

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

TÓTH ANDRÁS (szül. név: **TÓTH ANDRÁS**,

magyar állampolgár,

KECSKEMÉT, BALLÓSZÖG TANYA 288/A. szám alatti lakos, mint **Eladó**,másrészről **TÓTH LÁSZLÓ** (születési neve: **TÓTH LÁSZLÓ**;

6000

regisztrációs igazolás száma: 1004755607; agrárkamrai azonosító szám: E446800494846; Felír azonosító: AA5749870; földművesi nyilvántartási száma: 513298/2/2014.07.25., magyar állampolgár) 4468 BALSZA, BETHLEN GÁBOR UTCA 16. szám alatti lakos, mint **Vevő**, között, az alábbi napon, az alábbi feltételekkel (Eladó és Vevő együtt: **Felek**):

- 1.) Felek rögzítik, hogy **Eladó kizárólagos 1/6-od arányú tulajdonát** képezi a **Balsa külterület 090/33 helyrajzi számú, 2.6926 ha** térmértékű, 71.90 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja **1/6-od tulajdoni arányban, vétel jogcímén**, az Eladó 1.) pontban részletesen körül írt Ingatlanát, örökre és visszavonhatatlanul, a kölcsönösen kialakított mindösszesen **1.198.300,- Ft, azaz egymillió-százkilencvennyolcezer-háromszáz forint** vételárért (a továbbiakban: **Vételár**). A felek rögzítik, hogy a vételárat a helyben szokásos szántó művelési ágú földek vételárához viszonyítottan határozták meg. Felek együttesen kijelentik, hogy a vételárat kifejezetten arányosnak tekintik, így a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:98.§. szerinti feltűnő értékaránytalanságot, mint megtámadási jogot kifejezetten kizárják.
- 2.) Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdoni lap másolatának adatai jelen szerződés megkötésének napján a valóságnak megfelel, és tulajdonjogot érintő változás vagy egyéb bármely tartalmú széljegy bejegyzésére, illetve feljegyzésére irányuló eljárást az Eladó nem kezdeményezett, illetve az folyamatban nincs. Felek rögzítik, és Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan (a tulajdoni lapon jelen Szerződés aláírásának napján szereplő bejegyzéseken túl) per, teher és igénymentes, azokon köztartozás nem áll fent.
- 3.) Felek megállapodása alapján, a mai napon a Vevő **foglaló** jogcímén 599.150,- Ft-ot, azaz ötszázkilencvenkilencezer-százötven Forintot megfizet átutalással az Eladó részére, a számlára. Eladó a vételár átutalásának a tényét (a bankszámláján történő jóváírását) köteles igazolni az eljáró ügyvéd felé, az alábbi e-mail címről küldött üzenettel (felek az e-mail üzenetet is elfogadják írásbeliségnek): Felek kijelentik, hogy a foglalóhoz fűződő jogkövetkezményekre vonatkozó, a Ptk. 6:185. §-ában rögzített jogkövetkezményekre felhívó ügyvédi tájékoztatást - mely szerint, ha a szerződést teljesítik, a foglalót a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani, azonban a teljesítés megtagadása esetén az azért felelős fél az adott foglalót elveszíti, vagy a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni - megértették, tudomásul vették és magukra nézve kötelezőnek elfogadják. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely elővásárlási jogosult él az elővásárlási jogával, és vele hagyják jóvá a jelen adásvételi szerződést, akkor a hatósági jóváhagyást követő tíz (10) munkanapon belül a fenti foglaló összegét az Eladó köteles egyösszegben visszautalni a jelen szerződés szerinti Vevő részére.
- 4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fennmaradó 599.150,- Ft, azaz ötszázkilencvenkilencezer-százötven forint vételárhátralékot (a továbbiakban: **Vételárhátralék**) a Vevő a jelen adásvételi szerződés szakhatósági jóváhagyásának kézhezvételét követő 15 napon belül fizeti meg az Eladó kezéhez átutalással, a fenti bankszámlaszámra. Eladó a Vételárhátralék átutalásának a tényét (a bankszámláján történő jóváírását) köteles igazolni az eljáró ügyvéd felé, az alábbi e-mail címről küldött üzenettel: A Vételár megfizetésével egyidejűleg Eladó köteles megadni az engedélyt arra, hogy az eljáró ügyvéd kiadja a Vevő nevére és javára szólóan az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó okiratba foglalt nyilatkozatát, amelyet letétbe vett. Eladó a vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg, a külön íven szövegezett okirat aláírásával feltétlen, és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy Vevő a tulajdonjogát 1/6-od tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba - **vétel jogcímén** - bejegyeztesse.
- 5.) A 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. §-ban foglaltak alapján Eladó köteles a jelen adásvételi szerződés négy eredeti példányát - melyek közül az egyik biztonsági okmányon készült - 8 napon belül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Amennyiben a szerződés alkalmas a közzétételre, a mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi az illetékes jegyzőnek, aki gondoskodik a szerződés 30 napra történő kifüggesztéséről, mely jogvesztő határidő alatt az erre jogosultak élhetnek elővásárlási jogukkal. Amennyiben elővásárlási joggal rendelkező természetes személy nem jelenti be vételi szándékát, és ezt a tényét a jegyző a kifüggesztés lejárta után záradékban igazolta, úgy a szerződés szakhatósági jóváhagyásra kerül, majd a kormányhivatali záradékolás után jelen szerződés az illetékes Földhivatalhoz benyújtható. Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben ezen jegyzői eljárás során, az elővásárlásra jogosultak köréből bárki az elővásárlásra vonatkozó jogát gyakorolja, abban az esetben a jelen érvényesen létrejött, **de függő hatályú adásvételi szerződés** a felek között hatályba nem lép, és az adásvételi szerződés a jelen szerződés eladója és az elővásárlási jogát gyakorló személy között jön létre, a jelen okiratban rögzítettek szerinti tartalommal. A szakigazgatási szerv amennyiben a jóváhagyásra irányuló engedélyt bármilyen okból megtagadja, abban az esetben a szerződés a felek között nem lép hatályba. Felek rögzítik, hogy elővételi jogosult esetén, illetve a tulajdonjog bejegyzésének meghírusulása esetén az eredeti állapotot helyreállítják, jelen okiratot kölcsönösen együttműködve felbontják, és a teljes vételárat az Eladó a Vevőnek visszafizeti.

TÓTH ANDRÁS
EladóTÓTH LÁSZLÓ
Vevő

Készíttem és ellenjegyeztem: **DR. BEDE PETER JÓZSEF**
2024. 07. 22. napján
4400 Nyíregyháza, Vevő
Adásvételi szerződés
Utca 11. 1/7.
87756667-2-35
ASZ: 34074201

6.) Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az 1.) pontban megjelölt Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon köztartozás, harmadik személynek olyan jogosultsága nem áll fenn, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 10-15.§-ában szereplő tulajdon szerzési feltételeknek megfelel, kijelenti továbbá, hogy ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs.

7.) Vevő rögzíti, hogy a földművesi nyilvántartási száma: 513298/2/2014.07.25. Vevő nyilatkozta, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. ba.) pontja szerint olyan a földet használó földműves (*jogcím: földhasználati megállapodás*), aki helyben lakó szomszédnak minősül (*Vevő 1/1 arányú tulajdonosa a Balsa 090/32 hrsz. ingatlanak*). Vevő nyilatkozta, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. c.) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül (*Vevő 1/1 arányú tulajdonosa a Balsa 090/32 hrsz. ingatlanak*). Vevő nyilatkozta, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. d.) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. Vevő rögzíti, hogy fiatal földműves. Vevő az Ingatlan vonatkozásában 3/6-od részarány tulajdonnal rendelkezik, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján elővásárlásra jogosult.

8.) Felek rögzítik, hogy Vevő a mai napon lép az Ingatlan birtokába, így a Vevő ettől kezdve viseli annak minden terhét és húzza annak minden hasznát, illetve viseli az esetlegesen felmerülő kárveszélyt.

9.) Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a most megszerzett tulajdoni résszel együtt a tulajdonában levő termőföld terület nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a 6000 AK értéket. Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településen a tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt nem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt.

10.) Vevő a Földforgalmi tv. 14.§ (1) és (2) bekezdésben foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati 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.

11.) Eladó rögzíti és tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlant haszonbérbe adta (*földhasználati megállapodás*). Eladó a földhasználati megállapodás 1 példányát a Vevőnek átadja, amelyet a Vevő elismer. Földhasználat időtartama: 2015.04.01-től – 2034.12.31-ig, határozott időtartamra. Haszonbér összege: 40.000. Ft/ha/év. Haszonbér esedékessége: minden gazdasági év december 31. napján. Vevő a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdésben foglaltakat vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

12.) Felek megállapítják, hogy a Vevőt a hatályos illetéktörvény alapján illetékmentesség illeti meg, az Itv. 26.§. (1) bek. p. pontban foglaltak szerint, illetve Vevő ezen pontban megjelölt kötelezettségét vállalja.

13.) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő nyilatkozik arról, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

14.) Vevő kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony tartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követő időre kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozta, hogy a Földtörvény 13.§ - 15.§. foglaltakat magára nézve elfogadja, kötelezőnek tekinti és az előírásoknak megfelelően jár el.

15.) Felek közösen kéri a T. Mezőgazdasági Igazgatási szervet, hogy vegye figyelembe a Földforgalmi tv. 21. § (5) bekezdés utolsó fordulata alapján a közhiteles nyilvántartások adatait, a földműves nyilvántartás adatait, a cégjegyzék adatait, a hegyközségi nyilvántartás adatait, a lakcím- és helyben lakás vonatkozásában a lakcímnyilvántartás adatait, a szomszédság esetében a földhivatali adatbázisok (térképi állományok) adatait, a családi gazdaság kapcsán a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nyilvántartásának adatait, a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal (NÉBIH) nyilvántartásának adatait.

16.) Felek a szerződés semmisségének tudatában kijelentik, hogy teljes jogú magyar állampolgárok, cselekvőképességüket teljesen vagy részlegesen korlátozó, gondnokság hatálya alatt nem állnak, ingatlan szerzési és elidegenítési képességükben nem korlátozottak. Felek kijelentik továbbá, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a feleket tájékoztatta, hogy a 47/2014 (II.26) Korm. rendelet alapján az adásvételi szerződés egy példánya a jogszabályi előírásoknak megfelelően biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon, úgynevezett biztonsági okmányon kerül elkészítésre, mely az illetékes Földhivatalhoz kerül benyújtásra.

17.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, akik tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) szerint meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően Felek által bemutatott cégazonosító és személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen szerződés megkötésekor a saját nevében járnak el. Felek nyilatkoznak továbbá arról, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, illetve ilyen személynek nem közeli hozzátartozói.

18.) Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénnyel (Infotv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló 2016/679 számú EU rendelettel (GDPR rendelet) összhangban tájékoztatta őket Dr. Bede Péter József egyéni ügyvéd adatkezelési szabályzatáról és az általuk szolgáltatott személyes adatok kezelésének mikéntjéről és terjedelméről. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával az eljáró ügyvéd adatkezelési szabályzatát elfogadják, a személyes adataik kezeléséhez pedig kifejezetten hozzájárulnak.

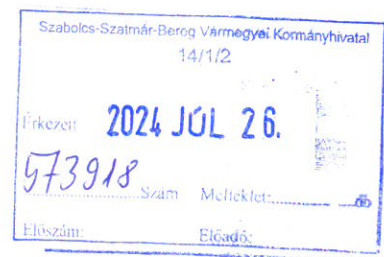
19.) Vevő vállalja e jogüggyellett felmerült, ügyvédi munkadíj, földhivatali szolgáltatási díj, és egyéb kapcsolódó költség (tulajdoni lap díja, térképmásolat díja, postaköltség, stb.) megfizetését.

20.) Szerződő felek külön tényvázlat megszerkesztését nem kérik, mert a jelen szerződést – mint tényvázlatnak alkalmas okiratot – annak is elfogadták. Felek tudomással bírnak arról, hogy a közöttük létrejött jelen jogügylet tekintetében őket együttműködési kötelezettség terheli, így - szerződésszegés esetét kivéve - kötelezik magukat arra, hogy az esetleges szerződés-módosítást aláírják.

Szerződő felek ezúton adnak megbízást Dr. Bede Péter József (4400 Nyíregyháza, Ér utca 11. 1/7.; KASZ: 36074201) egyéni ügyvédnek, jelen adásvételi szerződés írásba foglalására, ellenjegyzésére, illetékes Önkormányzat, Földhivatalnál és Szakhatóságok előtt történő eljárások során való képviselői ellátására. Okirat szerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja, ennek tényét jelen okirat aláírásával egyidejűleg is elismeri és nyújtázza. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a felek a Ptk., valamint a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) rendelkezéseit tekintik magukra nézve kötelezőnek. Felek kijelentik, hogy a jogüggyellett kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást - amely adó és illeték fizetéssel kapcsolatos tanácsadásra nem terjed ki – megértették, tudomásul vették. Szerződő felek jelen okiratot elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták. Felek büntető/polgári jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az általuk elmondottak a valóságnak megfelelnek, azt az okiratot szerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba. A felek aláírásukkal elismerik, hogy jelen szerződés eredeti aláírással ellátott egy-egy példányát átvették. Dr. Bede Péter József okiratot szerkesztő ügyvédet a Nyíregyházi Ügyvédi Kamara vette kamarai nyilvántartásba, Kamarai Azonosító Száma (KASZ): 36074201.

Nyíregyháza, 2024. 07. 22.

Zárkódás: Komolyan. Bókler felhívta. 2024. 08. 05.
Köszönettel, 2024. 08. 06. A jogüggyellett megkötés
lyukra alul 30. 09. 05. kelt. 2024. 09. 05.
Köszönettel, 2024. 09. 05.
Bókler 2024. 08. 05.



Dr. BEDE PÉTER JÓZSEF
4400 Nyíregyháza, Ér utca 11. 1/7.
Adószám: 87754267-2-33
KASZ: 36074201

TÓTH ANDRÁS
Eladó

TÓTH LÁSZLÓ
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Nyíregyházán,
2024. 07. 22. napján:

