

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **SZABÓ LAJOS** sz. [redacted] (szül.: [redacted] an, an: [redacted] személyi száma: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] állampolgársága: magyar) és felesége **SZABÓ LAJOSNÉ** sz. [redacted] (szül.: [redacted] an, an: Simai Erzsébet, személyi száma: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] állampolgársága: magyar) mindketten 4/55 Ökörítőfülpös, Kossuth L. u. 116. sz. alatti lakosok - mint eladók - másrészről pedig **KELEMEN GERGŐ** sz. [redacted] (szül.: [redacted] an, an: [redacted] személyi száma: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] lakcíme: 4756 Rápolc, Rákóczi u. 13, regisztrációs száma: [redacted] agrárkamara azonosító: E475600494533/20151123/001, földműves nyilvántartási száma: [redacted] (01. 18.), [redacted] állampolgársága: magyar) - mint vevő - között az alulírott napon és helyen a következők szerint:

1. Fent nevezett eladók ezennel eladják az egymás közös egyenlő 1/2-ed - 1/2-ed arányban közös tulajdonukat képező **Ökörítőfülpösi 0140/61 hrsz.** alatt nyilvántartott „gyümölcsös” művelési ágú **5397 m². nagyságú 20,62 AK.** értékű mezőgazdasági rendeltetésű külterületi ingatlanukat a kölcsönösen kialakított **1.620.000.- Ft.** azaz **Egymillió hatszáz-húszeszer forint** vételárért **Kelemen Gergő** vevőnek.
2. Vevő az 1. pontban már részletesen körülírt és meghatározott külterületi ingatlant az ugyancsak ott megállapított vételárért megveszi, amely vételárát már a jelen szerződés aláírását megelőzően egyösszegben, készpénzben hiánytalanul kifizetett az eladók kezéhez, akik a vételár ugyancsak hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák. Eladók egyben nyilatkoznak, hogy a vételár teljes körű hiánytalan kiegyenlítésére tekintettel a vevővel szemben semminemű további vételár követelésük nincs.
3. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a **TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerről 2023. április hó 21. napján** lekért tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az ingatlan per - igény - és tehermentes, melynek tényéért eladók teljes szavatosságot vállalnak és kijelentik, hogy azt semminemű elmaradott köztartozás nem terheli.
4. Szerződő felek rögzítik, miszerint a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlant - az eladók beleegyezésével és hozzájárulásával - már a jelen szerződés aláírását megelőzően birtokba vette, és a tényleges birtokba lépése időpontjától kezdődően húzza annak hasznait, de viseli a vele járó terheket is.
5. Eladók ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlanra a vevő tulajdonjoga - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
6. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, és „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 5. §. 6. pontja szerinti fiatal földművesnek minősül”, nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdés c.) pontja alapján - mint olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km. távolságra van -, elővásárlási jog illeti meg az 1. pontban írt ingatlan vonatkozásában azzal a további jogosultsággal, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. (4) bekezdés a.) pontja szerint a vevő őstermelők családi gazdaságának képviselője, továbbá a Földforgalmi törvény 18. §. (4) bekezdése b.) pontja szerint fiatal földműves is. A vevő az itt megjelölt, ezen jogszabályhelyekre alapítja elővásárlási jogát.
7. Vevő - a Földforgalmi törvény 13. §. (4) bekezdésében foglaltakra hivatkozással - kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van -, úgy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. §. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Szerződő felek - a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 15/A. §-ban foglaltakra hivatkozással - rögzítik, hogy a jelen adásvételi jogügylet tárgyát képező ingatlan sem hatályos, sem a jelen szerződéskötés időpontjában még hatályban nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett 1. pontban írt ingatlan - termőföld - használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
9. Vevő - a földforgalmi törvény 14. §. (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással - teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásainak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj -, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), nyilatkozik továbbá ezen törvényhely (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozással arról, hogy vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött a jelen szerzést megelőző 5 éven belül.
10. Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a Földforgalmi törvény 21. §. (1) bekezdésében foglaltak alapján az eladók kötelesek a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül ezen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére tértivevényes küldeményként megküldeni jóváhagyás, illetve a szerződés közzétételének elrendelése, valamint az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos - jegyzői hatáskörbe tartozó - eljárás lefolytatásának elrendelése céljából. **Szabó Lajos** - mint tulajdonostárs a 2013. évi CXXII. törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelem benyújtására és aláírására **Szabó Lajosné 4755 Ökörítőfülpös, Kossuth u. 116. sz. alatti lakhelyű tulajdonostárs** eladót jelöli ki. Szerződő felek tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a jelen szerződés joghatályosságának feltétele a jelen szerződés hatósági jóváhagyása. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új vevővel jön létre.
11. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása során a vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult személy tenne elfogadó nyilatkozatot-, arra az esetre az eladók már most kijelentik, hogy e szerződésben foglaltak alapján **Kelemen Gergő vevőt jelöli meg elővásárlásra jogosultként**. Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, - egyben a jelen szerződés kötelező szerződéses feltételeként rögzítik - hogy ha a vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik-, abban az esetben az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tevő köteles az ingatlan teljes vételárát az elfogadó nyilatkozatának benyújtásával egyidejűleg **Kelemen Gergő 4756 Rápolc, Rákóczi utca 13. sz. alatti lakhelyű szerződéses vevő részére** - külön elkészített, teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt írásbeli átvételi elismervény ellenében - készpénzben megtéríteni. Az eladók erre vonatkozóan már most nyilatkoznak, hogy az **1.620.000.- Ft.** vételár összegét a jelen szerződés szerződéses vevője részére engedményezik tekintettel arra, hogy ezen összeget a szerződéses vevő az eladók részére a jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizette. Amennyiben az elővásárlásra jogosult valamenyny, a jelen pontban foglalt feltételt és fizetést nem teljesíti az elővásárlási jogának gyakorlásáról szóló nyilatkozatának közlésével egyidejűleg -, azt úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem élt. Szerződő felek abban is megállapodnak - egyben a jelen szerződés kötelező szerződéses feltételeként kikötik -, hogy ez esetben az eladók az ingatlan feletti tulajdonjogukat mindaddig fenntartják, amíg az elfogadó nyilatkozatot benyújtó elővásárlásra jogosult új vevő nem igazolja az ingatlan vételárának **Kelemen Gergő szerződéses vevő részére** történő

Szószné Dr. Hegedűs Ilona
egyéni ügyvéd

Iroda: 4765 Csenger, Rákóczi u.73.
KASZ: 36068574

tel.: +36-44/520-144, mobil: +36-30/278-3302
Adószám: 73883667-1-35

megfizetését. Felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, és a megtagadási ok nem orvosolható, abban az esetben a felek a jelen adásvételi szerződést felbontják és egymással elszámolnak.

12. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §., 6:34. §., és 6:62. §. alapján együttműködésre kötelesek, így kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadná, úgy a megtagadó/visszaautasító határozat ügyintéző ügyvéd részére történő kézbesítését követő 5 napon belül együttműködnek egy megismételt szerződéskötésnél, - a jelen szerződésben megállapodott lényeges szerződési feltételek (változatlan vételár, változatlan birtokbaadás) mellett.
13. Vevő teljes felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16. §. (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, mert annak megszerzésével sincs a tulajdonában és hasznélvezetében 300 ha. területű föld, kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvételi jogügylet folytán tulajdonába kerülő ingatlannal együtt sem birtokol 1200 ha. nagyságú földterületet. Vevő az Iny. Tv. 68/C. §. (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással nyilatkozik arról is, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
14. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéskötés költségeit és a kiszabásra kerülő illetékeket a vevő viseli. Ennek kapcsán vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző földműves, és kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban írt ingatlan termőföldet - a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet földművesként, - östermelőként - mező - illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. E kötelezettségvállalására tekintettel vevő kéri az Illetékhivatalt, hogy személyére nézve az Itv. 26. §. (1) bekezdés p.) pontjában meghatározott illetékmentességet alkalmazni szíveskedjék.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, nyilatkoznak továbbá, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik. Ennek kapcsán eladók tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adóbevallási és adófizetési kötelezettségüknek önállóan, az önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni. Eladók nyilatkoznak, hogy az 1. pontban írt ingatlant már több mint 5 éve szereztek, így ezen ingatlan értékesítéséből származó bevételük kapcsán személyi jövedelemadó bevallási, illetve személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük nem származik.
16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés jogerős hatósági jóváhagyásától számított 30 napon belül a vevő köteles ezen adásvételi szerződést a tulajdonosváltás átvezetése végett a kellő példányszámban és a szükséges mellékletekkel együtt, a Sz.-Sz.-B. VMK. Mátészalkai Földhivatali Osztályához benyújtani.
17. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban rögzítetteket egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik.
18. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján. A felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi okmányaik az eljáró jogi képviselő - ügyintéző ügyvéd - azonosítás céljára lemásolja és nyilvántartásában elhelyezze.
19. Szerződő felek a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a kapcsolódó ügyintézéssel - a hatósági jóváhagyás iránti eljárásra is kiterjedően, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésével bezárólag - megbízzák és meghatalmazzák Soós Dr. Hegedűs Ilona ügyvédet, (Iroda: 4765 Csenger, Rákóczi u. 73. sz., KASZ: 36068574) aki ezen megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Alulírott szerződő felek kijelentjük, hogy ezt a szerződést elolvastuk, tartalmát megértettük és - mint akaratunkkal mindenben megegyezőt - a jelen lévő két tanú előtt saját kezűleg írtuk alá.

Kelt: Csengerben, 2023. április hó 24. napján.

Előttünk, mint tanúk előtt:

1., Soós Dr. Hegedűs Ilona
Csenger, Rákóczi u. 73. sz.
143339 KE.
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/2/2

Érkezett: 2023 APR 25.

2., Cséke Gyuláné
Csenger, Fáy A. u. 2. sz.
653946 BE.

572762 Szám Melléklet.....
Előadó:
Lőszám:

Szabó Lajos eladó

Szabó Lajosné eladó

Kelemen Gergő vevő

A jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem: Csengerben, 2023. április hó 24. napján.

Kormányhivatali portálon való közzététel napja:
2023.05.14.

Közzététel kezdő napja: 2023.05.15.

A jog nyilvántartásba vételre való bejelentés
utolsó napja: 2023.07.13.

A jog nyilvántartásba vételre való bejelentés jogerős.

Soós Dr. Hegedűs Ilona ügyvéd
KASZ: 36068574

Soós Dr. Hegedűs Ilona
egyetlen ügyvéd

Iroda: 4765 Csenger, Rákóczi u. 73.
KASZ: 36068574

tel.: +36-44/520-144, mobil: +36-30/278-3302
Adószám: 73883667-1-35