

39/2364/2024

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

BUDAI ANDRÁS születési név: Budai András (született: .. anyja neve: .., személyi azonosítója: .. szig. száma: ..
adóazonosító jele: .. 2073 Tök, Fő utca 54. szám alatti lakos, mint eladó, a továbbiakban: **eladó**
valamint

FÜLÖP LÁSZLÓ születési név: .. (született: .., anyja neve: .., személyi azonosítója: .. szig. száma: ..
adóazonosító jele: .. 2821 Gyermely, Tatai utca 69. szám alatti lakos, mint **vevő**, a továbbiakban: **vevő**
együtt szerződő felek között alulírott napon és helyen, az alább meghatározásra kerülő ingatlan adásvétele tárgyában, az alábbiakban részletezett feltételek szerint.

1./ Eladó 1/1-ed tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a **Tök külterület 010/17 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 9028m2 területű, 37.65 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan.

A tulajdoni lap III. részében az alábbi bejegyzés található:

III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 56909/2024.11.02.

Gázvezetési szolgalmi jog. Nagyközpényomású gázvezeték, A 43261/1992. sz. irat rangsorában

Jogosult: TIGÁZ FÖLDELOSZTÓ Zrt. törzsszám: 11147073

cím: 4200 Hajdúszoboszló Rákóczi utca 184.

Eladó kijelenti, hogy a tulajdonát képező ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig „adásvétel” jogcímén megvásárolja az 1./ pontban megnevezett ingatlant.

3./ Felek a helyben kialakult forgalmi érték alapján az 1./pontban körülírt ingatlan vételárát 2.700.000,- forintban, azaz kettőmillió-hétszázezer forintban állapítják meg, amely vételárát vevő a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követő 8 napon belül átutalással teljesíti az eladó részére az általa megadott .. számú bankszámlaszámra. Eladó a teljesítés ezen módjához kifejezett hozzájárulásukat adja, melynek tényét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyújtja.

4./ Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan - az 1. pontban foglaltan kívül - per-, teher-, igény- és szolgalmmentes, amelyért az eladó szavatol. A ingatlan hasznait és költségeit az eladó a vételár kifizetéséig élvezzi, illetve viseli, attól a naptól kezdődően minden jog és kötelezettség a vevőt illeti és terheli.

5./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

5.1. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. §. 7. pontja alapján földműves. Nyilvántartási száma: .. Nyilvántartásba vette a Tatabányai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya. Vevő kijelenti, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, nyilvántartási száma: .. TVH regisztrációs száma:

Vevő kijelenti, hogy őstermelő, FELIR azonosítója:

Vevő kijelenti, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja/képviselője, tevékenység azonosítója: NÉBIH .. nyilvántartási száma:

Vevő kijelenti, hogy 25%-ban tulajdonosa az Agronégysz Kft-nek (cg: 11-09-024765), mint mezőgazdasági termelőszervezetnek.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés e.) pontja alapján elővásárlásra jogosult, tekintettel arra, hogy olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatnak helye legalább 3 éve olyan településen van (személyi igazolvány szerint 1975. 01. 01. óta gyermeki lakos), amelynek a közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő kijelenti, hogy mivel több, mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja/képviselője a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultakat megelőzi sorrendben.

5.2. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

5.3. Vevő vállalja, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követő időre pedig vállalja az 5.2. pontban foglaltakat.

5.4. Vevő 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 díjtartozás).

5.5. Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került részére megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.6. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdonának megszerzésével, a tulajdonában és használatában lévő termőföld nagysága nem haladja meg azt a mértéket, amelyet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a korlátoz.

Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített szerzése által a tulajdonában lévő föld mértéke nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény által biztosított 300 ha földszerzési maximumot, illetve az 1200 ha birtokszerzési maximumot sem.

5.7. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15. §-ára tekintettel nem minősül pályakezdő gazdálkodónak és a törvény semmilyen kizáró vagy korlátozó egyéb rendelkezése sem áll fenn vele szemben.

5.8. Vevő kijelenti, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal, a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

5.9. Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az 5.1.-5.8. pontok szerinti nyilatkozata valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a szerződés tárgyát képező termőföld terület használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

6./ Szerződő felek egyetértéssel rögzítik, hogy jelen szerződést - a 2013. CXXII. törvény, valamint a 2013. CCXII. törvény által szabályozott jogok érvényesítése érdekében, a 474/2013. kormányrendelet által szabályozott eljárási rendben - meg kell hirdetni az elővásárlásra jogosultak részére.

7./ Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok és tulajdonszerzési, illetve elidegenítési képességük nem korlátozott vagy akadályozott.

8./ Jelen adásvételi szerződés alapján a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatban felmerülő minden költséget és illetéket a vevő visel. Az értékesítéshez kapcsolódó adófizetési kötelezettség az eladó terhére esik, amelynek az eladó önként kötelesek eleget tenni. Vevő azzal a kérelemmel fordul a T. Illetékhatáshoz, hogy az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékfizetési kötelezettség alól mentesíteni szíveskedjen.

Alulírott Fülöp László kijelentem, hogy a Tök külterület 010/17 helyrajzi szám helyrajzi szám alatti termőföld vonatkozásában legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítok és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom.

9./ Eladó a teljes vételár átutalását követően járul hozzá tulajdonjogának törléséhez és vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez. Eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg 6 db joglemondó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) letétbe helyezett és hozzájárul ahhoz, hogy a teljes vételár számláján történő jóváírást követően, a jóváhagyott szerződéssel egyidejűleg, eljáró ügyvéd a letétbe helyezett engedélyt a földhivatal részére becsatolja.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megnevezett, a Pest Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a **Tök külterület 010/17 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, összesen 9028m² területű, 37.65 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanban 1/1-ed arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg Fülöp László vevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga „adásvétel” jogcímen az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre, jelen szerződés pedig érkeztetésre kerüljön azzal, hogy a földhivatal a beadvány elintézését – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján – a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a szerződés benyújtástól számított 6 hónapig - adásvétel jogcímen - tartsa függetlenben.

10./ Jelen szerződés aláírásával minden korábbi szóbeli, vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A felek jogviszonyára az itt részletezett szabályok, valamint az egyébként irányadó törvényi rendelkezések, így elsősorban a 2013. CXXII. törvény, a Ptk. és az Inyvtv. rendelkezései az irányadóak.

11./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. ("Pmt") alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A Felek a Pmt. rendelkezései alapján kijelentik, hogy a jelen jogügylet során saját nevükben és érdekükben járnak el. A felek hozzájárulnak, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen és a másolatokat, valamint az ügyfél-átvilágítás során tudomására jutott adataikat a fenti jogszabály rendelkezései alapján kezelje.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1) bekezdés e.) pontja alapján elővásárlásra jogosult, tekintettel arra, hogy olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatnak helye legalább 3 éve olyan településen van (személyi igazolvány szerint 1975. 01. 01. óta gyermeki lakos), amelynek a közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Vevő kijelenti, hogy mivel több, mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja/képviselője a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontja alapján az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultakat megelőzi sorrendben.

5.2. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

5.3. Vevő vállalja, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követő időre pedig vállalja az 5.2. pontban foglaltakat.

5.4. Vevő 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 díjtartozás).

5.5. Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem került részére megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.6. Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdonának megszerzésével, a tulajdonában és használatában lévő termőföld nagysága nem haladja meg azt a mértéket, amelyet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a korlátoz.

Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített szerzése által a tulajdonában lévő föld mértéke nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény által biztosított 300 ha földszerzési maximumot, illetve az 1200 ha birtokszerzési maximumot sem.

5.7. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15. §-ára tekintettel nem minősül pályakezdő gazdálkodónak és a törvény semmilyen kizáró vagy korlátozó egyéb rendelkezése sem áll fenn vele szemben.

5.8. Vevő kijelenti, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal, a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

5.9. Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az 5.1.-5.8. pontok szerinti nyilatkozata valótlanlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a szerződés tárgyát képező termőföld terület használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

12./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Pulayné dr. Tóth Andrea (székhelye: 2800 Tatabánya, Álmos vezér 15. fszt. 1., nyilvántartási száma: adószáma: kamara megjelölése: KEM Ügyvédi Kamara, KASZ: 36067478) ügyvédet, hogy a földhivatal előtti eljárásban – valamennyi nyilatkozat megtétele és kérelem benyújtása vonatkozásában – nevükben teljes jogkörben eljárjon, valamint a NAV adatlapot nevükben kitöltse és aláírja, mint meghatalmazott.

Szerződő felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződést kifüggesztés végett az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére közvetlenül megküldje és valamennyi szükséges nyilatkozatot az eladó és vevő nevében megtegyen, beleértve, hogy a kérelmet, mint meghatalmazott aláírja. Szerződő felek egyben kéri, hogy a kifüggesztéses eljárás során valamennyi irat is megküldésre kerüljön eljáró ügyvéd részére az eljáró hatóságok részéről. Eljáró ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével és aláírásával igazoltan a meghatalmazást elfogadta.

13./ Felek kijelentik, hogy a szerződés jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést készítő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat az általuk az ügyvédnek előadott tényállással mindenben egyezőnek tartják.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződésben foglalt jognyilatkozataik a valóságnak mindenben megfelelnek, és azt elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyező jóváhagyólag aláírták, mely szerződés egyben tényvázlatként is szolgál. Jelen adásvételi szerződés egyező példányban készült.

Szomor, 2024. november 20.

Budai András eladó

Fülöp László vevő

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott, mint az adásvételi szerződést szerkesztő Pulayné dr. Tóth Andrea ügyvéd (székhely: 2800 Tatabánya, Álmos vezér utca 15. fszt. 1. szám, KASZ: 36067478) kijelentem, hogy a fent megjelölt eladó és vevő az adásvételi szerződést személyazonosságuk igazolását követően előttem, egymás jelenlétében jóváhagyólag írták alá, erre tekintettel a szerződést Szomor, 2024. november 20. napján ellenjegyzem:

PULAYNE DR. TÓTH ANDREA
ügyvéd, agrárjogi és európai jogi szakjogász
2800 Tatabánya, Álmos v. u. 15. fszt. 1.
Tel.: 34/318-924 / 06-30/204-0145
KASZ: 36067478

Kifüggesztés: 2024. év 12. hó 11. nap
Közlés kezdő napja: 2024. év 12. hó 11. nap
Lejárat napja: 2025. év 01. hó 10. nap
Levétel napja: 2025. év 01. hó 11. nap

A jogvesztő határidő kezdő napja:

