

Adásvételi szerződés

Besenyei Kormányhivatal		149.
Besorolás	Értékesítés	
Adóazonosító jele	Adóazonosító jele	1
Működési szám		590589
Működési szám	Ügyint.	

amely létrejött egyrészről **Besenyei Fekete Erika** sz.: Fekete Erika (születési hely, idő: sz.:
adóazonosító jele: 3060 Pásztó, Orgona utca 24. sz. alatti lakos, mint **eladó**, a továbbiakban e szerződésben
mint **eladó**, másrészről **Dronka Ádám** sz.: Dronka Ádám (an.: a, szül. hely, idő: 2., szsz.:
adóazonosító jele: magyar állampolgár, nemzeti agrárgazdasági kamarai azonosító száma: P00000536856) 3064
Szurdokpüspöki, Malom sor 19. szám alatti lakos, mint **vevő között** alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel ügyvédi ellenjegyzés
mellett:

1.) Az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a **szurdokpüspöki**
külterületi **068/83. hrsz.** alatt nyilvántartott „szántó” művelési ágú, 2 ha 7607 m² nagyságú. 72,05 AK értékű ingatlan. Az ingatlan kárpótlás,
amelyet a vevő tudomásul vesz. Az ingatlan Dronka Gábor (sz.: Dronka Gábor, szül.: 1. an.: 3060 Pásztó, Mátraszőlősi
utca 43. sz. alatti lakos jogosult javára 3.130.000,-Ft, azaz Hárommillió-egyszázharmincezer forint és járuléka erejéig bejegyzett
jelzálogjog terheli.

2.) Az eladó eladja, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban – az 1. pontban jelzett teher változatlan fennmaradása mellett
- 1/1 arányban megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlan.

3.) A felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát – az 1. pontban jelölt teherre is figyelemmel - **3.000.000,- Ft-ban, azaz Hárommillió**
forintban állapítják meg, amely teljes egészében a termőföld vételárát képezi. Az ingatlanon felépítmény, agrotechnikai létesítmény, és
ültetvény nem található. A vevő a teljes vételárát képező **3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint** összeget az adásvételi szerződést jóváhagyó
határozat kézhezvételét követő 3 munkanapon belül köteles átutalás útján megfizetni Besenyei Fekete Erika eladó Banknál vezetett
sz. bankszámlájára. Az eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a teljes vételárát a fenti
bankszámlára teljesítse. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el, és a felek akkor
tekintik megfizetettnek a teljes vételárát, ha az a fenti bankszámlán jóváírásra került.

4.) Az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, azonban az eladó már jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra,
hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg – külön nyilatkozatban - **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy
tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **szurdokpüspöki** külterületi **068/83. hrsz.-ú** ingatlanra Dronka Ádám vevő
tulajdonjogát – az ingatlan terhelő 1. pontban rögzített teher változatlan fennmaradása mellett - 1/1 arányban **vétel jogcímén** bejegyezzék
az ingatlan-nyilvántartásba. Az eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges – ügyvéd által ellenjegyzett
okirati formában megszövegezett – nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a letétkezelő ügyvéd a nyilatkozatot akkor jogosult és
köteles benyújtani az illetékes földhivatalba, ha a vevő a teljes vételárát maradéktalanul megfizette az eladó részére, és azt az eladó a
beserika2@gmail.com e-mail címről írásban igazolja a letéteményes ügyvéd részére. A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az
eladó a teljes vételár teljesítését követő 3 munkanapon belül elmulasztja igazolni a letéteményes ügyvéd részére a teljes vételár
megfizetésének a tényét, de a vevő átutalási igazolással tanúsítja azt, hogy a teljes vételár megfizetésre került a 3.) pontban jelölt
bankszámlára, akkor a letéteményes ügyvéd ebben az esetben is jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba a tulajdonjog
lemondó nyilatkozatot.

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

6.) Az eladó az átruházott ingatlan jelen szerződésben nem jelölt per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kijelenti,
hogy azon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

7.) A felek rögzítik, hogy az átruházásra kerülő termőföld vonatkozásában nincs bejelentett földhasználat. Az ingatlan haszonbérleti szerződés
nem terheli. A vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik
személy használatában állna, erre az esetre kötelezettséget kellene vállalnia 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.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a földhasználat a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az
ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

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
közvetítésre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közvetítésre 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 adásvételi szerződés
hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban:
kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő

Besenyei Fekete Erika
eladó

Dronka Ádám
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

Magyar, Vinczúr és Jancsócs Ügyvédek
Dr. Jancsócs Anna
3200 Gyöngyös, József Attila tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

nevé, 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 közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja **30 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 képviselőjében 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 Ádám vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §-ának (1) bekezdése c) pontja szerinti elővásárlási jogosult, vagyis olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. A vevő elővásárlási jogosult, amely elővásárlási jogával élni kíván. A vevő a NMKH Pásztói Járási Hivatalnál nyilvántartásba vett földműves, regisztrációs száma: 510101/2015.06.08. Vevő elővásárlási joga fennáll továbbá a hivatkozott jogszabály 18.§.(4) bekezdés a) és b) pontja alapján tekintettel arra, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja, valamint fiatal földműves. A vevő kijelenti, hogy helyben lakó természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, szerződés tárgyát képező föld fekszik, és legalább egy éve a használatában lévő föld (szurdokpüspöki 068/81) szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel. A vevő a Szurdokpüspöki Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője által 2024. február 26. napján kiállított hatósági bizonyítvánnyal tanúsítja azt, hogy a vevő életvitelszerű lakáshasználatának a helve 2017.03.03. napjától kezdődően a 3064 Szurdokpüspöki, Malom sor 19. sz. alatti cím.**

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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - vele szemben 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 térmértékének együttes összege nem több mint 300. A vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, 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 tulajdonjogát megszerezheti.

10.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadályja nincs. A vevő tulajdonszerzési képessége nem korlátozott. A szerződés megkötésével felmerülő költségek (ügvédi munkadíj (30.000,-Ft), földhivatali díj (6.600,-Ft), tulajdoni lap díja (3000,-Ft), esetleges visszerthes vagyonátruházási illeték: (4 %) a vevőt terhelik. A terület művelésével felmerülő 400.000,-Ft/ha költség megfizetése a vevőt terheli. **A vevő belvébe lépő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosultja és kötelezik.** A vevő kijelenti, hogy a földet földművesként vásárolja meg és vállalja, hogy 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 illetékiszabásra ne kerüljön sor.

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 ingatlant 5 éven túl értékesíti, ezért adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.

12.)

A felek megbízzák a Magyar, Vinczúr és Jancsovcics Ügvédi Társulást (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviselőjükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselőjével, az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtti képviselőjével dr. Jancsovcics Anita (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) ügyvédet, aki a megbízást a 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 nyújtssa 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, és a szerződés 4.) pontját letéti szerződésként is elfogadják.

Pásztó, 2024.03.01.

Besenyőné Fekete Erika
eladó

Dropka Ádám
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
2024.03.01. napján, Pásztón:
dr. Jancsovcics Anita ügyvéd
KASZ: 36062181
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Tel./Fax: +36 (37) 300345
e-mail: drjancsovcics.anita@ugyveditarsulas.hu

Magyar, Vinczúr és Jancsovcics Ügvédi Társulás
Dr. Jancsovcics Anita
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16
Tel./Fax: +36 (37) 300345
KASZ: 36062181

Besenyőné Fekete Erika
eladó

Dropka Ádám
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

ZAKADÉK

A kifüggesztés napja: 2024.04.04.

A közlés kezdő napja: 2024.04.05. Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megküldésére nyitva

60 napos határidő utolsó napja: 2024. május 6. Ez a határidő jogvesztő. Szurdokpüspöki

