

Dr. Halászi Ügyvédi Iroda

Dr. Halászi György

ügyvéd

közbeszerzési menedzser és szakértő

Székhely: 5100 Jászberény, Bartók Béla utca 8.

Fiókiroda: 1143 Budapest, Ajtósi Dürer sor 27/A.

Aliroda: 5144 Jászboldogháza, Kossuth Lajos utca 4

Tel: 06-70-7710949

e-mail: iroda@drhalaszi.hu

Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Prónai Mária** (szül. neve: _____) születési ideje és helye: _____
zem. azonosítója: _____ lakcíme: 5100 Jászberény, Árva utca 4/A.;
adóazonosító jele: _____ állampolgársága: _____ bankszámlaszám, amelyre a jelen vevő a
teljesítést elfogadja: _____ számlatulajdonos: _____) mint eladó,
továbbá **Prónai György** (szül. neve: _____) születési ideje és helye: _____
; szem. azonosítója: _____ lakcíme: 5100 Jászberény, Hableány utca 55.;
adóazonosító jele: _____ állampolgársága: _____ bankszámlaszám, amelyre a jelen vevő a
teljesítést elfogadja: _____ számlatulajdonos: _____, mint Eladó
(továbbiakban együttesen: Eladók)
másrészről **Vámosi Norbert** (Szül. név: _____) születési ideje és helye: _____
szem. azonosítója: _____; adóazonosító jele: _____ őstermelői ig.
szám: _____ őstermelők családi gazdaságának tagja _____, Őstermelő nyilvántartási
szám: _____, Kamarai nyilv. száma: _____, földműves nyilvántartási azonosító: _____
lakcíme: 5144 Jászboldogháza, Bocskai utca 12. állampolgársága: magyar, reg. szám: _____
, mint vevő (továbbiakban Vevő),
közt az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. Felek megállapítják, hogy Eladók egymás közötti (a fenti sorrendben 8627/131179-ed, illetve 8627/131179-ed arányú) közös tulajdonát képezi a JNKSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által vezetett ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott, a **Jászboldogháza község** külterületén nyilvántartott alábbi ingatlan:

hrs.	terület	kataszteri jövedelem	művelési ág
0209/16	28,8181ha	666,82	szántó és legelő

2. Jelen szerződés tárgya fenti ingatlan 17254/131179-ed tulajdoni hányada.
3. Felek megállapítják, hogy a rendelkezésre álló 2023. 06. 30. keltű tulajdoni lap szerint a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok tehermentesek, a tulajdoni lapon 68921/2023. 2023. 06. 09. számi alatt a Magyar Állam tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme van feltüntetve, egyéb széljegy nem található.
4. Jelen szerződéssel Eladók eladják, Vevő megvásárolja az 1. pontban meghatározott termőföldet (annak 17254/131179-ed tulajdoni hányadát).
5. A Felek az 1. pontban meghatározott ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **3.508.000.-ft, azaz Hárommillió-ötszáznyolcezer forint** összegben határozzák meg, melyet felek értékarányosnak tekintenek. A vételár az Eladókat egyenlő arányban illeti meg. Felek rögzítik, hogy a fenti ellenérték a föld önálló ellenértéke (3.508.000.-Ft), az ültetvény, felépítmény, ill. annak hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.
6. A jelen szerződés alapján Eladókat megillető vételár az azt követő 3 banki napon belül esedékes, hogy a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság által hozott végzés alapján a jelen szerződés az elővásárlási jogosultakkal közlésre kerül (értve ez alatt a kifüggesztés elektronikus rendszeren rögzített naptári napját).
7. Vevő a vételárát a fenti határidőben fizeti meg az Eladóknak átutalással a fenti bankszámlára együttesen. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén a Vevő fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, így Eladók a jelen jogügylettel ill. a tulajdonjog átszállásával kapcsolatosan Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támasztanak.

Pronai Mária eladó	Prónai György eladó
Vámosi Norbert vevő	

Dr. Halászi Ügyvédi Iroda

Dr. Halászi György ügyvéd

zökhely: 5100 Jászberény, Bartók Béla utca 8.

KASZ: 36061474

Ellenjegyzem az Üttv. 44. § (1) bek. szerint

Dr. Halászi Ügyvédi Iroda

Dr. Halászi György
ügyvéd
közbeszerzési menedzser és szakértő

Székhely: 5100 Jászberény, Bartók Béla utca 8.
Fiókiroda: 1143 Budapest, Ajtósi Dürer sor 27/A.
Aliroda: 5144 Jászboldogháza, Kossuth Lajos utca 4.
Tel: 06 70 7710949
e-mail: iroda@drhalaszi.hu

8. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a közzététel elrendelése még nem biztosítja, hogy a jelen szerződésben meghatározott vevővel a földügyi hatóság a Fétv-nek megfelelőeb jövahagyja a jelen szerződést. Ennek okán rögzítik a felek, hogy amennyiben a jelen szerződést az illetékes és hatáskörrel rendelkező hatóság mégsem a jelen szerződésben szereplő vevővel hagyja jóvá, vagy azt megtagadja, vagy más, a tulajdonjog bejegyzést kizáró döntést hoz, akkor az Eladók az erről szóló írásbeli tájékoztatást követő 3 banki napon belül kötelesek a Vevő által megfizetett vételárat a Vevő utalásra használt bankszámlájára hiánytalanul, késedelmi kamat terhe mellett visszafizetni, majd a felek kötelesek intézkedni a jelen szerződés megszüntetéséről. Felek, különösen Vevő rögzíti, hogy a fentiekkel kapcsolatos kérdésekről, kockázatokról teljes körű felvilágosítást kapott az eljáró ügyvédtől és erre tekintettel kérte/kérték a felek a szerződés írásba foglalását.
9. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön íven szövegezett és ügyvédi letétbe helyezett okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul **hozzájárulnak** ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga **vétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **a szerződés tárgya (az ingatlan 17254/131179-ed tulajdoni hányada) tekintetében bejegyzésre**, az ő tulajdonjoguk pedig egyidejűleg törlésre kerüljön. Eljáró ügyvéd a jelen pont szerinti, nála letétbe helyezett okiratot a tulajdonjog bejegyzésre irányuló eljárásban használhatja fel azt követően, **hogy a felek bármelyike a vételár maradéktalan kifizetését felé hitelt érdemlően igazolta.**
10. Eladók szavatolnak, hogy Vevő per-, teher-, és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg.
11. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti földműves.
12. Vevő az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- a) Vevő vállalja, hogy 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 - a 2013. CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
 - b) Vevő nyilatkozik, 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).
 - c) Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
13. Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgya a szerződés megkötésekor nincs harmadik személy használatában, továbbá a 2013. CXXII. törvény 15/A.§ alapján tájékoztatást adnak a Felek, a szerződés tárgya vonatkozásában a jelen szerződésben megjelölt vevő rendelkezik földhasználati jogosultsággal haszonbérlet jogcímén, **mely szerződés 2041. 03. 09-ig hatályos. A szerződésben rögzített ellenérték mértéke: 2500.-FT/AK/év**
14. A Vevő általi birtokbalépés napja jóváhagyás határozat kézhezvételének napja, figyelemmel a fentiekre is.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien **cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.**
16. Felek a Pmt-re ill. az ügyvédi tevékenységről szóló törvényre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást követően **hozzájárulnak** ahhoz, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön és az az eljáró ügyvéd iratai között elhelyezést nyerjen. Felek kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el (tényleges tulajdonosi nyilatkozat).

Prónai Mária eladó	Prónai György eladó
Vámosi Norbert vevő	

Dr. Halászi Ügyvédi Iroda
Dr. Halászi György ügyvéd
székhely: 5100 Jászberény, Bartók Béla utca 8.
KASZ: 36081174
Ellenjegyzem az Üttv. 44. § (1) bek. szerint

Dr. Halászi Ügyvédi Iroda

Dr. Halászi György

ügyvéd

közbeszerzési menedzser és szakértő

Székhely: 5100 Jászberény, Bartók Béla utca 8.
Fiókiroda: 1143 Budapest, Ajtósi Dürer sor 27/A.
Aliroda: 5144 Jászboldogháza, Kossuth Lajos utca 4.
Tel: 06-70-7710949
e-mail: iroda@drhalaszi.hu

17. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba. Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
18. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek d) pontja alapján (helyben lakó földműves) áll fenn azzal, hogy Vevő legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, továbbá fiatal földműves (18. § (4) bek. a) ill. b) pont).
19. Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladóknak a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
20. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos jogszabályi előírások tekintetében – különösen jelen okirat tartalmára, alakiságára, az elővásárlási jogra, a szerződés hatósági jóváhagyására, a szerződési biztosítékok lehetőségére vonatkozó előírások, valamint adó- és illetékfizetési szabályok – ügyvédi kioktatásban részesültek, amely kioktatást megértették és azt követően kérték az szerződés jelen tartalommal történő írásba foglalását.
21. Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése kogens jogszabály rendelkezésébe ütközne, a felek megállapodnak abban, hogy a megsértett jogszabályi rendelkezés a jogsértő rendelkezés helyébe lép minden további jogcselekmény, így különösen a szerződés módosítása nélkül.
22. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja, stb. a Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik. Felek egyebekben megállapodnak abban, hogy **a tulajdonjog változás földhivatali bejelentésével, ill. az elővásárlási jogokkal kapcsolatos valamennyi eljárásban való képviselettel Dr. Halászi György (Dr. Halászi Ügyvédi Iroda, székhely: Jászberény, Bartók Béla u. 8., ny. szám: 352.) ügyvédet bízzák és hatalmazzák meg. Jelen okirat fentiek alapján ügyvédi meghatalmazásnak és tényvázlatnak minősül. Ez kiterjed a B400 NAV nyomtatvány aláírására és az eljárásban való képviseletre is. A meghatalmazást az eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladókat, hogy velük a fentiek nem hoznak létre megbízási jogviszonyt.**
23. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
24. Vevő alkalmazni kéri az Itv. 26. § (1) bek. p) pontban meghatározottak alkalmazását, azzal, hogy az ott megjelölt kötelezettségeket vállalja.
25. Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a földügyi hatóság a jelen szerződés közzétételéről való alkalmasságáról, akkor a hatóság automatikusan intézkedik a szerződés tárgyai vonatkozásában a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
26. Eladók rögzítik, hogy az általuk átruházott tulajdoni hányadok nem részei házassági közös vagyonnak ill. nem állnak bizalmi vagyonkezelésben.
27. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződésnek az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

Prónar Maria eladó	Prónai György eladó
Vámosi Norbert vevő	

Dr. Halászi Ügyvédi Iroda
Dr. Halászi György ügyvéd
székhely: 5100 Jászberény, Bartók Béla utca 8.
KASZ: 36081174
Ellenjegyzem az Ütv. 44. § (1) bek. szerint

Dr. Halászi Ügyvédi Iroda

Dr. Halászi György

Ügyvéd

közbeszerzési menedzser és szakértő

Székhely: 5100 Jászberény, Bartók Béla utca 8.

Fiókiroda: 1143 Budapest, Ajtósi Dürer sor 27/A.

Aliroda: 5144 Jászboldogháza, Kossuth Lajos utca 4.

Tel: 06-70-7710949

e-mail: iroda@drhalaszi.hu

Szerződő felek a 2 lapból és 4 számozott oldalból álló, a 2013. évi CXXII: törvény 8. §-a szerinti biztonsági mellékkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld.) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag az eljáró jogi képviselő előtt 9 példányban írták alá, melyből 1-1 pld. Eladókat, 1 pld. Vevőt, 6 pld. az okiratot szerkesztő ügyvédet illeti meg.

Kelt: Jászberény, 2023. 07. 03.

Prónai Mária eladó	Prónai György eladó
Vámosi Norbert vevő	

Ellenjegyzem: dr. Halászi György ügyvéd Kelt: Jászberény 2023. 07. 03. KASZ: 36061174

Dr. Halászi Ügyvédi Iroda

Dr. Halászi György ügyvéd

székhely: 5100 Jászberény, Bartók Béla utca 8.

KASZ: 36061174

Ellenjegyzem az Üttv. 44. § (1) bek. szerint

ZÁRADÉK 36H/1875-1/2023
a kormányzati portálon történő közzététel napja: 2023.07.28
a jogvesztő határidő első napja: 2023.07.29
a jogvesztő határidő utolsó napja: 2023.08.29
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI
Levétel napja: 2023.08.29
Az elektronikus közzététel megtörtént

