

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrésztől

BAJUSZ NORBERT (születési név: _____ született: _____, anyja
születési neve: _____ személyi azonosító: _____, adóazonosító: _____, lakóhely:
9315 Sobor, Petőfi utca 26., állampolgárság: _____, mint **Eladó1** (továbbiakban: **Eladó1**) és

BAJUSZ BERTOLD (születési név: _____, született: _____, anyja
születési neve: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító: _____, lakóhely:
9315 Sobor, Petőfi utca 4., állampolgárság: _____, mint **Eladó2** (továbbiakban: **Eladó2**) és

BAJUSZ GYULA ISTVÁNNÉ (születési név: _____, született: _____, anyja: _____,
születési neve: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító: _____, lakóhely: _____,
9315 Sobor, Petőfi utca 26., állampolgárság: _____), mint **Haszonélvezeti jog eladója** (továbbiakban:
Haszonélvezeti jog eladója)

(Eladó1, Eladó2 és a Haszonélvezeti jog eladója együttesen Eladók)

másrészről

ANDRÁSI IMRE (születési név: _____, született: _____, anyja születési neve: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító: _____, lakóhely: 5000 Szolnok, Mályva utca 21., állampolgársága: _____, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító szám: _____), mint **Vevő** (továbbiakban: **Vevő**)

- együttesen: Felek vagy Szerződő Felek – között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Tokaj zártkert 2764 hrsz.** alatt felvett, 2497 m² területű, 4,73 AK jövedelmű, legelő, szőlő művelési ágú ingatlan (továbbiakban: Ingatlan)
 - a) **3/108 tulajdoni arányban az Eladó1,**
 - b) **3/108 tulajdoni arányban Eladó2,**
 - c) **45/54 tulajdoni arányban Vevő tulajdonát képezi.**(Eladó1 és Eladó2 nevén álló tulajdoni illetőség továbbiakban: Tulajdoni Illetőségek)
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján 354908/2023 2023.05.08. számú széljegyen szerepel az Eladó1 és Eladó2 tulajdonjogának és a Haszonélvezeti jog eladója javára a haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelem.
3. **Eladó1** eladja Vevőnek a nevén álló 3/108 arányú tulajdoni illetőséget, mely 69,3 m² területnek és 0,13 AK értéknek felel meg a kölcsönösen kialakult **24.000,- Ft azaz Huszonnégyezer forint vételárért.**
4. **Eladó2** eladja Vevőnek a nevén álló 3/108 arányú tulajdoni illetőséget, mely 69,3 m² területnek és 0,13 AK értéknek felel meg a kölcsönösen kialakult **24.000,- Ft azaz Huszonnégyezer forint vételárért.**
5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Haszonélvezeti jog** kölcsönösen kialakult megváltási ára **12.000,- Ft azaz Tizenkettőezer forint.**

sz Norbert
Eladó1

Füsz Bertold
Eladó2

Andrási i. i. i. i.
Vevő

.....
 ifj. dr. Tóta Aron
 ügyvéd
 Tel.: 06-30-18835151-21
 Szolnok, Baross G. út 2./B. 4.

6. Vevő az 1. pont a) – b) alpontjában feltüntetett, Eladók nevén álló Tulajdoni Illetőségeket és a holtig tartó haszonélvezeti jogot a 3.-4.-5. pontokban megjelölt Vételárakért megvásárolja, illetve megváltja, mely Vételárakat a szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg Eladók részére készpénzben. Eladó1 és Eladó2, valamint a Haszonélvezeti jog eladója jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a teljes Vételárakat Vevőtől hiánytalanul megkapták jelen okirat aláírásával egyidejűleg.
 7. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján a Tulajdoni Illetőségekre vonatkozóan **bejegyzés nem található**.
 8. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 7. pontja szerinti **földművesnek minősül**, a Szolnoki Járási Hivatal 510184/4/2015.03.27 számú bejegyző határozatával 2015. április 22. napjával földművesként nyilvántartásba vette.
 9. Eladók jelen okirat aláírásával az adásvétel tárgyát képező Tulajdoni Illetőségek **per-, teher-, igénymentességéért teljes szavatosságot vállalnak**. Eladók kijelentik, hogy a Tulajdoni Illetőségeken harmadik személynek semmilyen jogcímen használati joga vagy egyéb jogosultsága nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy a Tulajdoni Illetőségek használatát kizárná vagy korlátozná.
 10. Szerződő Felek a Földforgalmi törvény 15/A. § alapján rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Tulajdoni Illetőségeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett **földhasználati szerződés nem érinti**.
 11. Eladók a teljes Vételár kifizetésére tekintettel jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul járulnak hozzá, ahhoz, hogy **Andrási Imre**, mint Vevő javára a tulajdonjog a **Tokaj zártkert 2764 hrsz.** Ingatlan vonatkozásában **adásvétel jogcímén 6/108 tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Vevő kéri tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését 6/108 tulajdoni arányban.
- Bajusz Gyula Istvánné**, mint a Haszonélvezeti jog eladója jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a javára 354908/2023 2023.05.08. széljegy szám alatt az Eladó1 és az Eladó2 tulajdoni illetőségét terhelő, - jelen okirat aláírása időpontjában még bejegyzésre váró - **holtig tartó haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön** a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.
12. Vevő kijelenti, hogy a már **tulajdonában** és haszonélvezetében lévő föld területnagysága és AK értéke **nem haladja meg a 300 hektárt és a 6000 aranykoronát**, illetve a **birtokában** lévő föld területnagysága nem haladja meg az **1200 hektárt** (*Földforgalmi törvény 16. § (1), (2) és (4) bekezdés*). Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §-a alapján kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.
 13. Vevő a Tulajdoni Illetőségek birtokába jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követő napon lép, e naptól húzza a Tulajdoni Illetőségek hasznait, viseli a Tulajdoni Illetőségekkel kapcsolatos terheket, így a kárveszélyt is.
 14. Vevő kijelenti, hogy jelen adásvétel tárgyát képező **Tulajdoni Illetőség (föld) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási

.....
Bajusz Norbert
Eladó1

.....
Bajusz Bertold
Eladó2

.....
Bajusz Gyula Istvánné
Haszonélvezeti jog eladója

.....
Andrási Imre
Vevő



kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a jelen jogügylettel megszerzett földet a tulajdonszerzéstől számított **5 évig más célra nem hasznosítja** (*Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés*).

15. Vevő kijelenti, hogy **a fennálló földhasználati jogviszony időtartalmát nem hosszabbítja meg**, és a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja (*Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdés*).
16. Vevő kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, továbbá jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (*Földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdés*).
17. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-a szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.
18. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § alapján az Eladó által elfogadott vételi ajánlatot adásvételi szerződésbe kell foglalni, melyet a Felek aláírásától számított **8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából**, és közölni kell az elővásárlási jog jogosultjaival az adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatot az Ingatlan fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton.
19. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 7. § alapján a jelen okirattal történő tulajdonjog átruházáshoz szükséges, hogy az adásvételi szerződést jóváhagyja a **mezőgazdasági igazgatási szerv**. Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd e-mail és levél formájában értesíti a feleket a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatáról.
20. Szerződő Felek rögzítik, hogy harmadik személytől származó elővásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozat megtétele esetén a jognyilatkozatot tevő köteles **a 3.-4.-5. pontban rögzített Vételárat, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatos 100.000,- Ft + 27% ÁFA ügyvédi munkadíjat Vevő részére** a jognyilatkozat megtételével egyidejűleg a DR. TÓTA Ügyvédi Iroda nevében az UniCredit Bank Hungary Zrt. pénzügyintézetnél vezetett számú letéti bankszámlájára átutalni/befizetni és a Vételár valamint az ügyvédi munkadíj megfizetésének tényét a jognyilatkozattal egyidejűleg a igazolni a Jegyző és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt.
21. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti **ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett**, ebben a körben **Felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javukra járnak el**. Felek rögzítik, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd Felek azonosítását a személyi azonosításra alkalmas okmányai megtekintésével elvégezte és személyi okmányaiában feltüntetett adatai egyezőségét és okmányai érvényességét ellenőrizte az Üttv. 32. § szerint. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az

.....
Bajusz Norbert
Eladó1

.....
Bajusz Bertold
Eladó2

.....
Bajusz Gyula Istvánné
Hasonlóvezető Eladója

.....
András, mr.
Vevő



okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyes adataikat az adatkezelésre vonatkozó jogszabályok szerint kezelje jelen megbízás és a jogszabályi kötelezettségei teljesítése érdekében. **Felek kijelentik, hogy nem minősülnek a Pmt. 9/A.§-a szerinti kiemelt közszereplőnek vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának.**

22. Felek a Ptk. 6:98 § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen szerződés tekintetében kifejezetten vállalják a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság kockázatát, amire figyelemmel a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében foglaltak szerint egyik Fél sem jogosult a jelen adásvételi szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadni.
23. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd jelen jogügylettel összefüggésben adott tájékoztatását a visszterhes vagyonszerzési illetékfizetési és személyi jövedelemadó fizetési, bevallási kötelezettségről azzal, hogy az eljáró ügyvédnek adott megbízás az okirat készítésére, ellenjegyzésére és a Felek települési önkormányzat jegyzője, a mezőgazdasági igazgatási szerv és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban történő képviselétére vonatkozik.
24. Vevő kéri, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján a NAV Jász-Nagykún-Szolnok Megyei Adó- és Vámigazgatóság mentesítse a visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetése alól jelen adásvétel tárgyát képező Tulajdoni Illetőségek megszerzésével kapcsolatban.
25. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian **jog-, és cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok**, szerződéskötési, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs.
26. Jelen szerződéssel kapcsolatosan a tulajdonjog megszerzésével és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével felmerülő költségeket, okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd munkadíját kizárólag Vevő, míg a Tulajdoni Illetőségek értékesítésével kapcsolatos költségeket pedig Eladók kötelesek viselni.
27. Szerződő Felek az okirat aláírásával megbízzák jelen okiratot készítő és ellenjegyző Ifj. Dr. Tóta Áron ügyvédet (DR. TÓTA Ügyvédi Iroda, székhely: 5000 Szolnok, Baross út 2., kamarai nyilvántartási szám: 09-013585, igazolványszám: Ü-102379, kamarai névjegyzéki sorszám: 347., KASZ-azonosító: 36059356), valamint **meghatalmazzák mint jogi képviselőt**, hogy a Földforgalmi törvény szerinti hatósági jóváhagyási eljárásban és a Földforgalmi törvény 23.§ (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat és a hatósági jóváhagyás iránti eljárásokban, illetve ingatlan-nyilvántartási eljárásban **a Feleket képviselje, az eljárások lefolytatása iránti a kérelmeket, mint a Szerződő Felek jogi képviselője aláírja és benyújtja.** Az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a Szerződő Felek meghatalmazását elfogadja.
28. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés tartalma teljes egészében tükrözi az általuk az okiratkészítő ügyvédnek előadott tényeket, így annak szövege egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyleti akaratukat ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, jelen okiratban foglalt teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával egyetértenek
29. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez a nyilatkozatukat tévedés, megtévesztés és minden jogellenes befolyástól mentesen alakították ki, a jelen szerződést

L. z Norbert
Adó

ijusz Bertold
Eladó

Bajusz Gyula Istvánné
Haszonélvezeti jog eladója

András
Vevő



mindennemű kényszer, illetve fenyegetés, vagy egyéb kényszerítő körülmény, illetve befolyás nélkül írták alá.

30. Felek kijelentik, hogy jelen okiratban foglalt nyilatkozatukat sem tévedés, sem megtévesztés, sem más címen nem kívánják megtámadni, a szerződés megtámadásának jogáról kifejezetten lemondanak.
31. Szerződő Felek a jelen szerződésből eredő jogviták tekintetében – amennyiben jogvitát peren kívül tárgyalással nem tudják rendezni – hatáskörtől függően a Szolnoki Járásbíróság, illetve a Szolnoki Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Mely 5 oldalból 31 pontból álló okiratot Felek elolvasás és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag 10 példányban írták alá.

Kelt: Sobor, 2023. év 06.16 napján

.....
Lajusz Norbert
 Eladó1

.....
Lajusz Bertold
 Eladó2

Lajusz Gyula Istvánné
 Holtig tartó haszonélvezeti jog eladója

Ellenjegyzem:
 Sobor, 2023. év 06.16 napján.
 KASZ-azonosító: 36059356

.....
Ifj. Dr. Tóta Áron
 ügyvéd
 DR. TÓTA Ügyvédi Iroda
 5000 Szolnok, Baross út 2.



Kelt: Szolnok, 2023. év 06.15 napján

Ellenjegyzem:
 Szolnok, 2023. év 06.15 napján
 KASZ-azonosító: 36059356

.....
Andrási Imre
 Vevő

.....
Ifj. Dr. Tóta Áron
 ügyvéd
 DR. TÓTA Ügyvédi Iroda
 5000 Szolnok, Baross út 2.



Kormányzat: példára való hozzátétel napja: 2023. 07. 03.
 Készítés kezdő napja: 2023. 07. 04.
 Az előválasztásnak jogosult jognyilatkozatának megételére nyitva álló 60 napos
 határidő utolsó napja 2023. 09. 01., mely határidő jogvesztő.
 Lelki napja: 2023. 09. 01.