

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály			
Érk. dátuma:	2024. Ápr. 17	Érk. száma:	
Ikt. dátuma:		Ikt. szám:	595916
Meilleklet:	db	Előirat száma:	Ügyintéző: H.D.

Amely létrejött egyrészről **Dr. Gaál Gábor sz.**

adóazonosító jel:

an.:

6034 Helvécia, Kiskőrösi út

39. sz. alatti lakos, szerződési jogában nem korlátozott magyar állampolgár, mint **eladó**

másrészről **Dr. Csepeli József sz.**

(Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi azonosító:

adóazonosító jel:

6000 Kecskemét, Bóbita utca 2. sz. alatti lakos, szerződési képességében nem korlátozott magyar állampolgár, mint **vevő** között az alábbiak szerint:

1. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja eladó 1/1-ed tulajdonát képező **Kecskemét, külterület 0851/76. hrsz.** alatt felvett 4209 m² területű 22,69 AK értékű, gyümölcsös művelési ágú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát és birtokát 1/1-ed tulajdoni hányadban, úgy ahogyan az a jelenben áll, összes természetes és jogi tartozékával együtt. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett, megvizsgált állapotában vásárolja meg.
2. Eladó jótáll azért, hogy az ingatlanon nem áll fenn harmadik személy(ek)nek olyan, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga, amely a vevők birtokba lépését, és/vagy tulajdonszerzését gátolná vagy korlátozná, különösen, de nem kizárólag az ingatlan házasársi vagyontörsége részét nem képezi, vagy volt házastársának, élettársának, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.
3. Szerződő felek az ingatlan vételárát – az ingatlan forgalmi értékének megfelelően, az ingatlan valamennyi adottságát figyelembe véve – egybehangzó akaratnyilatkozattal összesen **800.000,-Ft, azaz Nyolcszázezer forintban** határozzák meg. Felek rögzítik, hogy a vételárát értékarányosnak fogadják el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a felek a vételár megállapításánál figyelembe vették. A vételárból a gyümölcsös részen található ültetvény értéke 300.000,-Ft, a gyümölcsös (ültetvény) alatti föld terület értéke: 500.000,-Ft,
 - 3.1. Vevő a vételárból jelen okirat aláírását követő 3 banki napon belül 800.000,-Ft, azaz Nyolcszázezer forint összeget átutalással fizet meg eladó részére, eladó nevén lévő K&H Banknál vezetett 10401165-82565353-52531003 számú számlaszámra.
4. Amennyiben az elővásárlásra jogosult az ajánlat tekintetében elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult között, az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának az eladóval történt közlésével létrejön. Amennyiben az elővásárlásra jogosult válik jogosulttá a szerződés megkötésére, úgy ezen ténynek a hivatalos tudomására jutásától köteles teljesíteni a vételár megfizetését a fent meghatározottak szerint. Amennyiben az elővásárlásra jogosult a fent megjelölt határidőn belül a vételárát nem fizeti meg az eladó részére, úgy az eladó a határidő lejártát követően egyoldalú nyilatkozattal, póthatáridő tűzése nélkül jogosult a jelen szerződéstől elállni.
5. Szerződő felek közösen megállapítják, hogy vevő a jelen okirat tárgyát képező ingatlan természetbeni kizárólagos birtokába és használatába a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát követő 3 napon belül történik. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy birtokba lépése időpontjától kezdődő hatállyal köteles viselni az ingatlan valamennyi terhét, a kárveszélyt, s jogosult a hasznok húzására is. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra földhasználati tulajdonosi jogállása alapján be van jegyezve. Felek az ingatlan

vonatkozásában kijelentik, hogy az ingatlant egyebekben hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

6. Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár részére történő teljesítése napjáig a tulajdonjogát fenntartja, így eladó a jelen okirat 7. pontjában meghatározott Tulajdonjog Bejegyzési Engedélynek a BKVKH FFO, Földhivatali Osztály (4) részére történő benyújtásával, külön nyilatkozattal adja **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását ahhoz, hogy jelen szerződésben meghatározott ingatlanra vevő tulajdonjogát, adásvétel jogcímén, 1/1-ed tulajdoni arányban a BKVKH, FFO, Földhivatali Osztály (4) bejegyezze. Vevő is kéri tulajdonjoga fent írtak szerint történő bejegyzését az Ingatlan-nyilvántartásba. Szerződő felek kéri a BKVKH, FFO, Földhivatali Osztály (4)-től, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárást az eladó által kibocsátott Tulajdonjog Bejegyzési Engedélynek a Földhivatalhoz történő beérkezéséig, de legkésőbb a jelen okiratnak a Földhivatalhoz történő benyújtása napjától számított **6 hónapig függőben tartani** szíveskedjen, az 1997. évi CXLI tv. 47/A.§. (1) bek. b) pontja alapján.
7. Eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat 6 eredeti példányát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy az eljáró ügyvéd jogosult és köteles azt a teljes vételár megfizetését követően vevő részére kiadni és a földhivatalba 2 munkanapon belül benyújtani. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényéről haladéktalanul köteles értesíteni az okiratszerkesztő ügyvédet írásban e-mail (drjaszaypeter@gmail.com) útján. Okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt az eladói tájékoztatást követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz. Letéteményes ügyvéd a Bejegyzési engedélyek letétbe vételéről letéti igazolást állít ki és a jelen szerződést ellenjegyző aláírásával vállalja a fentiek szerinti letéteményesi és letétkezelés kötelezettségeket.
8. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol.
9. Vevő, mint természetes személy a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozása). Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a jelen okiratba foglalt szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
10. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott ingatlan tulajdoni illetőségek tulajdonjogának részükről történő megszerzése nem ütközik Földforgalmi törvény 16. §. (1) bekezdésében meghatározott szerzési korlátozásba, így kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában, és hasznélvezetében álló valamennyi termőföld összes területe a 300 HA-t nem haladja meg. Vevő kijelenti, hogy a maga illetőleg a közeli hozzátartozójuk tulajdonában lévő termőföld mennyisége, - a jelen okirattal megszerzett termőföld mennyiségével együttesen, - az ingatlannal azonos településen - sem haladja meg, a település összes termőföld területének az egynegyedét, vagy az ezer hektárt.

11. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi Törvény 18.§ - ban megjelölt személyeket elővásárlási jog illeti meg, és a 21. §, továbbá a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet szerinti közlési, hirdetményi eljárást le kell folytatni. Tudomásul veszik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 23.§-30.§-aiban foglalt hatósági jóváhagyási eljárást le kell folytatni, és a vevők tulajdonjoga a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása esetén jegyezhető be. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi Törvény 21. § (1) bekezdése alapján a 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. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése 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 nevén, 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. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot.
12. Vevő kijelenti, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68.§. alapján, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, így a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
13. Vevő, mint természetes személy kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 5.§ (továbbiakban Földforgalmi törvény) 7. pontjában meghatározott, 2014. augusztus 4. napjától (510579/5/2014.) nyilvántartásba vett földműves. Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, száma: E600000004400
14. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 18.§. (1) bek. c) pontja alapján – olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül – elővásárlási joggal rendelkezik az ingatlanra vonatkozóan. Vevő kijelenti, hogy tulajdonát képezi a Kecskemét, külterület 0851/98. hrsz-ú gyümölcsös, legelő művelési ágú ingatlan szomszédos ingatlan tulajdonjoga. Földforgalmi törvény 5.§. 9. pontja alapján helyben lakó az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik. Az 1992. évi LXVI. törvény 26/A.§. (2) bekezdése alapján, ha jogszabály valamely jogosultság vagy kötelezettség tekintetében eltérően nem rendelkezik, ellenkező bizonyításig a polgár életvitelszerű lakáshasználata helyének a bejelentett lakóhelyet kell tekinteni, ha tartózkodási hely bejelentésre nem került sor. Helyben lakó szomszéd, aki helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvétel tárgyát képező földdel.
15. Szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a szerződés megkötésekor teljes körű és részletes tájékoztatást adott, a jogügyletthez kapcsolódó kockázatokat feltárta. Tájékoztatást adott a

termőföldforgalmi eljárásról (előzetes vizsgálat, közzététel, hatósági eljárás, mezőgazdasági igazgatási szerv határozatáról, ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtás feltételeiről) visszerthes vagyonátruházási illeték, földhivatali eljárási díj, tulajdoni lap másolat díj mértékéről, esedékességéről, a kapcsolódó eljárási szabályokról, az igénybe vehető mentességekről és kedvezményekről. Felek a tájékoztatást megértették, annak részletes írásba foglalását nem kérik. Jelen szerződést a felek egyben megbízási és ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette és kérésünknek megfelelően foglalta írásba. Felek az okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben tényvázlatnak is minősül. Szerződő felek kijelentik, hogy a 2024. augusztus 6. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap 1-1 másolati példányát okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől a mai napon átvették.

16. Felek a jelen szerződés megkötése és teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34 § és 6:62 § alapján együttműködésre kötelesek. Felek nyilatkoznak, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben tájékoztatták. A jelen szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseket felek békés úton kísérlik meg rendezni, ennek sikertelensége esetére alávetik magukat a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességének.
17. Eladó tudomásul veszi az adózásra vonatkozó ügyvédi kioktatást, vevő tudomásul vette a vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségét. Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan forgalmi értéke után illeték fizetésére köteles az illetékhivatal fizetési meghagyása szerint.
18. Felek jelen jogügylet során keletkezett valamennyi irat megszerkesztésére, ellenjegyzésére és a kapcsolódó földhivatali ügyintézésre meghatalmazzák Dr. Jászay Péter ügyvédet (6000 Kecskemét, Bocskai u. 3.), hogy helyettük és nevükben a szerződésben foglaltaknak megfelelően teljes jogkörrel eljárjon. Dr. Jászay Péter ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével fogadja el.
19. Szerződő felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből esetlegesen származó vitás kérdéseik eldöntésére, az ingatlan fekvése szerint hatáskörrel rendelkező Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
20. Szerződő felek bemutatják okiratszerkesztő ügyvédnek személyi igazolványaikat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény alapján az okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a személyi igazolványukról készült fénymásolatnak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére. A szerződő felek a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében kijelentik, hogy a jogügylet megkötése során saját nevükben járnak el.
21. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés eredeti példányát ügyvédi tényvázlatnak tekintik. A jelen okirat aláírói közösen kijelentik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. Törvény 29. § (3) bekezdésébe foglalt rendelkezés alapján, az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselő ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi, tényállási elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett jelen szerződés tartalmazza.

22. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződést kiegészítő szóbeli megállapodások nem léteznek. A szerződés megszüntetése, a szerződés módosításai és a szerződés teljesítésével és az abból eredő igényérvényesítéssel összefüggő jognyilatkozatok csak írásban érvényesek.
23. Jelen szerződés aláírásával szerződő felek elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őket a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésében foglalt, az energetikai tanúsítványra vonatkozó követelményekről. Szerződő felek fenti tájékoztatást tudomásul vették és megértették.
24. Jelen szerződést a felek egyben megbízási tényvázlatnak is tekintik. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette és kérésünknek megfelelően foglalta írásba. Felek az okiratban foglalt tényelődadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak.
25. Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd felhívását, hogy az okiratot aláírás előtt figyelmesen olvassák végig, és amennyiben annak bármely rendelkezésével kapcsolatban kérdésük, észrevételük merül fel, azt aláírás előtt tisztázzák.

Szerződő felek a jelen 5 oldalas okiratot elolvasták, megértették és – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – aláírták. Fentiek teljesülése okán szerződő felek ellenőrizték a szerződésben személyi adataikat, az ügyletet érintő helyrajzi számot, az összegeket stb. Ennek okán bármely elírás, vagy adattévesztés szerződést készítő ügyvéd terhére nem róható, azt szerződő felek jelen szerződéses pont alapján kifejezetten ellenőrizték és jóváhagyólag írták alá szerződést készítő ügyvéd előtt.

Kecskemét, 2024. augusztus 7.

dr. Csepeli József
vevő

Dr. Gaál Gábor
eladó

„Dr. Jászay Péter ügyvéd nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért ellenjegyzem.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek az elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.” Ügyvéd KASZ száma: 36071807

Ellenjegyzem: Kecskemét, 2024. augusztus 7.

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2024. AUG. 26.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2024. AUG. 27.

utolsó napja: 2024. SEPT. 25.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:

