

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
születési név: (anyja neve: születési hely, idő:)
, személyi azonosító jele: adóaz. jele: állampolgársága: magyar)
Lakcíme: 1148 Budapest, 14., Adria sétány 8/e. 4/12. szám alatti lakos mint eladó, a továbbiakban e szerződésben
mint eladó, másrésztől Csontos András szül. (szül.: Hort, 1958.06.18, an.: Szécsényi Ilona, szemsz.:
jáz: földműves regisztrációs száma:), nemzeti agrárgazdasági
kamarai azonosító száma: 3014 Hort, Csányi u. 36. szám alatti lakos, mint vevő, a továbbiakban e
szerződésben mint vevő között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel ügyvédi ellenjegyzés mellett:

1.)

a.) Az eladó 2850/134117-ed arányú tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal horti külterületi ingatlan-nyilvántartásában a 0200/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „a.) szántó, b.) kivett árok, c.) szántó, d.) kivett árok, f.) szántó, g.) legelő” művelési ágú, 43 ha 0351 m² nagyságú, 1313, 47 AK értékű ingatlan. **A vevő az ingatlannak legalább három éve földműves tulajdonostársa, elővásárlási jogosult.**

b.) Az eladó 4912/78425-öd arányú tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal horti külterületi ingatlan-nyilvántartásában a 0202/19 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „a.) szántó” b.) rét művelési ágú, 24 ha 7900 m² nagyságú, 728,37 AK értékű ingatlan. „címképzés alatt.” **A vevő az ingatlannak legalább három éve földműves tulajdonostársa, elővásárlási jogosult. A felek kijelentik, hogy az átruházásra kerülő termőföldek egymással közvetlenül szomszédosak. Az eladó az ingatlanilletőségeket (több föld) egybefoglalt vételáron kívánja értékesíteni. A felek kifejezetten rögzítik, hogy az átruházásra kerülő termőföldek kizárólag egybefoglalt vételáron, együttesen kerülnek értékesítésre.**

2.)

Az eladó eladja, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban örökre és visszavonhatatlanul megveszi az 1/a.) pontban megjelölt ingatlanilletőséget 2850/134117-ed arányban, az 1/b.) pontban jelölt ingatlanilletőséget 4912/78425-öd arányban.

3.)

A felek kifejezetten rögzítik, hogy az átruházásra kerülő ingatlanilletőségek vonatkozásában egybefoglalt vételárban állapodnak meg. A felek az átruházásra kerülő termőföldek egybefoglalt vételárát 3.306.048,-Ft, azaz Hárommillió-háromszázhaty-ezer-negyvennyolc forint összegben fogadják el, amely teljes egészében a föld értékét tartalmazza. A 3.306.048-Ft összegű egybefoglalt vételárból az 1/a.) pontban jelölt ingatlanilletőség vételárát 1.225.430,-Ft összegben jelölik meg, amely vételár teljes egészében a föld ellenértékét tartalmazza, 1/b.) pontban jelölt ingatlanilletőség vételárát 2.080.618,- Ft-ban jelölik meg, amely vételár teljes egészében a föld ellenértékét tartalmazza. A felek külön is rögzítik, hogy az 1/a.) pontban jelölt ingatlan értékéből a kivett árok értéke 1000,-Ft. Az átruházásra kerülő ingatlanokon ültetvény, felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem található. A vevő a teljes vételárat képező 3.306.048,-Ft összeget a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának a kézhezvételét követő 8 napon belül köteles megfizetni az eladó részére akként, hogy azt közvetlenül átutalja a fenti határidőig Tóth Anikó eladó és Tóth László közös OTP Banknál vezetett számú bankszámlájára. Az eladó ezen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az őt megillető vételár a fenti bankszámlára kerüljön teljesítésre. Az eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a teljes vételárat a fenti bankszámlára teljesítse. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el, és a felek akkor tekintik megfizetettnek a teljes vételárat, ha az a fenti bankszámlán jóváírásra került.

4.)

Az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, azonban az eladó már jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg – külön nyilatkozatban - *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az 1/a.) pontban megjelölt ingatlanra a vevő tulajdonjogát vétel jogcímén 2850/134117-ed arányban, valamint az 1/b.) pontban jelölt ingatlanra 4912/78425-öd arányban, vétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. *Az eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges – ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában megszövegezett – nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a letétkezelő ügyvéd a nyilatkozatot akkor jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba, ha a vevő a teljes vételárat maradéktalanul megfizette az eladó részére, és azt az eladó igazolja az e-mail címről az okiratszerkesztő ügyvéd részére. A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladó a teljes vételár teljesítését követő 3 munkanapon belül elmulasztja igazolni a letéteményes ügyvéd részére a teljes vételár megfizetésének a tényét, de a vevő eredeti átutalási igazolással tanúsítja azt, hogy a teljes vételár megfizetésre került a 3.) pontban jelölt bankszámlára, akkor a letéteményes ügyvéd ebben az esetben is jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba a tulajdonjog lemondó nyilatkozatot.*

5.)

Az eladó az átruházásra kerülő ingatlanilletőségeket a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg köteles a vevő birtokába adni, aki ekkortól kezdve szedheti az ingatlanok hasznait, viseli a költségeket, vállalja a kárvészt. Az ingatlanilletőségek tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanilletőséghez kapcsolódó minden egyéb jogot is.

Tóth Anikó
eladó

Csontos András
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

5736921207

6.)

Az eladó az átruházott ingatlanilletőségek per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azon harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

7.)

A vevő tudomással bír arról, hogy az átruházásra kerülő ingatlanokon haszonbérleti jog áll fenn **2038.12.31.** napjáig Mezőgazdasági Szövetkezet Hort haszonbérlet részére, és a haszonbérleti szerződés hatálya jelen tulajdonos változást követően változatlanul fennmarad, a vevő a haszonbérbeadó jogutódja lesz. A haszonbérleti díj mértéke: 2500,- Ft/Ak/év. *A vevő tudomással bír arról, hogy mivel a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában áll, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. §-ának (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.*

8.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

9.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a Földforgalmi tv. 21. §-ának (1c) bekezdésben foglalt kivételével – a felek aláírásától számított **8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 21. §-ának (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 – a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő** határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. Csontos András vevő kijelenti, hogy a **Földforgalmi törvény 18. §-ának (3) bekezdése szerinti elővásárlási jogosult; az átruházásra kerülő ingatlanoknak több mint három éve földműves tulajdonostársa. A vevő elővásárlási jogával élni kíván. A vevő nyilvántartásba vett földműves, regisztrációs száma: 510019/2014.04.02) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében a Földforgalmi törvény 18. §-ának (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.**

Csontos András vevő kijelenti, hogy a **Földforgalmi törvény 18. §-ának (1) bekezdés d.) pontja szerinti elővásárlási jogosult is; olyan földműves, aki helyben lakónak minősül; a vevő olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.**

A vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. §-ában szabályozott elővásárlási jogosult is, mivel az ingatlanoknak tulajdonostársa.

Tóth Anikó
eladó

Csontos András
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre kötelezettséget vállal arra, hogy az átruházásra kerülő földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, 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). A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy 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 - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

10.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában szabályozott földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékét sem lépi túl, ezen jogszabályban meghatározott korlátba nem ütközik. A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így az esetleges visszerthes vagyonátruházási illetéket (4 %), a földhivatali igazgatási díjat (2X10.600,-Ft) és a tulajdoni lap díját a vevő viseli. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

11.)

Az eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles. Az eladó az ingatlanilletőségeket 5 éven túl értékesíti, ezért adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.

12.)

A felek megbízzák a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviselőjükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselőjükkel, és az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt dr. Jancsovcics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) aki a megbízást e szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek a B400 NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az adatlap 2 példányát az adásvételi szerződéssel egyidőben a földhivatalhoz nyújtsa be.

A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kéri az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként, és a szerződés 4.) pontját letéti szerződésként is elfogadják.

Hort, 2024. november 28.

Tóth Anikó
eladó

Csontos András
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2024. november 28. napján, Horton:
dr. Jancsovcics Anita ügyvéd
KASZ: 36062181
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Tel./Fax: +36 (37) 300345
E-mail: drjancsovcics.anita@ugyveditarsulas.hu

Kitugasztes napja: 2025.01.15.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2025.02.14.
E határidő jogvesztő!

Tóth Anikó
eladó

Csontos András
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Jánosovics Anita egyetemi docens
1000 Gyöngyös, Bugát Pál térs. 8016.
Adószám: 50222218-1-30
Bank: 10-10000000000000000000

Dr. Jánosovics Anita egyetemi docens
1000 Gyöngyös, Bugát Pál térs. 8016.
Adószám: 50222218-1-30
Bank: 10-10000000000000000000

Dr. Jánosovics Anita egyetemi docens
1000 Gyöngyös, Bugát Pál térs. 8016.
Adószám: 50222218-1-30
Bank: 10-10000000000000000000

Dr. Jánosovics Anita egyetemi docens
1000 Gyöngyös, Bugát Pál térs. 8016.
Adószám: 50222218-1-30
Bank: 10-10000000000000000000