz Bernadett
eladó

Dr. Kiss Miklós Jenőné
vevő

Dr. GÁL ZSOLT
ügyvéd
4024 Debrecen, Péchy u. 22. II/6.
Dr. Gál Zsolt ügyvéd
KASZ: 36060350
KASZ: 36060350

Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5a) bekezdése rendelkezése több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén a földműves tulajdonostársat a 18. § (3) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog csak akkor gyakorolható, ha ezen elővásárlási jogosultság valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll.

4./ Eladók az adásvétel tárgyát képező ingatlanok 28.250.000.- Ft összegű vételárát kiegyenlítettnek tekintik, akként, hogy vevő az ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított követelésébe a vételár összegét beszámítja, ekként eladóknak vevővel szemben ezen vételből eredően további követelése nincs.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ezen adásvételi szerződés érvényességéhez szükséges hatósági eljárás eredményeként bármely elővásárlási jogosult vonatkozásában kerül sor a szerződés jóváhagyására úgy az elővásárlási jogot gyakorló vevő az e szerződésben meghatározott vételár teljes összegét köteles a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő 8 napon belül ügyvédi letétbe helyezni Dr. Gaál Zsolt okiratszerkesztő ügyvéd OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11738008-20847379 számú ügyvédi letéti számlájára történő átutalás útján azzal a rendeltetéssel, hogy a vételár összege minden további feltétel nélkül Dr. Kiss Miklós Jenőné okirati vevő részére kerüljön kiutalásra.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy ezen szerződés értelmében eladók az ingatlanokat a fentiekben megjelölt vezetékgalon, bányaszolgalmi jogon túlmenően per-, teher és igénymentesen ruházzák át vevő részére, amelyért eladók feltétlen szavatosságot vállal figyelemmel arra, hogy a vevőt megillető korábban bejegyzett jelzálogjog az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével megszűnik, illetve megszűnik abban az esetben is, amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a vételárát az e szerződésben meghatározott módon teljesíti.

6./ Eladók ezen okirat aláírásával *feltétel nélkül és visszavonhatatlanul* hozzájárulnak ahhoz, hogy az e szerződés 1.-es pontjában részletesen körülírt az **ebesi 02/21 hrsz.** alatti, az **ebesi 02/22 hrsz.** alatti, valamint az **ebesi 02/23 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlanokra vevő tulajdonjoga **adásvétel jogcímén** 1/1 eszmei hányadrészben bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által.

7./ A 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § rendelkezései alapján eladók tájékoztatják vevőt arról, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező

- az **ebesi 02/21** valamint **ebesi 02/23 hrsz.** alatti ingatlanokra **2040. december 31.** napjáig Kurucz Ferenc földhasználati joga van bejegyezve haszonbérlet jogcímén mely vonatkozásban eladók tájékoztatják vevőt arról, hogy a haszonbérleti díj 200.000.-Ft/ha/év azaz az **ebesi 02/21 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan **227.080.- Ft/év**, valamint az **ebesi 02/23 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan **449.920 - Ft/év** haszonbérleti díj ellenében került haszonbérbe adásra, míg
- az **ebesi 02/22 hrsz.** alatti ingatlan vonatkozásában Kurucz Ferenc földhasználati joga van bejegyezve, tulajdonosi földhasználat többtelehasználati megállapodás alapján jogcímén, azzal, hogy a többtelehasználat ellenértéke az ekként használt földterület után 200.000.-Ft/ha/év azaz a Kurucz Bernadett tulajdonát képező ingatlanrészt Kurucz Ferenc **40.280.- Ft/év** többtelehasználati díj fejében használja.

Felek megállapodnak abban, hogy vevő az **ebesi 02/21, 02/23 hrsz.** alatti ingatlanok birtokába a földhasználati jogosultság megszűnését követően lép, míg az **ebesi 02/22 hrsz.** alatti ingatlan vonatkozásában bejegyzett tulajdonosi földhasználat a tulajdonjog vevő által történő megszerzésével megszűnik, melyre tekintettel felek akként rendelkeznek, hogy vevő az **ebesi 02/22 hrsz.** alatti ingatlan birtokába 2023. november hó 01. napjával lép.

Kurucz Ferenc
eladó

Kurucz Bernadett
eladó

Dr. Kiss Miklós Jenőné
vevő

Dr. GAÁL ZSOLT
ügyvéd
4024 Dpr. Gál Zsolt ügyvéd
Telefonsz.: 36060350
Adószám: 47529485-2-29
KASZ: 36060350

Vevő a haszonbérleti szerződések rendelkezéseit megismerte. Felek megállapodnak abban, hogy 2023 évre járó haszonbérleti díj vevőt illeti meg. Vevő a haszonbérleti jogviszony fennálltát tudomásul veszi azzal, hogy az adásvételre tekintettel a tulajdonjog megszerzésétől a haszonbérbeadási jogokat ő jogosult gyakorolni.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, nyilatkozattételi és jogszerzési képességük korlátozás alatt nem áll.

9./ Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénybe foglalt tulajdonszerzési valamint birtokszerzési korlátozásba nem ütközik.

10./ Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül. (bejegyző határozat száma: 511532/2014.04.30)

11./ Vevő kötelezettséget vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyok időtartalmát nem hosszabbítja meg.

Vevő kötelezettséget vállal továbbá a földhasználat megszűnését követő időre arra, hogy a jelen adásvétellel érintett ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12./ Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény 18. § -ban megjelölteket elővásárlási jog illeti meg.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e.)** szerint áll fenn, tekintettel arra, hogy vevő olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye több mint 3 éve Debrecenben van, amely településnek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Eladók kijelentik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglaltakon valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben megjelölteken túlmenően más személyeket elővásárlási jog nem illeti meg.

13./ Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § szakasza alapján kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

14./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan adóbevallási és adófizetési kötelezettségüknek önállóan az önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni.

Kurucz Ferenc
eladó

Kurucz Bernadett
eladó

Dr. Kiss Miklós Jenőné
vevő

Dr. GÁLL ZSOLT
Dr. Gábor Zoltán ügyvéd
4024 Debrecen, Péter u. 22. II/6.
Telefon: 41 535-277
Adószám: 47529485-2-29
KASZ: 36060360

EBES POLGÁRMESTERI HIVATAL