

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Tiszlavicz László (szül. neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

állampolgár) 3300 Eger, Fügedy János u. 18. szám alatti lakos, mint eladó –
továbbiakban: **Eladó** –,

másrészről:

Árvai Sándor (szül. neve:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jel:

agrárkamrai

nyilvántartási szám:

állampolgár) 3300 Eger, Babocsay Sándor u. 7.

sám alatti lakos, mint vevő – továbbiakban: **Vevő** – (Eladó és Vevő továbbiakban együtt: **Felek**)

– között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Az Eladó kijelenti, és a földhivatali információs rendszerből 2024.05.09. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Andornaktálya külterület, 0213/42 hrsz.** alatt felvett, szőlő művelési ágú, 2941 m² területű, 14,32 AK értékű földrészlet, és **Andornaktálya külterület, 0213/43 hrsz.** alatt felvett, szőlő művelési ágú, 3362 m² területű, 16,37 AK értékű földrészlet (továbbiakban: Ingatlanok).
Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok per-, teher-, igény- és szolgálommentes, azokra nézve nincs az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett vagy be nem jegyezhető jog, teher, vagy kötelezettség, mely a vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná.
Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok harmadik személy használatában nem állnak.
- 2.) Jelen adásvételi szerződés alapján **Eladó eladja, Vevő pedig megveszi az 1. pontban megjelölt Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát 1.600.000,- Ft egybefoglalt vételáron**, a következők szerint:
 - Andornaktálya külterület, 0213/42 hrsz. vételára 800.000,- Ft, azaz Nyolcszázezer Forint, melyből a termőföld értéke 400.000,- Ft, az ültetvény értéke 400.000,- Ft.
 - Andornaktálya külterület, 0213/43 hrsz. vételára 800.000,- Ft, azaz Nyolcszázezer Forint, melyből a termőföld értéke 400.000,- Ft, az ültetvény értéke 400.000,- Ft.Szerződő Felek rögzítik, hogy az egybefoglalt vételáron történő eladás a Földforg. tv. 19. § (5) bekezdése alapján történik, figyelemmel arra, hogy az Ingatlanok egymással szomszédosak.
- 3.) Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok vételára a mai napon banki átutalással a Vevő részéről teljes egészében megfizetésre került.
A Vevő nyilatkozik, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlanok fekvését, elhelyezkedését, határvonalait, az ültetvények korát, fajtáját és a támrendszer állapotát ismeri, azt erre figyelemmel megtekintett állapotban vásárolja meg.
- 4.) Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra vonatkozóan az 1/1 arányú tulajdonjog a Vevő nevére és javára, vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
- 5.) A szerződő Felek kölcsönösen tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadná, vagy jelen szerződés elővásárlási jogosulttal való létrejöttét engedélyezné, úgy jelen szerződés Felek között érvényét és hatályát veszti. Ez esetben az Eladó az átvett vételárat készpénzben haladéktalanul köteles visszafizetni Vevő részére.
- 6.) A szerződő Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokat a Vevő jelen szerződés aláírásának napján veszi birtokba, ettől az időponttól kezdődően élvezzi az Ingatlanok hasznait és viseli a műveléssel kapcsolatos valamennyi költséget, valamint a kárveszélyt. A Felek megállapodnak abban, hogy a 2024. évi termés tulajdonjoga a Vevőt illeti.

Tiszlavicz László
eladó

Árvai Sándor
vevő

Ellenjegyzem:

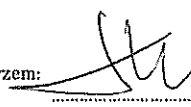
TRESÓ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tresó András ügyvéd
3300 Eger, Kalona tér 1. 1/10.
Tel.: 36/311 894 20/956-5439
KASZ: 36070643

- 7.) Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra vonatkozóan a Vevőt megelőzően elővásárlási jogosult élne elővásárlási jogával, úgy az elővásárlásra jogosult személy köteles megtéríteni a Vevő részére az Ingatlanok művelésével kapcsolatban felmerült és igazolt valamennyi költséget (talajművelés, növényvédelem, zöldmunkák), ez esetben a 2024. évi termés tulajdonjoga az elővásárlásra jogosultat illeti.
- 8.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok tulajdonjoga Vevő általi megszerzésének feltétele, hogy jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja és záradékkal lássa el. Felek kölcsönösen tudomásul veszik, hogy amennyiben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforg. tv.) és más jogszabályokban biztosított elővásárlási jogosultak közül bármelyik él elővásárlási jogával a Vevőt megelőzően, úgy az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jog jogosultja között jön létre. Ebben az esetben az elővásárlási jog jogosultja köteles a Vevő részére a felmerült ügyvédi munkadíjat készpénzben megfizetni.
- 9.) Felek tudomással bírnak arról is, hogy az Eladó jelen adásvételi szerződést 8 (nyolc) napon belül köteles megküldeni jóváhagyás céljából a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának, a Földforg. tv. 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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.
- Az Eladó megbízza az okiratkészítő ügyvédet, hogy a hatósági jóváhagyás iránti kérelmet és négy példány adásvételi szerződést benyújtja a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya részére, melyet az okiratkészítő ügyvéd elfogad.
- A szerződő Felek kölcsönösen tudomásul veszik azt is, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv (Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya) jóváhagyásával (záradékolásával) lép hatályba.
- 10.) A Vevő jelen szerződéssel kapcsolatosan a Földforg. tv. vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- Jelen szerződést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - 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 más célra nem hasznosítja.
 - A földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított díj- vagy egyéb tartozása nincs.
 - Elővásárlási joggal rendelkezik, elővásárlási joga a Földforg. tv. 18. § (1) bekezdés e) pontján alapul, azaz olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább három éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
 - Nyilatkozik, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága jelen szerződésben írt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), továbbá a már birtokában lévő föld területnagysága – jelen szerzés beszámításával – az 1200 hektárt nem éri el (birtokmaximum).
 - Kijelenti, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, kiadatlan részarány-tulajdona nincs.

.....
Tiszlavicz László
eladó

.....
Árvai Sándor
vevő

Ellenjegyzem:


TRESÓ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tresó András ügyvéd
3300 Eger, Katona tér 1. 1/10.
Tel.: 36/311-694 20/956-5439
KASZ: 36070643

11.) A szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek elidegenítési illetve szerzési képességük korlátozás alá nem esik, ennél fogva jelen szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincs.

12.) Az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja a szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Az adatok rögzítése a Felek által bemutatott és a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok (személyi igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) alapján történik.

A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen dokumentumokról az okiratkészítő ügyvéd fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

13.) A Vevő nyilatkozik, hogy az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában biztosított illetékkedvezményrel kíván élni.

A Vevő vállalja, hogy az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított öt évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező- illetve erdőgazdasági célra hasznosítja.

14.) Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, a földművesek nyilvántartásába a Heves Vármegyei Kormányhivatal 510036/2018 ügyiratszámom bejegyezte.

15.) A szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák a Tresó Ügyvédi Iroda (3300 Eger, Katona tér 1. I/10.) tagját dr. Tresó András ügyvédet, hogy jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása esetén a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kezdeményezze a Vevő javára a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál. A Felek kéri, hogy a földhivatali határozatok az okiratkészítő ügyvéd részére kerüljenek megküldésre. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséért fizetendő igazgatási-szolgáltatási díj, valamint az ügyvédi munkadíj a Vevőt terheli. Az okiratkészítő ügyvéd a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A Felek jelen adásvételi szerződést ügyvédi ténnyázlatnak is tekintik.

16.) Ezt az adásvételi szerződést a Felek felolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták, továbbá kijelentik, hogy az helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik során kialakított szerződéses akaratukat.

Jelen szerződés mellékletét képezi a Vevő lakcímet igazoló hatósági igazolványának másolata, valamint a földműves nyilvántartásba vételére vonatkozó határozat.

Ezen szerződés egymással mindenben megegyező 7 (hét) eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmányon szerkesztett okirat. A szerződő Felek elismerik, hogy 1-1 példányt átvettek az okiratkészítő ügyvédtől.

Eger, 2024. május 10.

Tiszlavicz László

Eladó

Árvai Sándor

Vevő

Készítettem, ellenjegyzem, továbbá igazolom, hogy jelen szerződés megfelel a Felek kinyilvánított akaratának és a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, valamint tanúsítom, hogy jelen szerződést a Felek előtttem, saját kezűleg írták alá.

Eger, 2024. május 10.

TRESÓ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Tresó András ügyvéd
3300 Eger, Katona tér 1. I/10.
Tel.: 36/311-694 20/956-5439
KASZ: 36070643

Dr. Tresó András
ügyvéd
KASZ: 36070643

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024. 06. 05.
Elővásárlásra /előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozattételi határidő utolsó napja: 2024. 07. 05.
A jognyilatkozat-tételi határidő JOGYVÉSZTŐI
AN/1351/2024.
aláírás