

Kifüggesztés napja: 2024. 10. 17.

Közlés kezdő napja: 2024. 10. 18.

időpontjához megjelölésre nyitva álló határidő utolsó napja: 2024. 11. 16.

Szellelem! DR. PÉLI ÜGYVÉDI IRODA

4034 Debrecen, Vágóhid utca 2. 6. ép.

Dr. Péli Erika ügyvéd

Tel.: +36-30-2070-111

E-mail: dr.peliugyved@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
Szervezeti egység/ Ügyintéző:	Szign.: 
Beérkezés időpontja:	2024-09-25
Érkezési azonosító:	2. emelet
Intézőszám:	073938

amely létrejött egyrészről, **Széki Sándor** (születési név: _____, születési hely, idő: _____, napján, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, 1132 Budapest, Viktor Hugo utca 2-4. 4. emelet 36. szám alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban:

Eladó)

másrészről, **Kiss Ferenc** (születési név: _____, született: _____, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar, földműves nyilvántartási szám: _____, amari regisztrációs száma: _____, őstermelők családi gazdaságának vezetője. Őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: _____, 4174 Bihartorda, Kossuth Lajos út 47. szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**) (a továbbiakban együttesen: Felek/Szerződő Felek) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek megtartása mellett.

Előzmény

A Felek rögzítik, egymással 2024. május hónap 09. napján adásvételi szerződést kötöttek a jelen adásvételi szerződés tárgyában, mely adásvételi szerződés jóváhagyását 572.580/2024 számon a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadta.

A jóváhagyó határozat megtagadásáról szóló határozat a jelen adásvételi szerződés mellékletét képezi.

1./ Felek rögzítik, hogy a Takarnet rendszerről lekért 1495408/4/2024 megrendelési szám alatti e-hiteles tulajdoni lap igazolása szerint Eladó 5356/46351-ed eszmei hányadrészben tulajdonosa a Bihartorda külterület 089/8 hrsz. alatt nyilvántartott 1 ha 1785 m² területű „erdő” művelési ágú megjelölésű Natura 2000 "Különleges Madárvédelmi Terület" megjelölésű ingatlanok.

Felek megállapítják, az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint:

- 184304/4/2020.11.05. számon Kiss Ferenc (anyja neve: Csontos Erzsébet Magdolna) javára 3 000 000.- Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog terheli egyetemlegesen a bihartordai 089/4 és bakonszegi 0250/3 hrsz alatti ingatlanokkal valamint
- 219032/2/2024.06.04. számon föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye bejegyzése.

Eladó kötelezettséget vállal az eszmei hányadrészre bejegyzett jelzálogjog törlése vonatkozásában, amennyiben a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv a Felek között jóváhagyja, abban az esetben az Eladó haladéktalanul, de legkésőbb a jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül kezdeményezi az ingatlan terheiről jelzálogjog törlését. A tehermentesítés során felmerülő valamennyi költség az Eladót terheli.

Felek rögzítik, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a jelen pontban foglaltakon túlmenően az ingatlan 5356/46351-ed eszmei hányadrésze per-, teher- és igénymentes. Eladó szavatol azért, hogy a teljes vételár kifizetéséig az ingatlan 5356/46351-ed eszmei hányadrésze per-, teher és igénymentes marad figyelemmel a fentebb elmondottakra.

A Vevő a fentiek tudomásul vette és az elmondottak tudatában köti meg a jelen adásvételi szerződést.

Az ingatlan, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. tv. - a továbbiakban: Földforgalmi törvény- figyelemmel a 5.§ 17. szakasza alapján - hatálya alá esik, ekként a jelen adásvételi szerződés a hivatkozott törvény szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118.§ szakasza alapján ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattétel, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg.

2./ Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlan 5356/46351-ed eszmei hányadrészét úgy, ahogy az jelenleg áll, a Felek által megtekintett és megismert

Dr. Péli Erika ügyvéd
Kirendező
4034 Debrecen, Vágóhid u. 2.6.ép.2.em.
Adószám: 14994436-1-09

állapotában, a kölcsönösen kialakult **160 000.-Ft azaz Egyszázhatvanezer forint** összegű vételárért. A Felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon, nincs felépítmény, ültetvény illetve agrotechnikai létesítmény.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

- a., Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza, hogy Vevő **160 000.-Ft azaz Egyszázhatvanezer forintot azaz a teljes vételárat** egyösszegben a jelen okirat aláírását megelőzően - figyelemmel az előzményben foglaltakra- ügyvédi letét (Dr. Péli Ügyvédi Iroda letéti számlaszáma: 11600006-00000000-84236612) alkalmazásával hiánytalanul és maradéktalanul megfizetett.
- b., Felek rögzítik, az ingatlan teljes vételárának a megfizetésére ügyvédi letét (Dr. Péli Ügyvédi Iroda letéti számlaszáma: 11600006-00000000-84236612) alkalmazásával került sor.
Felek a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően a letét feltételeit külön okiratban foglaltan letéti szerződésben rögzítették.
- c., Eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési feltételeket elfogadja. Eladó a jelen pontban rögzített letéti számlára történő teljesítést és abból való kiengedést szerződésszerűnek ismeri el, azaz saját kézhez történő hatályos teljesítésként elfogadja.
- d., A Felek a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismerik és nyugtázzák, hogy Vevő 160 000.-Ft azaz Egyszázhatvanezer forintot azaz a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan teljes vételárát a jelen okirat aláírását megelőzően teljesítette a fentiek szerint az Eladó részére, mely összeg átadás- átvételét a Felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismernek és nyugtáznak.

A Földforgalmi törvényben rögzített hatósági jóváhagyásra figyelemmel, okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a Feleket arról, milyen jogkövetkezménye van annak, ha a teljes vételárát a Vevő korábban megfizeti az Eladó részére. Felek e jogi kioktatást megértették és tudomásul is vették.

- e., Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik Fél a jelen szerződéstől elállna, illetve a szerződés bármely egyéb okból meghiúsulna, abban az esetben az Eladó az általa átvett teljes vételárát a Vevő részére egyösszegben maradéktalanul és hiánytalanul visszafizeti, és a Szerződő Felek a jelen jogügylet meghiúsulása miatt a másik féllel szemben semmilyen további követelést, igényt nem támasztanak.

3./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlant ismeri, azt megtekintette, és e megtekintett és ismert állapotában vásárolja meg.

4./ Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan 5356/46351 eszmei hányadrésze vonatkozó harmadik személlyel adásvételi szerződést, vagy más hasonló jogkövetkezményekkel járó szerződést nem kötött, ilyenek megkötésére kötelezettséget nem vállalt és a jelen adásvételi szerződés aláírását követően a Vevő ingatlan-nyilvántartásba történő tulajdonjog bejegyzéséig sem fog vállalni. Eladó kijelenti egyebekben, hogy az ingatlan 5356/46351 eszmei hányadrésze sem ingyenesen, sem ellenérték fejében nem biztosított harmadik személynek olyan jogot, amely Vevő birtoklásában, használatában, vagy hasznainak szedésében, illetve a tulajdonjogának megszerzésében gátolná, vagy akadályozná. Kijelenti továbbá, hogy nem apportálja gazdasági társaságba, illetve harmadik személynek nem terheli olyan joga, amely a vételt akadályozná.

5./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan 5356/46351 eszmei hányadrész tényleges birtokába a Vevő mai napon lép – figyelemmel a jelen szerződés 7., pontjára- és a mai naptól kezdődően kezdve húzza annak minden hasznát és viseli az ezzel kapcsolatos terheket.

Vevő kijelenti, hogy az általa megvásárolt terület elhelyezkedését, határait ismeri.

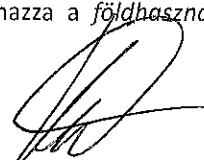
6./ Az Eladó ezen adásvételi szerződés aláírásával ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződés 1., pontjában körülírt ingatlanra a **Vevő 5356/46351 eszmei hányadrész tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

7./ Felek megállapítják a **Földforgalmi törvény 15./A. § szakasz** szerint abban az esetben, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a **földhasználat időtartamára és ellenértékére** vonatkozó tájékoztatást.

Budapest, 2024. szeptember hónap 18. napján



Széki Sándor
Eladó



Kiss Ferenc
Vevő

Készítettem, ellenjegyzem: Dr. Péli Ügyvédi Iroda képviseletében eljárva dr. Péli Erika ügyvéd (Nyilvántartó Kamara: Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ:360-67028) Budapest, 2024. szeptember hónap 18. napján

Dr. Péli Ügyvédi Iroda
Dr. Péli Erika ügyvéd
Kiadó

4031 Debrecen, Vágóhid u. 2. 6. sz. 2. em.
Adószám: 13994436-1-09

A Felek megállapítják, a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező eszmei hányadrész vonatkozásában az erdészeti hatóság nyilvántartásában bejelentett erdőgazdálkodó nincs.

8./ Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a földforgalmi törvényben foglalt tulajdonszerzési valamint birtokszerzési korlátozásba nem ütközik.

9./ Vevő kijelenti, hogy a **Földforgalmi törvény 5.§ 6. szakasza** alapján *fiatal földművesnek* is minősül. (Regisztrációs száma: 510010/2/2020.02.24., NAK szám: P000000650690)

10./ A Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg nyilatkozik és kötelezettséget vállal a földhasználati jogviszony megszűnését követően arra, - figyelemmel a **Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére**- hogy vállalja, a jelen okirat 1., pontjában körülírt ingatlan vonatkozásában annak 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 **13.§ (3) bekezdésben** meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

11./ Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti - figyelemmel a **Földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdésére**- hogy nincs, nem áll fenn a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá nem állapították meg az elmúlt 5 éven belül, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (**Földforgalmi törvény 14.§(2) bekezdés**).

12./ Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXII. törvény **18. § -ban** megjelölteket elővásárlási jog illeti meg.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés d.) pontja**, azon belül a **18. § (4) bekezdés a.) és b.) pontja** alapján áll fenn, figyelemmel arra, hogy Vevő az a természetes személy akinek az életvitelszerű lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező területek fekszenek, továbbá Vevő őstermelők családi gazdaságának vezetője több, mint egy éve. (Őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-00073313.) valamint a Vevő fiatal földműves.

Eladó kijelenti, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvényben foglaltakon kívül valamint a Földforgalmi törvényben megjelölteken túlmenően más személyeket elővásárlási jog nem illeti meg.

13./ A Vevő kijelenti, hogy a jelen okirat 1., pontjában körülírt ingatlan *5356/46351 eszmei hányadrész* vonatkozásában részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

14./ A jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költség (ügyvédi munkadíj, igazgatási szolgáltatási díj) valamint a tulajdonszerzési illeték a Vevőt terheli. Felek tudomásul veszik az adófizetésre és a tulajdonszerzési illetékre vonatkozó kioktatást. Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan adóbevallási és adófizetési kötelezettségüknek önállóan az önadózás szabályi szerint kötelesek eleget tenni.

Vevő jelen jogügylet vonatkozásában az Itv. 26. § (1) bekezdése p.) alapján a visszerthes vagyónátruházási illeték alóli mentességre jogosult. Eladó tudomásul veszi, adóbevallási és adófizetési kötelezettségének önállóan az önadózás szabályai szerint köteles eleget tenni. Egyebekben az Eladó a termőföld átruházásából származó jövedelem után személyi jövedelemadó fizetésre nem kötelezett.

15./ Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, ügyleti képességüket semmilyen tény vagy körülmény nem zárja ki és nem korlátozza.

16./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.)– alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

17./ Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy személyes adataikat, ezen belül személyi azonosító jelüket a szerződés és mindazon nyilvántartás tartalmazza, melybe azok bevezetése az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonjogot szerző tulajdonjogának bejegyeztetése, valamint szerződéssel kapcsolatos ügyvédi megbízás teljesítése érdekében szükséges

18./ Szerződő Felek megbízást adnak jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviselettel valamint a egyéb más hatósági jóváhagyással kapcsolatos szerv előtt valamint az illetékes Ingatlanügyi Hatóság előtti eljárásra, amennyiben szükséges az ingatlan fekvése szerinti illetékes település önkormányzat jegyzője előtti eljárásra, továbbá az illetékkiszabási eljárásban, a NAV -hoz küldendő B-400- as nyomtatvány kitöltésére és aláírására valamint az adásvételi szerződések hatósági jóváhagyására irányuló kérelem nyomtatvány kitöltésére és aláírására a **Dr. Péli Ügyvédi Iroda (4034. Debrecen,**

Dr. Péli Ügyvédi Iroda
Dr. Péli Érika ügyvéd
Kisadózó
4034 Debrecen, Végőld u. 2.6.ép.2 em.
Adószám: 1899438-1-09

Vágóhíd u. 2. 6. ép.2. emelet, KASZ: 360-67028) képviselőjében eljáró dr. Péli Erika ügyvédet bízzák meg, aki a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

19./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a vonatkozó más jogszabályok az irányadóak.

20./ Felek kijelentik, hogy a jelen folyamatos sorszámozással ellátott 4 számozott oldalból és 21 bekezdésből álló adásvételi szerződés *8 példányban készül*, melyből 1 (egy) példány a Földforgalmi törvény 8.§ bekezdése szerint és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellelkel rendelkező papír alapú okmányon került kiadásra.

21./ Szerződő Felek kijelentik, a jelen adásvételi szerződésben a tényleges és valóságos ügyleti akaratukat tartalmazza, egyebet előadni és a szerződésbe foglalni nem kívánnak. Okiratszerkesztő ügyvéd Szerződő Feleket teljes körűen kioktatta jelen jogügyletből eredő jogaik és kötelezettségeik teljesítésére, akik ezen kioktatást jelen szerződés aláírásával tudomásul vették, így az a kötelezettségeik esetleges nem teljesítése esetén az okiratszerkesztő ügyvédet semmilyen felelősség nem terheli. A jelen adásvételi szerződés a tényvázatot pótolja.

Jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírják azzal, hogy annak minden lapját is külön kézjegyükkel látják el.

Budapest, 2024. szeptember hónap 18. napján

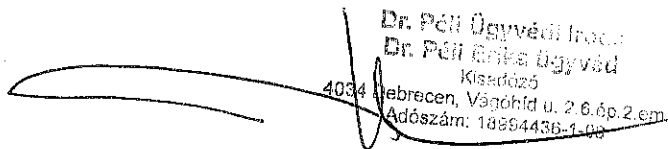


Széki Sándor
Eladó



Kiss Ferenc
Vevő

Készítettem, ellenjegyzem: Dr. Péli Ügyvédi Iroda képviselőjében eljárva dr. Péli Erika ügyvéd (Nyilvántartó Kamara: Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ:360-67028) Budapest, 2024. szeptember hónap 18. napján



Dr. Péli Ügyvédi Iroda
Dr. Péli Erika ügyvéd
Kisadózó
4034 Debrecen, Vágóhíd u. 2. 6.ép.2.em.
Adószám: 18864436-1-00