

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

179/2024

amely létrejött *egyrésztől*:

Demeter Mária születési neve: Demeter Mária (született: , anyja születési neve: , személyi azonosító száma: , személyi igazolványa száma: , lakcímkártya száma: , adóazonosító jele: , bankszámla száma:) 1104 Budapest, Kada köz 11. IV. emelet 14. ajtószám alatti lakos, mint a Pánd 0109/16 hrsz.-ú ingatlan ½ arányú és tehermentes tulajdonjogát eladó, *valamint* testvére:

Nemes Ferenc Istvánné születési neve: Demeter Ilona (született: , anyja születési neve: , személyi azonosító száma: , személyi igazolványa száma: , lakcímkártya száma: , adóazonosító jele:) 1147 Budapest, Zsolnay Vilmos utca 7. II. emelet 1. ajtószám alatti lakos, mint a Pánd 0109/16 hrsz.-ú ingatlan ½ arányú és tehermentes tulajdonjogát eladó, (a továbbiakban együttesen: **Eladók**)

másrésztől:

Molnár Sándor születési neve: Molnár Sándor (született: , anyja születési neve: , személyi száma: , személyi igazolvány száma: , lakcímkártya száma: , adóazonosító jele: , MVH regisztrációs száma: , Agrárkamrai száma: , családi gazdasági nyilvántartási száma: , OCSG száma: , Földműves nyilvántartásba vételi száma: , a Nagykátai Járási Földhivatalnál, NAK nyilvántartási száma: , NÉBIH tenyésztési kód: FELIR azonosítója:) 2214 Pánd, Fő út 49/B. (levelezési címe: 2214 Pánd, Fő út 116.) szám alatti lakos, mint kizárólagos (1/1) és tehermentes tulajdonjogot vevő (a továbbiakban: Vevő) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Felek a 1711829/6/2024 megrendelés számú E-hiteles tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy Demeter Mária Eladó ½ arányú és Nemes Ferenc Istvánné Eladó ½ arányú és tehermentes tulajdonukat képezi a **Pánd 0109/16 Hrsz.** alatt nyilvántartott, **szántó** művelési ágú, mindösszesen **6574 m²** terület nagyságú, **18.28 AK** kataszteri tiszta jövedelmű **külterületi termőföld ingatlan**.

Az ingatlan **Blokkazonosító száma: Q3Q6QP22**. Eladók a szerződés tárgya ingatlan vonatkozásában hozzájárulnak a földalapú állami támogatások és a történelmi bázisjogosultság Vevő nevére történő átírásához, Vevő által történő igényléséhez, egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy azt 2025 évtől a Vevő vegye fel az ingatlan vonatkozásában.

2. Eladók eladják, Vevő megveszi a fenti 1. pontban megnevezett Pánd 0109/16 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú és tehermentes tulajdonjogát úgy, ahogy az a mai napon áll, összes jogi és természetes tartozékaival együtt, mindösszesen **1.640.000,- Ft**, azaz egymillió-hatszáznegyvenezer forint **vételárért**.

Felek rögzítik, hogy szerződés szerinti Vevő családi cége (Molnár-Farm Bt., 2214 Pánd, Fő utca 116.) a Pánd 0109/16 hrsz.-ú ingatlan bejegyzett földhasználója, továbbra is, változatlanul szándékában áll művelni az adott földet, ennek tudatában állapították meg a teljes vételárat.

3. **Vevő** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg (az okiratszerkesztő ügyvéd előtt), önerőből megfizette Eladóknak a Demeter Mária Eladó megnevezéseiknél rögzített bankszámlaszámra, a **1.640.000,- Ft**, azaz egymillió-hatszáznegyvenezer forint teljes vételárat, banki átutalással teljesítve.

Eladók nyilatkoznak, hogy a Demeter Mária Eladó bankszámlájára történő teljesítést a saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el. Eladók a jelen szerződés aláírásával ismételtelen elismerik, hogy Vevő a teljes vételárat már megfizette, vele szemben nincs további követelésük. *Demeter Mária Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Nemes Ferenc Istvánné Eladótársával 3 napon belül elszámol a részére járó 820.000,- Ft vételárrésszel.*

Demeter Mária Eladó

Nemes Ferenc Istvánné Eladó

Molnár Sándor Vevő

Dr. Gál János Ügyvédi Iroda
2160 Nagykáta,
Bajcsy-Zsilinszky u.1.Fsz.4.
Adószám: 19344061-1-13
Tel/Fax: 06 29 440-713, 06 30 950-7553

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a helyi földbizottság jogkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nem támogatná, és ezáltal a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya bármely okból kifolyólag elutasítaná a jelen Adásvételi Szerződést és arról Szerződő Felek átvették a Mezőgazdasági igazgatási Szerv hatósági jóváhagyására irányuló elutasító határozatot, esetlegesen a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatának eredményeként tagadná meg a jelen Adásvételi Szerződést, úgy a jelen szerződés 2. pontjában megjelölt teljes vételár (1.640.000,- Ft) visszautalják, tulajdoni illetőségeiknek megfelelő arányában, Vevő részére, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földügyi Osztály határozatának átvételétől számított 5 munkanapon belül.

Abban az esetben, ha alaki okból kerül elutasításra a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya által a jelen Adásvételi Szerződés, úgy Szerződő Felek kötelezettséget és szavatosságot vállalnak, hogy ugyanezen feltételek mellett újabb Adásvételi Szerződést kötnek egymással.

4. **Eladók az 1. pontban rögzített ingatlannak a per- igény, és tehermentességéért, a tulajdonjog átjegyezhetőségéért szavatolnak.** Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlant sem köztartozás, sem egyéb (pl. hitel, stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga semmilyen jogcímen – beleértve a házastársi és élettársi vagyontársaság jogcímét is-, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná. Eladók kötelezik magukat arra, hogy az ingatlant a Vevő tulajdonjogának megszerzéséig semmilyen jogcímen nem terhelik meg, illetve annak művelési ágát érintő átalakításoktól tartózkodnak.

Az Eladók kijelentik továbbá, hogy semmiféle olyan lejárt esedékességű kötelezettségük harmadik személlyel szemben nincs, amelynek eredményeképpen a jelen szerződés tárgya ingatlant végrehajtási joggal, jelzálogjoggal vagy bármilyen más – a Vevő érdekeit és jogait hátrányosan érintő - joggal megterhelhetnék.

Az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem tulajdonjog átruházásával kapcsolatos szerződést, sem előszerződést.

5. Eladók nyilatkoznak, hogy a Pánd 0109/16 hrsz.-ú ingatlan egészét (1/1) a Molnár-Farm Bt. (2214 Pánd, Fő utca 116.) használja, haszonbérlet jogcímén, 2044. év augusztus hónap 31. napjáig, mely haszonbérletnek a mértéke évente: 80.000,- Ft/ha. **Vevő a vétel tárgya ingatlant, mint saját tulajdont, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételét, illetve a teljes vételár Eladók részére történő megfizetését követő napon veszi birtokba.** Vevő a birtokba vétel napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.
6. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján kéri az illetékmentesség alkalmazását, mivel nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó vagy családi gazdálkodó. Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a megszerzett termőföldet a **birtokba adástól**, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra maga hasznosítja. Tudomással bír arról, hogy amennyiben a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít vagy igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. Vevő rögzíti, hogy a vétel tárgya ingatlanokat bérbe kívánja adni, a minimum 25%-os tulajdonában álló cég részére.
7. **Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának megfelel, mert Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik, valamint már bejelentkezett a földműves nyilvántartásba.**
8. **Vevő kötelezettséget vállal arra, 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 – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.** Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Demeter Mária Eladó

Nemes Ferenc Istvánné Eladó

Molnár Sándor Vevő

Dr. Cs. János Ügyvédi Iroda
1100 Nagyvácska,
Bajcsay-Zsilinszky U.1.Fsz.4.
Adószám: 19344061-1-13
Tel/Fax: 06 29 440-713, 06 30 950-7553

9. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. **(földhasználati díjtartozás).**
10. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
11. **Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése d) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, tehát elővásárlásra jogosult.**
12. **Továbbá Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdésének a) pontjában meghatározott legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja.**
13. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti földműves, akivel szemben a hivatkozott törvény 16.§ (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn, a jelen szerződéssel megszerzett ingatlannal együtt, a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld nagysága a 300 ha-t nem haladja meg **(földszerzési maximum)**, valamint a (2) bekezdés szerinti 1200 ha-t nem haladja meg **(birtokmaximum)**.
14. **Vevő nyilatkozik, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nem rendelkezik részaránytulajdonnal.**
15. Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai valótlanok, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
16. **Demeter Mária Eladó, valamint Nemes Ferenc Istvánné Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt Pánd 0109/16 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogára a kizárólagos (1/1) és tehermentes a tulajdonjogot - adásvétel jogcímén – Molnár Sándor Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, és ezzel egyidejűleg Demeter Mária Eladó, valamint Nemes Ferenc Istvánné Eladó tulajdonjogát töröljék.**
17. **A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 37.§ (5) bek. alapján, mivel a jelen Adásvételi szerződés 16. pontjában Eladók megadták a Vevő javára szóló bejegyzési engedélyüket, továbbá a jelen adásvételi szerződés hatályosságához a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásán kívül más hatóság jóváhagyása, vagy engedélye nem szükséges, így Okiratszerkesztő ügyvéd köteles és jogosult a jelen szerződés mellékleteként, az egyéb kötelmi elemekkel együttesen megküldeni a jelen szerződés tárgyát képező, a jelen szerződés szerinti Vevő javára történő tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelmet a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.**
18. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján Felek kötelesek a jelen szerződést az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A 2013. évi CXXII. törvény (1a) bekezdése alapján, ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét (jegyzői kifüggesztés hirdetményi úton), valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerinti illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1b) bekezdése alapján mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival (30 napos kifüggesztés). Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény II. Fejezetének 7. alcímében foglaltak alapján a jelen szerződés érvényességéhez a jelen szerződés előzetes hatósági jóváhagyása (végzése), kifüggesztése, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata, és a helyi földbizottság jogkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara jóváhagyása is szükséges.

Demeter Mária Eladó

Nemes Ferenc Istvánné Eladó

Molnár Sándor Vevő
Dr. Gábor Ügyvédi Iroda
7600 Nagykanizsa,
Bajcsy-Zsilinszky u.1.Fsz.4.
Adószám: 19344061-1-13
Tel/Fax: 06 29 440-713, 06 30 950-7553

Nemes Ferenc Istvánné Eladó a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Demeter Mária Eladót, mint tulajdonostársát, hogy a vétel tárgya ingatlan vonatkozásában a kifüggesztési kérelmet aláírja és az eljárásban képviselje őt. Demeter Mária Eladó a jelen szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

19. **Felek minden feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják és kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a 2013. évi CXXII. földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése alapján az 1. pontban rögzített Pánd 0109/16 hrsz.-ú ingatlan terhére a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét feljegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) javára.**
20. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig ügyleti képessége korlátozva nincs.
21. Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Gál János Ügyvédi Irodát (2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz. 4., e-mail cím: galjanosdr@galjanosdr.hu) bízzák meg, egyidejűleg meghatalmazzák a földhivatal, az illetékes Polgármesteri Hivatal és Jegyző előtti, az illetékes Vármegyei Földhivatal, valamint az illetékes Földhivatal előtti eljárásban való képviselőikre is. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a meghatalmazás nem terjed ki a NAV, vagy bármely más hatóság előtti képviseleti jogosultságra. Dr. Gál János Ügyvédi Iroda képviselőjében Dr. Gál János okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a meghatalmazást.
- Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály (Mezőgazdasági Igazgatási Szerv), valamint a helyi földbizottság (jogkörben eljáró Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara) és az illetékes Önkormányzat jegyzője az Adásvételi Szerződést megismerhesse és arról eredeti példánnyal (amelyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült) rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelje, a szerződés előzetes jóváhagyásával/kifüggesztésével/hatósági jóváhagyásával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.*
22. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.
23. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó, és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.
24. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Az így megkötött szerződés 10 db szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből 1 db példány a 47/2014. (II.26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon készült, amelyet a Felek elolvasás, értelmezés, megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak, és Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek.

A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre, az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Készült: Nagykátán, 2024. év augusztus hónap 13. napján.

Demeter Mária Eladó

Nemes Ferenc Istvánné Eladó

Molnár Sándor Vevő

A fenti Adásvételi Szerződést készítettem és ellenjegyzem a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamaránál 36060406 KASZ számú nyilvántartási számmal rendelkező Dr. Gál János ügyvéd, a Dr. Gál János Ügyvédi Iroda képviselőjében: Nagykátán, 2024. év augusztus hónap 13. napján.

ZÁRADÉK

Kormányzati portálon való közzététel napja:

2024. 09. 20.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

Első napja: 2024. 09. 21.

Utolsó napja: 2024. 11. 19. E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2024. 11. 20. 08. 18. 34



Dr. Gál János Ügyvédi Iroda
2760 Nagykáta,
Bajcsy-Zsilinszky u. 1. Fsz. 4.
Adószám: 19342061-1-13
Tel/Fax: 06 29 440-713, 06 30 950-7553