

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Zombory Leticia Hortensia** (szül. név: **Olasz Carta Identita**; holland útlevél száma: **1**; adóazonosító jele: **állampolgársága: holland**) Olaszország 53036 Montegrotto Terme (PD) Via Roma 93/A. int. 2. sz. alatti lakos, mint **eladó**, a továbbiakban e szerződésben mint **eladó**, másrészről **Dropka Gábor** sz.: **(an.: szül., hely, idő: sz.sz.: adóazonosító jele: állampolgársága: magyar, nemzeti agrárgazdasági kamarai azonosító száma: 5060 Pásztó, Matraszentimre ut 43. sz. alatti lakos, mint vevő**, a továbbiakban e szerződésben mint **vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel, ügyvédi ellenjegyzés mellett:

1.) Az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Nógrád Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a **pásztói külterületi 0108/11 hrsz.** alatti a.) szántó, b.) erdő, c.) szántó, d.) legelő, f.) szántó, g.) legelő, h.) erdő, j.) szántó, k.) legelő művelési ágú mindösszesen 29 ha 3752 m² terület nagyságú, 194,21 AK értékű tehermentes ingatlan. Az ingatlan a 31.482/1994.03.31. sz. bejegyző határozat szerint kárpótlás. Az ingatlan a 32.250/2016.05.11. sz. bejegyző határozat szerint NATURA 2000 terület „h” és „j” alrészletekre. A jelen szerződés tárgya a Nógrád Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a **pásztói külterületi 0108/11 hrsz.** alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadából **118841/293752-ed** arányú tulajdoni illetőség. (Jelen szerződés tárgya a pásztói külterületi 0108/11 hrsz. alatti c) és j) alrészlete.)

2.) Az eladó eladja, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban **118841/293752-ed** arányban - örökre és visszavonhatatlanul - megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlan. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan jelenlegi állapotát ismeri, azt elfogadja, azt megtekintette, és az ingatlan állapotával összefüggésben semmilyen igényt, és követelést nem támaszt az eladóval szemben a jövőben. A vevő kijelenti, hogy a NATURA 2000 terület használatára vonatkozó hatályos jogszabályokat ismeri. A vevő kijelenti, hogy amennyiben a NATURA 2000 terület használatára vonatkozó jogszabály időközben módosulna, úgy a módosított jogszabályi rendelkezéseket magára nézve kötelező érvényűnek fogadja el. A felek megállapodnak abban is, hogy a „Föld tárgyú” jogszabályok időközbeni módosítása nem tekinthető a felek részéről jogszertű ellátlási oknak.

3.) A felek az átruházásra kerülő ingatlanilletőség kölcsönösen kialakított vételárát **14.500.000,-Ft** azaz **Tizenháromezer forint** összegben fogadják el. A felek az ingatlanilletőség vételárát a föld művelhetőségének szempontjából kedvező alakja, megközelíthetősége, kedvező domborzati és lejtésvizszoavai, és öntözhetőségére figyelemmel alakították ki, és fogadták el **1.221.567,-Ft** ha összességben. A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

a.) A felek Gyöngyösön, 2023. április 25. napján egymással adásvételi előszerződést kötöttek, amely előszerződés aláírásával egyidejűleg a vevő **3.000.000,- Ft** azaz **Hárommillió forint** összegű vételárreszt fizetett meg **- foglalt jogcímén** - az eladó kezéhez készpénzben, amelynek átvételét az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ismételten elismeri és nyugtázza. A felek az átadott 3.000.000,-Ft összeget kölcsönösen **foglalónak** tekintik, és kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik.

A felek kijelentik tehát, hogy a foglaló jogintézményét ismerik és annak lehetséges - a Polgári Törvénykönyvben rögzített - jogkövetkezményeivel tisztában vannak. A felek tudomással bírnak arról, hogy - a foglaló jogi természetéből eredően - amennyiben a szerződés az eladó oldalán felmerülő okból meghiusul; akkor az eladó a meghiusulás napján köteles az átvett foglaló összegének a kétszeresét a vevőnek megfizetni. Amennyiben a szerződés a vevő oldalán felmerülő okból hiúsul meg, akkor a vevő a foglaló összegét elveszti. A foglaló a szerződés teljesítése esetén a vételárba beszámít.

b.) A vevő a teljes vételárból fennmaradó **11.500.000,-Ft**, azaz **Tizenegymillió-ötszázezer forint** összeget e szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben fizeti meg az eladó kezéhez, aki a **11.500.000,-Ft** összeg átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, és elismeri, hogy ezzel a vevő a teljes vételárat megfizette a részére.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a hatóság bármely okból megtagadná a jelen szerződés hatósági jóváhagyását, akkor a szerződő felek erre az esetre kötelezettséget vállalnak arra, hogy a határozat kézhezvételét követő **60 napon belül** - a megtagadási ok egyidejű kiküszöbölésével - a jelen szerződésben foglalt tartalommal az adásvételi szerződést ismételten megkötik egymással az 1.) pontban rögzített ingatlanilletőségre.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a megtagadás oka nem kiküszöbölhető ki, akkor a jelen szerződést megtagadó határozat kézhezvételét követő **60 napon belül** a teljes vételárat képező **14.500.000,-Ft**, azaz **Tizenháromezer forint** összeget készpénzben, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény ellenében visszafizeti a vevő részére.

A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv más elővásárlási jogosulttal hagyná jóvá az adásvételi szerződést, akkor az elővásárlási jogosult a teljes vételárat képező **14.500.000,-Ft**, azaz **Tizenháromezer forint** összeget a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő **5** napon belül köteles készpénzben, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény ellenében megfizetni a jelen szerződés vevője részére; amelyhez az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja. Az eladó erre az esetre kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár vevő részére történő megfizetése esetén a bejegyzési engedélyt megadja az elővásárlási jogosult részére.

4.) Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **118841/293752-ed** arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **pásztói külterületi 0108/11 hrsz-ú** ingatlanra a vevő tulajdonjogát **vétel jogcímén 118841/293752-ed** arányban bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

5.) Az eladó az ingatlanilletőséget e szerződés aláírásával egyidejűleg köteles a vevő birtokába adni, aki ekkortól kezdve szedheti az ingatlanilletőség hasznait, viseli a költségeket, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlanilletőség tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanilletőséghez kapcsolódó minden egyéb jogot is.

6.) Az eladó az átruházott ingatlanilletőség per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azon harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevő tulajdonserzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

7.) A felek rögzítik, hogy az átruházásra kerülő termőföld vonatkozásában az eladó van bejelentve földhasználóként tulajdonjoga alapján a földhasználati nyilvántartásba. A fentiek alapján a jelen szerződés nem tartalmaz a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. A vevő tudomással bír arról, amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában állna, erre az esetre a vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. §-ának (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

8.) A felek tudomással bírnak arról, hogy a földhasználó köteles a használatot - annak megkezdésétől számított **30 napon belül** - a használt földterület fekvése szerint illetékes járási hivatalhoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. A felek tudomással bírnak arról, hogy közös tulajdonban álló föld használata esetén használati megosztásról szóló megállapodást és annak mellékletét képező térképi kimutatást szükséges készíteniük; amelynek aláírására a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak. A felek megállapodnak abban is, hogy a szerződés hatósági jóváhagyását követően, a vevő tulajdonjogának a bejegyzését követő **30 napon belül** közösen kezdeményezik az osztatlan közös tulajdon megosztását.

9.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított **8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, és az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az

Zombory Leticia Hortensia eladó

Dropka Gábor vevő

Magyar, Vinczei és Jancsócsics ügyvédi Társulás
Dr. Jancsócsics Anikó ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

Közzétételre megadva: 2023.06.24. 10:00
60 napos határidő: 2023.08.24. utolsó napja: 2023.08.24.
E határidő jogerős.
Közzétételre megadva: 2023.06.24. 10:00
60 napos határidő: 2023.08.24. utolsó napja: 2023.08.24.
E határidő jogerős.

adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzétételével valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja **60 napos jogvesztő** határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. **Dropka Gábor vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §-ának (1) bekezdése d) pontja szerinti elővásárlási jogosult, vagyis olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.** A vevő elővásárlási jogosult, és elővásárlási jogával élni kíván. A vevő a NMKH Páztói Járási Hivatalnál nyilvántartásba vett földműves, regisztrációs száma: . A vevő az (1) bekezdés d.) pontjában meghatározott jogosult csoporton belül a) östermelők családi gazdaságának tagja, b) fiatal földműves. A vevő elővásárlási joga tehát fennáll továbbá a fent hivatkozott jogszabály 18.§. (4) bekezdés a) és b) pontja alapján tekintettel arra, hogy östermelők családi gazdaságának tagja, valamint fiatal földműves. A vevő földművesként történő nyilvántartásba vétele megtörtént. A vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az átruházásra kerülő föld 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 földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatl kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (a továbbiakban együtt: földhasználati díjartozás). A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300. A vevő külön is nyilatkozik arról, hogy tulajdonszerzése semmilyen akadályba nem ütközik, a jelenleg hatályos termőföld törvény, annak módosításai valamint a jelenleg hatályos egyéb jogszabályok értelmében, így különösen a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt rendelkezéseknek, annak 16. §-ában foglalt birtokmaximumnak megfelelően az 1./ pontban körülírt ingatlan illetőség tulajdonjogát megszerezheti.

10.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. Az eladó holland állampolgár, a vevő magyar állampolgár. A vevő tulajdonszerzési képessége nem korlátozott. A felek rögzítik, hogy az eladó a lakcímét a carta Identita: számú olasz igazolványával igazolta. Az eladó kijelenti, hogy magyarországi lakcímével nem rendelkezik. Alulírott, Zombory Leticia Hortensia ezen szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsotics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.), mint kézbesítési meghatalmazottat, hogy az átruházásra kerülő ingatlanilletőségére vonatkozó tulajdonjog bejegyzési eljárásban az illetékes földhivataltól és hatóságoktól érkező iratokat helvettem és nevemben átvegye, és azokat részemre továbbítsa. Alulírott, dr. Jancsotics Anita ügyvéd a kézbesítési meghatalmazást e szerződés aláírásával elfogadom. A szerződés megkötésével felmerülő költségek a vevőt terhelik: így különösen az esetleges visszatértes vagyonáttruházási illeték (4 %), a földhivatali igazgatási díj (6.600,-Ft), a tulajdoni lap költsége (3000,-Ft), és az ügyvédi munkadíj. (70.000,-Ft). A vevő kijelenti, hogy a földeket földművesként vásárolja meg és vállalja, hogy a 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 mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja; így szerzése illetékmentes és ezúton is kéri az adóhatóságot, hogy szerzése után illetékkiszabásra ne kerüljön sor. A felek rögzítik, hogy amennyiben a szakigazgatási szerv más elővásárlási jogosulttal hagyja jóvá a jelen adásvételi szerződést, akkor az elővásárlási jogosult köteles a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő öt (5) napon belül, készpénzben, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény ellenében megfizetni a vevő részére a jelen szerződéskötéssel felmerülő 70.000,-Ft összegű ügyvédi munkadíjat. A felek rögzítik, hogy az átruházásra kerülő termőföld terület elhanyagolt állapotú; erre tekintettel az eladó hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a használatbavétel időpontjától kezdődően a termőföld termőképeségét helyreállítsa. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv más elővásárlási jogosulttal hagyja jóvá a jelen adásvételi szerződést, akkor az elővásárlási jogosult a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő öt (5) napon belül köteles a vevő részére készpénzben, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény ellenében megfizetni a termőföld termőképeségének a helyreállításával felmerülő költségeit, és a föld termőképeségének fenntartásával kapcsolatos ráfordítás költségeit 500.000,-Ft/ha összegben.

11.)

Az eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles. Az eladó az ingatlan 5 éven túl értékesíti, ezért adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.

12.)

A felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezze, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

13.)

A felek megbízzák a Magyar, Vinczúr és Jancsotics Ügyvédi Társulást (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviseletükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselettel, az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtti képviselettel dr. Jancsotics Anita (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) ügyvédet, aki a megbízást e szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek a B400 NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az adatlap 2 példányát az adásvételi szerződéssel egyidőben a földhivatalhoz nyújtsa be. A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kéri az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként, szerződésként is elfogadják. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányát átadta a felek részére.

Gyöngyös, 2023.06.07

Zombory Leticia Hortensia
eladó

Dropka Gábor
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

2023. június 07. napján, Gyöngyösön,
dr. Jancsotics Anita ügyvéd

KASZ: 36062181,

3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.

Tel./Fax: +36 (37) 300345,

e-mail: drjancsotics.anita@ugyveditarsulas.hu

Magyar, Vinczúr és Jancsotics Ügyvédi Társulás

Dr. Jancsotics Anita ügyvéd

3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.

Tel./Fax: 06-37/300-345

KASZ: 36062181

Zombory Leticia Hortensia eladó

Dropka Gábor vevő

Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Jancsotics Anita ügyvéd

3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.

Tel./Fax: 06-37/300-345

KASZ: 36062181