

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Tóth György

3212 Gyöngyöshalász, Szív út 29. szám alatti lakos, 1/1 arányú

tulajdonos és **Pető László**

3212 Gyöngyöshalász, Szabadság

tér 16. szám alatti lakos **vevő** (továbbiakban mint, **vevő**) között, az alábbiak szerint:

1. Az eladó tulajdonát képezi a **gyöngyöshalászi 0246 hrsz.** alatt nyilvántartott, „szántó” megnevezésű, 11837 m² alapterületű, 44.17 AK értékű ingatlan. Az ingatlan a 2024. november 5. napján lekért és a szerződés aláírásának napján betekintett e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján 241564/2021.07.14 határozatszámom bejegyzett özvegyi joggal terhelt - néhai - Tóth József jogosult részére, valamint 241564/2021.07.14 határozatszámom bejegyzett bányaszolgalmi joggal terhelt FGSZ Földgázszállító Zrt. (8600 Siófok, Tanácsház út 5.) jogosult részére, ezen felül a tulajdoni lap teher- és széljegymentes. Az ingatlan rendeltetése azonos a művelési ággal, nem minősül sem védett területnek, sem vízvédelmi területnek.

2. Az eladó eladja, a vevő megveszi az 1. pontban rögzített ingatlant összesen **1.953.105 Ft azaz Egymillió-kilencszázötvenháromezer-egyszázöt forint** vételárért. Felek rögzítik, hogy az Eladó és a Vevő szolgáltatása oszthatatlan. A vételárát a vevő a szerződés létrejöttét követő 8 napon belül egyenlíti ki az okiratot szerkesztő Ügyvédi Iroda K&H banknál vezetett **10400528-50526956-54551015** számú letéti számlájára történő átutalással. A letéti számlára elutalt vételárát az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés létrejöttét követő 8 napon belül egyenlíti ki az eladó részére. Fenti összegek rögzített számlán történő jóváírását és a letétből való kiegyenlítést eladók külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben nyugtázzák. Felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben mint letéti szerződést is elfogadják.

3. Az eladó jelen szerződést - a 2013. évi CXXII. törvény 23 § (1) bekezdés (A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról) alapján az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére postai úton megküldi, a közzétételre való alkalmasság megállapítása, majd a hivatalból való közzététel elrendelése érdekében 4 eredeti példányban. Vevő belföldi természetes személy (Magyar Állampolgár). A Vevő kamarai tagsági számmal, -S321200127815 és őstermelői családi gazdasággal rendelkezik, száma:00018765.

4. Felek jelen szerződés illetékes Önkormányzat Jegyzője általi kifüggesztésével egyidejűleg kéri az elővásárlási jog jogosultjait, hogy jelen - még létre nem jött - szerződésük vonatkozásában elővásárlási joguk gyakorlását a szerződésben rögzített feltételek maradéktalan elfogadásával a nyitva álló határidőn belül a szerződést kifüggesztő illetékes jegyző részére jelentsék be.

5. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésükkel kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlása során a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései alkalmazandók, a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:221§ - 6:226 §. mögöttes rendelkezései figyelembevételével. Jelen szerződés létrejöttének a feltétele, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben rögzített elővásárlási jog jogosultjai a hirdetményi közlés kezdetétől nyitva álló 30 nap határidőn belül a vételár szerződésben rögzített feltételek szerinti kifizetésével alakilag hibátlan írásban benyújtott elfogadó nyilatkozatot ne nyújtsanak be az illetékes Jegyző részére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, mint hatóság a szerződést jóváhagyja. Felek közösen rögzítik, hogy a szerződésük létrejöttének tényét a teljes vételár kiegyenlítésével kiadásra kerülő tulajdonjog bejegyzési engedélyben állapítják meg. Felek tudomásul veszik, hogy azon esetben, ha elővásárlási jog jogosultja szabályszerűen gyakorolja jogát, közfe és az eladó között az elfogadó nyilatkozat hatályos közlésével a szerződés jogszabálynál fogva létrejön.

6. Vevő kijelenti, a 2013. évi CXXII. törvény 13 § (3) bekezdése alapján, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18 § (1) bekezdés b.) pontja szerint a földet használó földművesként minősül elővásárlási jog jogosultjának. Arra az esetre, amennyiben Vevővel azonos jogszabályhely alapján elővásárlásra jogosult tesz az ingatlan tekintetében elfogadó nyilatkozatot, Eladó már jelen szerződés aláírásával is nyilatkozik arról, hogy eladási szándékát jelen szerződés Vevőjével tartja fenn. A földet használó földműves minőséget a jelen szerződés mellékleteként csatolt földhasználati lap tartalmazza akként, hogy a Gyöngyös külterület 0241/30 hrsz. alatt került az ingatlan regisztráció során rögzítésre, azonban jelen szerződés aláírásának napján az ingatlan a települési külterület csere következtében jelen szerződésben rögzített ingatlanra módosult.

7. Az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért az eladó szavatol. Felek rögzítik, hogy azon esetben, ha az adásvételi szerződés aláírása és létrejötte között az ingatlan tulajdoni lapján az adásvétel időpontjához bármilyen változás következik be, a vevő egyoldalúan jogosult a szerződéstől elállni. Elállás esetén a felek jogviszonya megszűnik, a szerződéshez joghatás nem fűződik. Amennyiben az ingatlanra pénzkövetelés biztosítékeként kerül bejegyzésre/feljegyzésre/széljegyzésre bármilyen teher, a vevő a vételár erejéig jogosult ezen követelést kiegyenlíteni.

8. Az ingatlan birtokba adása a szerződésben rögzített vételár hiánytalan megfizetését követő 15 napon belül történik, amennyiben az ingatlanra nincs az eladó személyén túl más harmadik személy (jogi személy) regisztrált földhasználó bejelentve, és amely időpontig az eladó viseli az ingatlan terheit. Rögzített feltételek megvalósulása esetén történő Birtokbaadással egyidejűleg a vevő kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlanügyi Hatóság Földhasználati Nyilvántartásába

Gyöngyös, 2024. november 7.

Tóth György eladó

Pető László vevő

Alulírott Dr. Antal György ügyvéd (iroda neve, címe: Antal Ügyvédi Iroda, 3200 Gyöngyös, Kossuth út 1., nyilvántartó kamara: Heves Megyei Területi Ügyvédi Kamara; KASZ: 36056501) jelen okiratot ellenjegyzem annak bizonyítására, hogy az a jogszabályoknak és a felek akaratának megfelelően megkötött és jelen okiratot a felek előttem és saját kezűleg írták alá.
Kelt: Gyöngyösön, 2024. november 7.

ANTAL
Ügyvédi Iroda
3200 Gyöngyös, Kossuth út 1.
Mobil: +36-20/320-8817
Dr. ANTAL GYÖRGY ügyvéd
573 025/2024 ügyvéd

haladéktalanul bejelentkezik. Eladó a birtokbaadás során szavatolja, hogy az ingatlan birtokba adáskori és természetben kimérhető térmértéke azonos a tulajdoni lapon rögzített területnagysággal.

9. Az eladó kéri, hogy ezen szerződéssel egyidőben benyújtott eredeti halotti anyakönyvi kivonat alapján III/1. pontban feltüntetett özvegyi jog törlésre kerüljön.

10. Az eladó végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, engedélyezi, hogy ezen szerződés és a későbbiekben kladásra kerülő tulajdonjog bejegyzési engedély alapján a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban minden más jognyilatkozat nélkül a gyöngyöshalászi 0246 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban „vétel” jogcímén Pető László vevő javára bejegyzésre kerüljön.

11. Ezen szerződéssel kapcsolatban felmerült költség, és az 1990. évi XCIII. tv.-ben foglalt illeték, valamint az 1996. évi LXXV. tv.32/A § (1) bekezdésében foglalt szolgáltatási díj a vevőt terheli. A szerződést ellenjegyző ügyvéd felhívja az eladó figyelmét a tulajdonszerzése idejére, (2018) valamint az adózással kapcsolatos SZJA szabályokra, amelyre az eladó kijelenti, hogy a tájékoztatást tudomásul vette. Vevő kijelenti, hogy külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkezik, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély és a megvásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít. Vevő kijelenti, hogy regisztrációs számmal rendelkező mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Fentiek szerint kéri az 1990. évi XCIII. Tv. 26. §. (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását. Vevő kijelenti továbbá, hogy a 38/2014. (II.24.) Kormány rendelet alapján az – illetékes - Gyöngyösi Járási Földhivatal földműves nyilvántartásában 510392/2/2014.08.18. számmal szerepel.

12. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13 §. (1) és (4) bekezdésében rögzített feltételeket vállalja, mely szerint „a szerződés hatályba lépésével a megszerzett 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” valamint „Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.”

13. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14 §. (1) és (2) bekezdésében rögzített feltétel - „nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás)” - és „a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött” vele szemben nem áll fenn.

14. Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 27 §. (2) bekezdésében rögzített feltétel – „a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül- jogerős földvédelmi bírságot szabott ki”- vele szemben nem áll fenn. Felek kijelentik, hogy a két ingatlan egybefoglalt áron történő értékesítése a hivatkozott jogszabály 19 § (5) bekezdésén alapul.

15. Vevő nyilatkozik, hogy a 109/1999. (XII.29) FVM. rendelet 68/C §.-ben rögzítettek alapján részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

16. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában lévő termőföldek a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzéssel –a földműves minőségégre tekintettel - nem haladják meg, ill. nem érik el a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bek.- ben meghatározott 300 ha. nagyságot.

17. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, a szerződés megkötésének jelen szerződés aláírásakor hatályos jogszabályi rendelkezések alapján akadálya nincs, a tulajdonjog megszerzése nem esik korlátozás alá.

18. Szerződő felek megbízzák az ANTAL Ügyvédi Irodát –**Dr. Antal György ügyvédet**- ezen adásvételi szerződés elkészítésével és a szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárással. Szerződő felek jelen szerződés tartalmát tényvázlatként is elfogadják. Szerződő felek megbízzák az Okiratot szerkesztő Ügyvédet továbbá a szerződés mellékletét képező B400 típusú NAV adatlap aláírásával, és a szerződés hatályba lépését követően annak mellékleteként való Földhivatali benyújtásával. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzített meghatalmazásuk hatálya nem terjed ki a saját jogon kézbesítendő földhivatali határozatok átvételére.

19. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. törvény – a továbbiakban Pmt.-, valamint a Jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Ezen szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyező Ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg jóváhagyólag írták alá.

Gyöngyös, 2024. november 7.

Tóth György eladó

Pető László vevő

Alulírott Dr. Antal György ügyvéd (iroda neve, címe: Antal Ügyvédi Iroda, 3200 Gyöngyös, Kossuth út 1., nyilvántartó kamara: 7371 Helyi és Megyei Területi Ügyvédi Kamara; KASZ: 36056501) jelen okiratot ellenjegyzem annak bizonyítására, hogy az a jogszabályoknak és a felek akaratának megfelelően készült és hogy jelen okiratot a felek előttem és saját kezűleg írták alá.

Kelt: Gyöngyösön, 2024. november 7.

3200 Gyöngyös, Kossuth út 1.
Mobil: +36-20/320-8817
Dr. ANTAL GYÖRGY ügyvéd