

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről:

Baranyi Ferenc szül.: Baranyi Ferenc

4481 Nyíregyháza, Attila utca 23. szám alatti lakos), mint **eladó**

- a továbbiakban: **Eladó** -, másrészről

Sárossy Gábor szül.: Sárossy Gábor

3903 Bekecs, Honvéd út 107.sz., tartózkodási hely: 1132 Budapest, Váci út 34. 5. em. 3 a. alatti lakos), mint
vevő – a továbbiakban: **Vevő** – az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

1./ 1.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Vevő vételi ajánlatot tett az Eladó részére az Eladónak az alábbi ingatlanokban fennálló eszmei hányadai megvásárlására:

- a) **Legyesbénye külterületén 04/31 hrsz. alatt felvett 0 ha 9726 m² területű, 4,08 AK értékű, „legelő” művelési águ ingatlanban fennálló 924/47946-od eszmei hányada megvásárlására.**
- b) **Legyesbénye külterületén 04/34 hrsz. alatt felvett 5 ha 7019 m² területű, 84,39 AK értékű, „szántó” művelési águ ingatlanban fennálló 1848/175940-ed eszmei hányada megvásárlására.**
- c) **Legyesbénye külterületén 04/35 hrsz. alatt felvett 45 ha 2731 m² területű, 171,25 AK értékű, „legelő, kivett árok” művelési águ ingatlanban fennálló 1848/175940-ed eszmei hányada megvásárlására.**
- d) **Legyesbénye külterületén 04/38 hrsz. alatt felvett 8 ha 8495 m² területű, 40,58 AK értékű, „legelő” művelési águ ingatlanban fennálló 7968/794136-od eszmei hányada megvásárlására.**
- e) **Legyesbénye külterületén 04/41 hrsz. alatt felvett 30 ha 8123 m² területű, 118,70 AK értékű, „legelő” művelési águ ingatlanban fennálló 7968/750576-ed eszmei hányada megvásárlására.**
- f) **Bekecs külterületén 0121/3 hrsz. alatt felvett 1 ha 5461 m² területű, 37,57 AK értékű, „szántó” művelési águ ingatlanba 1/1 eszmei hányada megvásárlására.**

g)

1.2./ Az Eladó szavatolja, hogy az 1./ pontban megjelölt eszmei hányadok per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

2./2.1./ Felek rögzítik, hogy Eladó a vételi ajánlatot elfogadta és erre figyelemmel kötik meg az adásvételi szerződést, melynek keretében Eladó eladja, Vevő megveszi az Eladó tulajdonát képező, 1./ pont szerinti ingatlanokban fennálló

- 1.a **Legyesbénye külterületén 04/31 hrsz. alatt felvett 0 ha 9726 m² területű, 4,08 AK értékű, „legelő” művelési águ ingatlanban fennálló 924/47946-od eszmei hányadot.**
- 1.b **Legyesbénye külterületén 04/34 hrsz. alatt felvett 5 ha 7019 m² területű, 84,39 AK értékű, „szántó” művelési águ ingatlanban fennálló 1848/175940-ed eszmei hányadot.**
- 1.c **Legyesbénye külterületén 04/35 hrsz. alatt felvett 45 ha 2731 m² területű, 171,25 AK értékű, „legelő, kivett árok” művelési águ ingatlanban fennálló 1848/175940-ed eszmei hányadot.**
- 1.d **Legyesbénye külterületén 04/38 hrsz. alatt felvett 8 ha 8495 m² területű, 40,58 AK értékű, „legelő” művelési águ ingatlanban fennálló 7968/794136-od eszmei hányadot.**
- 1.e **Legyesbénye külterületén 04/41 hrsz. alatt felvett 30 ha 8123 m² területű, 118,70 AK értékű, „legelő” művelési águ ingatlanban fennálló 7968/750576-ed eszmei hányadot.**
- 1.f **Bekecs külterületén 0121/3 hrsz. alatt felvett 1 ha 5461 m² területű, 37,57 AK értékű, „szántó” művelési águ ingatlanba 1/1 eszmei hányadot.**

2./2.2./Az 1.1./ pontban rögzített eszmei hányadok vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:

- 1.a **Legyesbénye külterületén 04/31 hrsz-ú ingatlanban fennálló 924/47946-od eszmei hányad értéke 10.200 Ft azaz Tízezerkettőszáz forint.**
- 1.b **Legyesbénye külterületén 04/34 hrsz-ú ingatlanban fennálló 1848/175940-ed eszmei hányad értéke 33.000 Ft azaz Harmincháromezer forint.**
- 1.c **Legyesbénye külterületén 04/35 hrsz-ú ingatlanban fennálló 1848/175940-ed eszmei hányad értéke 260.000 Ft Kettőszázhatvanezer forint.**
- 1.d **Legyesbénye külterületén 04/38 hrsz-ú ingatlanban fennálló 7968/794136-od eszmei hányad értéke 48.800 Ft azaz Negyvennyolcezer forint.**

Miskolcon, 2024. évi szeptember. hó 19. napján

Szerződő Felek:

RAKACZKI ÜGYVÉDI IRODA

Szerkesztettem és ellenjegyzem Dr. Rakaczki Tamás ügyvéd (Rakaczki Ügyvédi Iroda tagja, 3525 Miskolc, Jókai Mór u. 10-16/119. szám, B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara, KASZ szám.: 36067639), Miskolc, 2024. évi szeptember. hó 19. napján.

OTP Bank Nrvt. 11734035-21442599

1.e Legyesbénye külterületén 04/41 hrsz-ú ingatlanban fennálló 7968/750576-ed eszmei hányad értéke 179.000 Ft azaz Egyszázhetvenkilencezer forint.

1.f Bekecs külterületén 0121/3 hrsz-ú ingatlana 1/1 tulajdoni arányának értéke 2.319.000 Ft azaz Kettőmillió-háromszázötvenkilencezer forint.

Azaz mindösszesen 2.850.000.-Ft, azaz Kettőmilliónyolcszázötvenezer forint, összegben határozzák meg.

3./ Vevő kijelenti, hogy az 1.1./ a)-e) pontban foglalt eszmei hányadok tekintetében a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18.§ (3) pontja alapján elővásárlásra jogosult, mint olyan földműves, aki az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.

Vevő kijelenti, hogy az 1.1./ f) , pontban foglalt eszmei hányad tekintetében a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18.§ (1) bek. e) pontja alapján – mivel vevő olyan földműves, aki az adásvételi szerződés megkötésekor „olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.” – elővásárlásra jogosult.

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés 4 példányát, valamint a közzétételi kérelmet Eladónak be kell nyújtani a mezőgazdasági igazgatási szerv részére (Eladó azonban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazást adnak Vevőnek a közzétételi kérelem benyújtására). A mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző ezt követően hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A hirdetményi úton történő közlés az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az 1./ pontban rögzített ingatlanrész vételárát 2.850.000.-Ft, azaz Kettőmilliónyolcszázötvenezer forint, jelen szerződés aláírásának napján az eladónak az iál vezetett számú bankszámlájára átutalással köteles a teljes vételárát megfizetni. melynek megtörténtét felek a szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Eladó a jelen pontban rögzített bankszámlaszámra történő teljesítést szerződésszerű teljesítésként fogadja el.

5./Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlanrészeknek rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanrészt megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladó kijelenti, hogy az 1.1./ a)-e) pontban rögzített ingatlanok haszonbérlettel terheltek, 2032.10.30.-ig a Hegyalja-Bos Kft. használatában állnak. A haszonbérlet ellenértéke 50 kg termény/ AK, mely az augusztusi tőzsdei euró búza átlagáron kerül teljesítésre minden év december 31. napjáig, valamint az 1.1./ f) pontban rögzített ingatlan haszonbérlettel terhelt, 2034.12.31.-ig Sárossy Ferencné használatában áll. A haszonbérlet ellenértéke 50 kg termény/ AK, mely az augusztusi tőzsdei euró búza átlagáron kerül teljesítésre minden év december 31. napjáig. Felek kijelentik, hogy az ingatlanrészek birtokbaadására a haszonbérleti szerződések lejártát követő napon kerül sor.

6./Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az

1./a) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Sárossy Gábor Vevő tulajdonjoga 924/47946-od tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba „ v é t e l ” jogcímén bejegyzésre kerüljön.

1./b) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Sárossy Gábor Vevő tulajdonjoga 1848/175940-ed tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba „ v é t e l ” jogcímén bejegyzésre kerüljön.

1./c) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Sárossy Gábor Vevő tulajdonjoga 1848/175940-ed tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba „ v é t e l ” jogcímén bejegyzésre kerüljön.

1./d) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Sárossy Gábor Vevő tulajdonjoga 7968/794136-od tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba „ v é t e l ” jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Miskolcon, 2024. évi szeptember hó 19. napján

Szerződő Felek:

RAKACZKI ÜGYVÉDI IRODA

Szerkesztettem és ellenjegyzem Dr. Rakaczki Tamás ügyvéd (Rakaczki Ügyvédi Iroda tagja: 3525 Miskolc, Jókai utca 10-11/119. szám, B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara, KASZ szám.: 36067639), Miskolc, 2024. évi szeptember hó 19. napján: Adószám: 19794485-7-05

1./e) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Sárossy Gábor Vevő tulajdonjoga 7968/750576-ed tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba „v e t e l” jogcímen bejegyzésre kerüljön.

1./f) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Sárossy Gábor Vevő tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba „v e t e l” jogcímen bejegyzésre kerüljön.

7./ Vevő kijelenti, hogy megfelel a *Földforgalmi törvény* 5. § 7. pont szerinti „földműves” kategóriának, mivel a törvény 5. § 7.a./ pont szerinti mezőgazdasági tevékenységet igazoltan több mint három éve saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat és ebből igazoltan árbevétele származott.

8./ A Vevő, mint földműves – *Földforgalmi törvény* 16. §-ában foglaltakra hivatkozva kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, a termőföld vevő általi használata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti, tehát a Vevőnek, valamint a *Földforgalmi törvény* 5. § 13. pontja szerinti közeli hozzátartozójának, a – haszonélvezetében lévő föld beszámításával – és e megállapodással megszerezni kívánt termőföldekkel együtt nincs tulajdonában 300 ha nagyságú termőföld vagy bármilyen jogcímen a birtokában 1200 ha nagyságú termőföld (a földszerzési maximumot nem éri el). A Vevő továbbá kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

9./9.1./ A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú, magyar állampolgárok, valamint ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva.

9.2./ A Vevő vállalja, hogy földhasználati jogviszony megszűntét követően a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, továbbá 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.

9.3./ A Vevő kijelenti, hogy bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozása**) **nem áll fenn.**

9.4./ Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10./ A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a vagyonszerzési illeték, illetve személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség tekintetében. Az adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonjog megszerzésével és bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

11./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyletükhöz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. E jogkört a tárgyi szerződés tekintetében a B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya gyakorolja. Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalása alapján dönt a szerződés jóváhagyásáról vagy annak megtagadásáról. Felek tudomásul veszik, hogy jóváhagyás esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyó záradékkal látja el.

12./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatal előtti képviselettel a Rakaczki Ügyvédi Irodát (Dr. Rakaczki Tamás eljáró ügyvéd, 3525 Miskolc, Jókai utca 10-16. I/119. szám) bízzák meg és hatalmazzák meg. A megbízott a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírását megelőzően tájékoztatta az Eladót, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre. Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket, hogy Eladó és Vevő adatainak vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. Eljáró ügyvéd az azonosítást a szerződő felek által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok vizsgálatával elvégezte. Tulajdonosok tulajdonjogát a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által a TakarNet rendszeren keresztül 2024. évi szeptember hó 17. napján lekért tulajdoni lappal (megrendelés száma: 30005/21060/2024, 30005/21061/2024, 30005/21062/2024, 30005/21063/2024, 30005/21064/2024, 30005/21065/2024) igazolta, melyet az eljáró ügyvéd a Szerződő Feleknek bemutatott, annak tartalmát ismertette.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* adásvételre vonatkozó szabályai, a *Földforgalmi törvény*, valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szabályai az irányadóak.

Miskolcon, 2024. évi szeptember hó 19. napján

Barányi Ferenc
- Eladó -

Sárossy Gábor
- Vevő -

Szerkesztettem és ellenjegyzem Dr. Rakaczki Tamás ügyvéd (Rakaczki Ügyvédi Iroda tagja, 3525 Miskolc, Jókai utca 10-16. I/119. szám, B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara, KASZ szám.: 36067639), Miskolc, 2024. évi szeptember hó 19. napján: 3525 Miskolc, Jókai u. 10-16 I/119.

Adószám: 19294485-2-05

OTJ

Kifüggesztes napja: 2024. 10. 18.

Jelentés a határozatra nyitva álló 30 napos

határozat első napja: 10.19. utolsó napja: 11.18.

Jelentés JÖGVESZTŐ!

Levétel napja: Jognyilatkozat:db

Kelt:

P.H. aláírás