

Fülöp Megyei Könnnyhivatali Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 1.	
Iktatás dátuma:	Iktatószám:
2023 AUG 28.	59 05 50

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Barabás József sz. Barabás József**

mint Eladó 1

és **Barabás Józsefné sz. Strasser Ildikó**

7011 Alap, Dózsa György utca 54. szám alatti lakos,

(Eladó 1 és Eladó 2 a továbbiakban ketten együtt: **Eladók**)

másrészről **Idei József sz. Idei József**

7011 Alap, Ady Endre utca 21. szám alatti lakos, mint vevő

(továbbiakban: **Vevő**)

Eladók és Vevő a továbbiakban együtt: „Felek” vagy „Szerződő felek”

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

- Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladók tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
 - Eladó 1 tulajdonát képezi az **Alap külterületi 0340/8 hrsz.** alatt felvett, 9 ha 1058 m² területű, 227.24 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan, amely természetben Alap külterületén található – osztatlan közös tulajdonából 8434/45460 tulajdoni hányad (továbbiakban: **Ingatlan 1**),
 - Eladók 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi az **Alap külterületi 0305/7 hrsz.** alatt felvett, 2 ha 3048 m² területű, 62.81 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan, amely természetben Alap külterületén található – az alábbi tulajdoni hányadok szerint: **Eladó 1: 2882/6282 tulajdoni hányas, Eladó 2: 3400/6282 tulajdoni hányad** (továbbiakban: **Ingatlan 2**).

(**Ingatlan 1 és Ingatlan 2 a továbbiakban együtt: „Ingatlanok”**)
- Eladók eladják, a Vevő megveszi az 1. pontban körülírt Ingatlanokat.
- Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlanokat megtekintett és ismert állapotban, 1/1 tulajdoni arányban veszi meg.
- Szerződő felek a szerződés tárgyát képező Ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát mindösszesen 11.555.920,- Ft, azaz tizenegymillió-ötszázötvenötezer-kilencszázhusz forint összegben állapítják meg akként, hogy Ingatlan 1 értékét 4.872.000,- Ft, azaz négy millió-nyolcszázhetvenkettőezer forint, míg Ingatlan 2 értékét 6.683.920 Ft, azaz hatmillió-hatszázharmincezer forint összegben határozzák meg. Vevő a teljes vételárát a záradékkal ellátott adásvételi szerződés és iratjegyzék, valamint a szükséges hozzájáruló nyilatkozatok eljáró ügyvéd részére történő átadását követő nyolc napon belül fizeti meg Eladók részére készpénz formájában. Felek az Ingatlanok vételárát az Ingatlanok értékével arányosnak tekintik, erre tekintettel egyúttal a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha és amennyiben a Vevőt az elővásárlási jog sorrendjében megelőző bármelyik elővásárlási jog jogosult ezen jogaival élni kíván, és a jelen szerződés tárgyát képező jogügylet ezen elővásárlási jog jogosult és Eladók között jönne létre, úgy ezen jogosult a jelen szerződés szerkesztése során keletkező ügyvédi munkadíjat Vevőnek köteles megfizetni egy összegben, a jóváhagyó határozat kézhezvételét követően.
- Felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti Ingatlanok jelenleg 3 személy, az Arany János Mezőgazdasági Kft használatában vannak. Vevő erről tudomásul veszi, hogy ezen használat megszűnését vagy megszüntetését követően lép az Ingatlanok birtokába, innentől kezdve szedi azok hasznait, viseli a terheit és a dologban beállott azon kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni (kárvészély). A birtokba lépés napjától a szerződés tárgyát képező termőföldekkel kapcsolatos valamennyi támogatás – különösen a földalapú és a történelmi bázisjogosultság alapján járó – a Vevőt illeti. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a használati szerződés az alapi külterületi 0305/7 hrsz alatti ingatlan érintően 2020.01.01 napjától 2030.12.31 napjáig áll fenn, míg az alapi külterületi 0340/8 hrsz alatti ingatlan vonatkozásban 2023.01.01 napjától 2030.12.31 napjáig áll fenn, Eladók elmondása szerint mindkét föld esetében 1800,-Ft/Ak mértékű a használat ellenértéke.
- Eladók szavatolnak az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok per-, igény-, és tehermentességéért, és egyben kijelentik, hogy azokkal kapcsolatban semminemű tartozás nem áll fenn.
- Eladók kijelentik, hogy sem ők, sem megbízásukból más nem kezdeményezett az 1. pont szerinti Ingatlanok tulajdonjogát vagy a jelen szerződés célját érintő változást, az ingatlan-nyilvántartás a mai napon a jelen szerződésben foglaltakat tartalmazza és annak tartalma egyebekben a valóságnak mindenben megfelel.
- Eladók az 1. pont szerinti Ingatlanok tulajdonjogát a vételár fentiekben meghatározott kiegyenlítéséig fenntartják. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy amennyiben Vevő a teljes vételárát megfizeti

részükre a szerződésben foglaltaknak megfelelően, külön okiratba foglalt tulajdonátruházó nyilatkozatban hozzájárulnak az 1. pont szerinti Ingatlanokra Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez.

9. A szerződéskötés költségei, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átírásával kapcsolatos költségeket és a vagyónátruházási illeték költségeit Vevő viseli. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos illeték- és adójogi szabályokról, illetve azok várható mértékéről tudomással rendelkeznek, továbbá az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatását megértették azzal, hogy az nem minősül adótanácsadásnak.
10. Vevő kijelenti, hogy jelen jogügylet szerinti tulajdonszerzése nem esik a Földforgalmi törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátozás hatálya alá. Így különösen a tulajdonában álló termőföld nagysága a jelen szerződés megkötésével megszerzett ingatlan tulajdonjogával együtt sem haladja meg a 300 ha-t, illetve a birtokában lévő földterületek összessége nem haladja meg a 1200 hektárt, vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény értelmében földművesnek minősül. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - *a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; i) állandó jellegű növényház létesítése kivételével* - más célra nem hasznosítja. 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), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. szerint elővásárlási joggal rendelkezik a szerződés tárgyát képező mindkét földterület vonatkozásában a törvény 18§ (1) bek. c) és (4) bek. a) pontja alapján, tekintettel arra, hogy Alap külterületi 0305/7 hrsz alatti ingatlannal közvetlenül szomszédos Alap külterületi 0305/13 hrsz alatti ingatlan társtulajdonosa, továbbá Vevő 1/1 arányú tulajdonát képezi az Alap külterületi 0340/9 hrsz alatti ingatlan, mely szomszédos az adásvétel tárgyát képező Alap külterületi 0340/8 hrsz alatt felvett ingatlannal. Vevő ezen felül helyben lakónak minősül, figyelemmel arra, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja. Vevő nyilatkozik, hogy ha és amennyiben a jelen jogügyletekkel érintett földterületeken 3. személynek használati joga állna fenn, úgy azt a jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és a Földforgalmi törvény 13§(1) bek szerinti kötelezettségeket a (4) bek. szerinti időre vállalja. Vevő kijelenti, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét –, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, - nem minősül vagyoni értékű jog alapításának a termőföld használatának, hasznosításának közeli hozzátartozó javára történő átengedése, feltéve, hogy a közeli hozzátartozó a vagyonszerző helyett földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a termőföldet, és az 5 éves időtartam hátralévő részében az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételeket vállalja- és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy ha a vagyonszerző az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt a termőföldet – az Itv 26§ (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével - elidegeníti, vagy a termőföldön - használatának, hasznosításának a Itv 26§ (18) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével - vagyoni értékű jogot alapít, vagy termőföldet saját maga vagy az Itv 26§ (18) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Vevő a fentiekre tekintettel kéri az eljáró Illetékhivatalt, hogy az illetéket a regisztrált mezőgazdasági termelőkre vonatkozó, az Itv. 26. § (1) p) pontja szerinti illetékkedvezmény figyelembe vételével szíveskedjenek kiszabni.
11. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és a szerződéskötésnek velük szemben törvényi akadálya nincs.
12. Jelen szerződés módosítása kizárólagosan írásban, a felek konszenzusa alapján lehetséges.
13. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy jelen jogügyletből esetlegesen felmerülő vitáikat elsődlegesen egymás között, közös megegyezéssel, bíróságon kívül rendezik. Egy felmerülő peres eljárás esetén a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. alapján hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jogosult eljárni.
14. Felek kötelezettséget vállnak továbbá, hogy együttműködési és tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tesznek, illetve nyilatkoznak, hogy jelen jogügylet kapcsán jóhiszeműen járnak el.

15. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok, elsősorban a Ptk. és a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.
16. Szerződő felek kijelentik, hogy az irányadó jogszabályok lényegi részei és az ezekből eredő kötelezettségek tekintetében kiterjedt jogi tájékoztatásban részesültek az eljáró ügyvéd részéről. A felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat az okiratot szerkesztő ügyvéd által elkészített jelen adásvételi szerződés teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta, tisztázta. A felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. A felek az adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt adásvételi szerződésnek minden pontjára és annak jogkövetkezményére kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és az adásvételi szerződést ennek tudatában írják alá.
17. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és a JÜB szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek aláírásukkal büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen jogügylet során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek nyilatkoznak, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adataikat jogszerűen kezeli, és az adásvételi szerződés aláírásával ahhoz kifejezetten hozzájárulnak. Vevő nyilatkozik arról, hogy a fenti adatvédelmi rendelet szerint az eladó a személyes adatait jogszerűen kezeli, és az adásvételi szerződés aláírásával ahhoz kifejezetten hozzájárul.
18. Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésére, és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, hatósági jóváhagyási eljárásban történő teljes körű jogú képviseltre továbbá a tulajdonjogi változás átvezetésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásra történő benyújtására meghatalmazzák Dr. Berzeviczy Gábor ügyvédet, Kasz: 36057581 (7000 Sárbogárd, Ady Endre utca 153.). A megbízás hatálya a tulajdonjog bejegyzéséig tart azzal, hogy a megbízás hatálya nem terjed ki tulajdonjog átvezetésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott határozatok kézbesítésére. Szerződő felek kérik az eljáró földhivatalt, hogy a határozatot, vagy egyéb iratokat közvetlenül számukra kézbesítse. Alulírott Dr. Berzeviczy Gábor ügyvéd kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést, mint tényvázatot is elfogadták, és elolvasás illetve közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Sárbogárd, 2023. 08. 22.

.....
Barabás József sz. Barabás József
Eladó

.....
Barabás Józsefné sz. Strasser Ildikó
Vevő

.....
Idei József sz. Idei József Vevő

A szerződést szerkesztettem, és Sárbogárdon, 2023. augusztus 22. napján ellenjegyzem:

Dr. Berzeviczy Gábor ügyvéd
KASZ szám: 36057581

A kormányzati portálon és a hirdetőtáblán történő közzététel időpontja: 2023. szeptember 20. Elővásárlási jog, jogosult elfogadó nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2023. szeptember 21., utolsó napja: 2023. október 20. A fenti határidő jogvesztő! A levétel időpontja: 2023. október 24. Igazolom az elektronikus közzététel megtörténtének tényét. Figyelmeztetés a hirdetőtáblán történő kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésnek. Alap, 2023. 09. 20.

A kormányzati portálon és a hirdetőtáblán történő közzététel időpontja: 2023. szeptember 12. Elővásárlási jog, jogosult elfogadó nyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő első napja: 2023. szeptember 13., utolsó napja: 2023. november 13. A fenti határidő jogvesztő! A levétel időpontja: 2023. november 14. Igazolom az elektronikus közzététel megtörténtének tényét. Figyelmeztetés a hirdetőtáblán történő kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésnek.

Alap, 2023. szeptember 12.

Márkusné Törő Magdolna