

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Fajth Mátvás sz.: I

állampolgársága: magyar) 2367

Újhartyán, Hernádi utca 1. szám alatti lakos, mint **Eladó** (továbbiakban **Eladó**)

másrészről

Keindl György sz.

állampolgársága: magyar) 2367 Újhartyán, Pipacs utca 26. szám alatti

lakos, mint **Vevő** (továbbiakban: **Vevő**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Jelen szerződés tárgya a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatálya alá eső alábbiak szerinti földingatlan:

1./

1.1./ A 2023. április 25. napján kelt e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az **Újhartyáni 038/78 hrsz.-ú**, kivett szántó megnevezésű, **1 ha 1507 m²** nagyságú, **10.77 AK** értékű külterületi ingatlan, amely természetbeni címmel nem rendelkezik.

Az ingatlanra:

34658/2001.04.23. (eredeti határozat: 1573/1984.04.17.) bejegyző határozat szám alatt a MOL Nyrt. szolgalmi joga került bejegyzésre.

34658/2001.04.23. (eredeti határozat: 38114/1987. 13. 31.) bejegyző határozat szám alatt a MOL Nyrt. bányaszolgalmi joga került bejegyzésre.

34138/2007.03.05. bejegyző határozat szám alatt az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. javára vezetékjog került bejegyzésre a vázrajz szerint 1246 m² nagyságú területre.

134663/2022.11.29. bejegyző határozat szám alatt az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. javára vezetékjog került bejegyzésre a vázrajz szerint 111 m² nagyságú területre.

2./

2.1./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg örökre és visszavonhatatlanul, annak összes természetes és jogi tartozékaival egyetemben eladja, Vevő pedig jelenleg megtekintett, ismert állapotában megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdoni illetőségét 1/1 arányban.

2.2./ **Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja alapján és a 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján helyben lakó szomszéd földművesnek minősül - 2005 óta a kizárólagos tulajdonát képezi az Újhartyán 038/79 hrsz.-ú ingatlan -, továbbá a 18. §. (4) bekezdés a.) pontja alapján foglaltak alapján őstermelő családi gazdaságának tagja, a családi gazdaságban fiatal földműves is van.**

3./

3.1./ Szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételára **4.027.450,- Ft**-ban, azaz **négymillió-huszonhétézer-négyszázötven forintban** határozzák meg.

3.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételét követő 3 naptári napon belül, a teljes vételárat készpénzben megfizeti **Eladó** részére **4.027.450 Ft-ot, azaz négymillió-huszonhétezer-négyszázötven forintot**.

3.3./ **Eladó** a teljes vételár hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, továbbá kijelenti, hogy a vételár tekintetében **Vevővel** szemben sem most, sem a jövőben követelést nem támaszt.

3.4./ Szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98 § (2) bekezdése alapján kizárják mind az **Eladó**, mind a **Vevő** feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Szerződő felek megállapítják, hogy a vételár kialakításánál figyelembe vették, hogy a földterület közvetlen út mellett fekszik, öntözhetővé tehető, könnyen művelhető, jó kulturállapotú. A **Vevő 1/1 arányban lesz tulajdonos és tekintettel arra, hogy Vevőnek több földje van az ingatlan közelében így az adásvétel birtok összevonási célt is szolgál.**

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályosulásának feltétele, ha a szerződés 10./ pontjában leírtak szerint rögzített feltételek maradéktalanul teljesülnek – az elővásárlási jogosultak sorrendjében megelőző jogosultak közül elővásárlási jogával senki sem élt -, és a szakigazgatási szerv a szerződést jóváhagyólag záradékolta.

4./ **Eladó** fentiekén túlmenően kifejezetten szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentesen értékesíti Vevő részére, illetve másnak olyan joga, amely Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, nem áll fenn.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy ismerik a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., föld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseket, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályokat.

6./ **Vevő** jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant azt követő **15 napon belül veszi birtokba**, ahogy jelen szerződést a szakigazgatási szerv jóváhagyólag záradékolta, e naptól húzza annak hasznait és viseli terheit, valamint mindazt a kárt, melyet másra áthárítani nem lehet. **Eladók** jelen szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan egyéni és társas vállalkozásnak, illetőleg egyéb más egyesületnek, társadalmi szervezetnek nem bejegyzett székhelye, telephelye, illetőleg fióktelepe.

7./

7.1./ **Eladó** jelen szerződés aláírásával külön nyilatkozattal **feltétel nélkül, véglegesen és visszavonhatatlanul** járul hozzá ahhoz, hogy **Vevő** az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogát – mellyel egyidejűleg hozzájárul az ingatlan birtokának átruházásához is – 1/1 arányban nevére **vétel jogcímén** bejegyeztesse a jelen szerződés 1./ pontjában rögzített ingatlan vonatkozásában **Eladó 1/1-ed arányú tulajdoni-illetőségére, amennyiben jelen szerződést a szakigazgatási szerv jóváhagyólag záradékolta.**

7.2./ Szerződő felek a szakigazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyó záradékkal ellátott megküldésének napjáig, figyelemmel az Inytv 17. § 29. pontjában foglaltak szerint együttesen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló tény feljegyzését Vevő** javára az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetni szíveskedjenek az 1./ pontban rögzített ingatlan **1/1 arányú tulajdoni-illetőségére**.

7.3./ **Eladó** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétel nélkül, véglegesen és visszavonhatatlanul** járul hozzá ahhoz, hogy az Inytv. 17. § 29. pontjában foglaltaknak megfelelően a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló tény feljegyzése** Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljön, az 1./ pontban körülírt ingatlan **1/1** arányú tulajdoni-illetőségére.

8./

8.1./ **Vevő** büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy **földművesnek minősül**, és a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlan beszámításával a tulajdonában és hasznélvezetében lévő földterület nagysága **nem haladja meg a 300 hektárt**.

8.2./ **Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.**

8.3./ **Vevő jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

8.4./ **Vevő** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy nevezett **föld használatát másnak nem engedi át**, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet **a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja**.

8.5./ **Vevő** akként nyilatkozik, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 54. alcímének 68/C. pontjában foglaltak alapján **nem rendelkezik részarány tulajdonnal**.

8.6./ **Vevő** jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, és akként nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően hivatkozott, az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, továbbá a b) pontban foglaltaknak megfelelően a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy magyar állampolgárok, akik szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

10./

10.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes vizsgálat elvégzése végett történt megküldést követően - a 2013. évi CCXII. földtörvény szerint **illetékes önkormányzat** hirdetőtáblájára 60 napra ki kell függeszteni, melynek lejártát követően az Önkormányzat által kiállított igazolást – mely szerint nem élt senki elővásárlási jogával – a Pest Vármegyei Kormányhivatal részére be kell nyújtani.

10.2./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés érvényességének és felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.

10.3./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre Vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

11./

11.1./ **Vevő** akként nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bekezdés p) pontja szerinti **illetékmentességet igénybe kívánja venni**, tekintettel arra, hogy a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

11.2./ Ennek megfelelően megállapodnak abban, hogy jelen szerződés elkészítésének költsége Vevőt terheli.

11.3./ **Vevő** jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetésével járó igazgatási szolgáltatási díjat – **13.200,- Ft** összeget – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratot szerkesztő ügyvéd részére átadja, aki annak hiánytalan átvételét jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza.

12./ Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő adatai vonatkozásában.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd Felek személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

Szerződő felek adatait, okiratot szerkesztő ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt. – ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek elismerik, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta Feleket, illetve képviselőiket, hogy jelen szerződés ellenjegyzése előtt okiratot szerkesztő ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője:

- személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és

- személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyi adat – és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély – nyilvántartást, az úti okmány – nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen cím alatt együttesen: „nyilvántartás”) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés”).

Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. Szerződő felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet jelen szerződés aláírásával megerősítenek. Okiratot szerkesztő ügyvéd, szerződő felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

13./

13.1./ Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és földhivatali benyújtásával meghatalmazzák a dr. Tóth László Ügyvédi Irodát (2370 Dabas, Berkenye u. 3. fszt. 4.) eljáró ügyvédként **dr. Tóth Lászlót**, aki a feleket az illetékes földhivatal és a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt teljes jogkörrel képviseli.

13.2./ Jelen szerződés 5 számozott oldalból és 13 pontból áll, amely 7 eredeti, 1 másolati példányban készült el – melyből 1 eredeti példány biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon -, ezek egy-egy példánya szerződő feleknél, 4 példánya az illetékes jegyzőnél, 3 példánya okiratot szerkesztő ügyvédnél található földhivatali benyújtás és adminisztráció végett.

13.3./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a szerződéskötéskor hatályos Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó, valamint a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. föld adásvételére vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

13.4./ Abban az esetben, amennyiben az arra jogosult földműves határidőben az elővásárlási jogával él, köteles Vevőnek a teljes vételárat és a jelen szerződés megkötésével felmerült valamennyi igazolt költségét – ügyvédi munkadíj bruttó 190.500 Ft a 11.3./ pontban meghatározott díj 13.200 Ft – mindösszesen 4.231.150,- Ft-ot azaz négymillió-kettőszázharmincegyezer-egyszázötven forintot okiratot szerkesztő ügyvéd letéti számlájára (dr. Tóth László Ügyvédi Iroda 10103829-52022900-01000001), az elővásárlási joggal élő nyilatkozat benyújtásának napján átutalással maradéktalanul egy összegben megfizetni.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult a fentiekben meghatározott fizetési kötelezettségeinek maradéktalanul, határidőben nem tesz eleget, tudomásul veszi, hogy elővásárlási jogát gyakorló nyilatkozatát úgy kell tekinteni, mintha azt be sem nyújtotta volna.

13.5./ Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

A kormányzati portálon való közzététel időpontja:

Ut: 1605/2023 Dm

2023. 06. 02.

D a b a s, 2023. április 28.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2023. 06. 03.

utolsó napja: 2023. 08. 01.

Szerződő felek:



A FENTI HATÁRIDŐ ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐ!

Fajth Máttyás
Eladó

Keindl György
Vevő

A szerződést készítettem és Dabason, 2023. április 28. napján ellenjegyzem:

dr. Tóth László ügyvéd
Kamarai azonosító: 13-V/432
KASZ azonosító: 36070457
DR. TÓTH LÁSZLÓ
ÜGYVÉD
Dabas, Berkenye u. 3. fszt. 4.
Telefon/Fax: (29) 361-750