

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1. Szerződő Felek:

egyrésztől Dr. Gál Lajos (szül. név: _____, szül. hely és idő: _____, an.: _____,
szem. azonosító: _____) 3300 Eger, Szent Miklós u. 6. sz. alatti lakos – a
továbbiakban Eladó,
másrésztől Dobos Attila (szül. név: _____, szül. hely és idő: _____, an.: _____,
szem. azonosító: _____) 2241 Süllyap, Tancsics Mihály u. 9. sz. alatti
lakos, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara, illetve a Nemzeti
Agrárgazdasági Kamara tagja, a tagsági azonosító száma: _____ – a továbbiakban
Vevő.

Eladó és Vevő mindketten kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok.

Vevő – büntetőjogi felelőssége tudatában – kijelenti továbbá, hogy:

- vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségeknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban „Földforgalmi törvény”) 13. §-ának (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- föld tulajdonjoga – a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt – a Földforgalmi törvény 16. §-ának (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot;
- föld birtoka – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt – a Földforgalmi törvény 16. §-ának (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot;
- a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

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

Szerződő Felek – annak tudomásul vételével, hogy a jelen jogügyletre a Földforgalmi törvény, a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók – adásvételi szerződést kötnek, az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

Dr. Gál Lajos Eladó

Dobos Attila Vevő

2013. 12. 12.
Dr. Lajos Gál ügyvéd
3300 Eger, Szent Miklós u. 6. sz.
Tel: 06-36/412111
Fax: 06-36/412112

2. A szerződés tárgyát képező ingatlanok

2.1. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy 1/1 hányadban kizárólagos tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartásban Egerszólát zártkert 808/1 helyrajzi szám alatt felvett, 4. min. o., 3471 m² területű, 7.84 AK kat. t. jöv., Egerszólát zártkert 808/2 helyrajzi szám alatt felvett, 4. min. o., 2713 m² területű, 6.13 AK kat. t. jöv., Egerszólát zártkert 809 helyrajzi szám alatt felvett, 4. min. o., 2574 m² területű, 5.82 AK kat. t. jöv., Egerszólát zártkert 810/1 helyrajzi szám alatt felvett, 4. min. o., 3008 m² területű, 6.80 AK kat. t. jöv., Egerszólát zártkert 811/2 helyrajzi szám alatt felvett, 4. min. o., 2739 m² területű, 6.19 AK kat. t. jöv., Egerszólát zártkert 812 helyrajzi szám alatt felvett, 4. min. o., 3138 m² területű, 7.09 AK kat. t. jöv. és Egerszólát zártkert 813 helyrajzi szám alatt felvett, 4. min. o., 2401 m² területű, 5.43 AK kat. t. jöv., szőlő művelési ágú ingatlanoknak.

2.2. Felek tudomásul veszik, hogy Eladó köteles az adásvételi szerződést (a jegyzői közzétételt megelőzően) négy eredeti (köztük egy biztonsági okmányra nyomtatott) példányban benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, amely egy előzetes vizsgálatot folytat le, végzéssel dönt arról, hogy a szerződés alkalmas-e a közzétételre, és ha igen, elrendeli a szerződés közzétételét.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. 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.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. §-ának 7. pontja szerint földművesnek minősül: a Nagykátai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya az sz. határozatával (földművesként) nyilvántartásba vette. Vevő kijelenti továbbá, hogy őt a Földforgalmi törvény szerint az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a 18. § (1) bekezdés a) – e), valamint – a megvásárolni kívánt földek művelési ágára tekintettel – a 18. § (2) bekezdés b), c) és e) pontjaiban felsorolt elővásárlásra jogosultak előzik meg.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény szerint szükség van a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő – a helyi földbizottság állásfoglalásának figyelembevételével megadott – hatósági jóváhagyására.

Eladó szavatolja, hogy az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, nincsenek harmadik személy használatában, valamint, hogy azokat adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozás sem terheli.

2.3. Vevő az ingatlanok állapotát ismeri, azokat a helyszínen megtekintette.

2.4. Az eljáró ügyvéd felhívta Eladó figyelmét arra, hogy a szerződéskötést megelőzően köteles tájékoztatni Vevőt az ingatlanokkal kapcsolatos minden jelentős körülményről (így azokról, amelyek befolyásolják a használhatóságukat, vagy a tulajdonosi jogok gyakorlását).

3. Adásvétel

3.1. Eladó a jelen szerződés 2.1. pontjában felsorolt, egymással szomszédos ingatlanokat – azok 1/1 tulajdoni hányadait – eladja, Vevő pedig megveszi a közösen megállapított összesen 6 000 000 Ft, azaz hatmillió forint egybefoglalt vételárért, amelyből 1 109 710 Ft, azaz egymillió-százkilencezer-hétszázötven forint a 808/1 hrsz-ú ingatlan ellenértéke – és abból 519 505 Ft a föld és 590 205 Ft az azon található szőlő ültetvény forgalmi értéke –, 867 370 Ft, azaz nyolcszázhatvanhétezer-háromszázhetven forint a 808/2 hrsz-ú ingatlan ellenértéke – és abból 406 055 Ft a föld és 461 315 Ft az azon található szőlő ültetvény forgalmi értéke –, 822 930 Ft, azaz nyolcszázhuszonegyezer-kilencszázharminc forint a 809 hrsz-ú ingatlan ellenértéke – és abból 385 250 Ft a föld és 437 680 Ft az azon található szőlő ültetvény forgalmi értéke –, 961 690 Ft, azaz kilencszázhatvanegyezer-hatszázkilencven forint a 810/1 hrsz-ú ingatlan ellenértéke – és

Dr. Gál Lajos Eladó

Dobos Anikó Vevő

Dr. Boros László ügyvéd
1030 Eger, Lőrinc utca 14. I.
Tartózkodási helye: Eger
Tartózkodási helye: Eger

abból 450 210 Ft a föld és 511 480 Ft az azon található szőlő ültetvény forgalmi értéke –, 875 685 Ft, azaz nyolcszázhetvenötezer-hatszáznyolcvanöt forint a 811/2 hrsz-ú ingatlan ellenértéke – és abból 409 950 Ft a föld és 465 735 Ft az azon található szőlő ültetvény forgalmi értéke –, 1 003 250 Ft, azaz egymillió-háromezer-kettőszázötven forint a 812 hrsz-ú ingatlan ellenértéke – és abból 469 665 Ft a föld és 533 585 Ft az azon található szőlő ültetvény forgalmi értéke – és 359 365 Ft, azaz háromszázötvenkilencezer-háromszázhatvanöt forint a 813 hrsz-ú ingatlan ellenértéke – amelyen Felek egybehangzó kijelentése szerint nem található szőlő ültetvény. Szerződő Felek kijelentik, hogy szándékuk az ingatlanok együttes adásvételére irányul, tehát a szerződés teljesítése csak mind a hét ingatlan vonatkozásában együtt lehetséges.

- 3.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárát a szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 (tizenöt) napon belül hiánytalanul megfizeti Eladónak, olyan módon, hogy 3 000 000 Ft-ot, azaz hárommillió forintot (a földek forgalmi értékét) Eladó (mint magánszemély) nknál vezetett sz. lakossági folyószámlájára, 3 000 000 Ft-ot, azaz hárommillió forintot (a szőlő ültetvények forgalmi értékét) pedig Eladó (mint egyéni vállalkozó) nál vezetett z. vállalkozói számlájára utal át.
Eladó kijelenti, hogy a megjelölt számlákra történt átutalásokat a saját kezeihez való teljesítéseknek tekinti.

4. Birtokátruházás (birtokbaadás-birtokbavétel)

- 4.1. Eladó – a vételár részére történt hiánytalan megfizetése esetén – 2026. január 1-jén köteles az ingatlanokat Vevő birtokába, használatába bocsátani.
Az Egerszólát zártkert 810/1 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban Felek megállapodnak, hogy Vevő átvállalja az ültetvény művelésére vonatkozó kötelezettséget a 2028/29 gazdasági évig.
- 4.2. A birtokbaadásig Eladó, azt követően Vevő viseli az ingatlanok terheit, azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni, és szedi azok hasznait.

5. Ingatlan-nyilvántartás

- 5.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, továbbá megállapodnak abban, és közösen kérik, illetve Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt ad rá, hogy a T. Földhivatal Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés 2.1. pontjában felsorolt ingatlanokra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzési engedély benyújtásáig bejegyezze.

Eladó a bejegyzési engedélyt – amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba, a szerződés 2.1. pontjában felsorolt ingatlanokra Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén (mind a hét ingatlan vonatkozásában) 1/1 hányadban bejegyezzék – 5 (öt) példányban a jelen szerződés megkötésekor letétbe helyezte a közreműködő ügyvédi irodánál – amit az eljáró ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével igazol – azzal, hogy az iroda a vételár teljes megfizetésének Eladó írásbeli elismerő nyilatkozatával vagy az átutalások teljesítését tanúsító banki bizonylatokkal történt igazolását követően nyújtja be ezt az okiratot a földhivatalba.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Eladó nyilatkozatának megfelelő formája az címről az info@borosugyvediiroda.hu címre küldött e-mail is.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetésének tényéről haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet.

Dr. Gál Lajos Eladó

DOBOS ATTILA ügyvéd

DOBOS Ügyvédi Iroda
Dr. Boros László ügyvéd
1100 Eger, Szt. István u. 14. II/2
Tél: 36-36-300-1234
E-mail: info@borosugyvediiroda.hu

6. Adó, illeték, egyebek

6.1. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta Feleket az ügylettel kapcsolatban keletkező személyi jövedelemadó- és visszerthes vagyónátruházási illeték bevallási, illetve bejelentési, valamint fizetési kötelezettségekről (beleértve a lehetséges illetékkedvezményeket is), továbbá az ezekkel kapcsolatos eljárásokról és határidőkről.

6.2. Szerződő Felek az adásvételi szerződés, valamint a bejegyzési engedély elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárással, az illetékkiszabás célját szolgáló bejelentéssel és az ingatlan-nyilvántartási eljárási képviseletükkel is a BOROS Ügyvédi Irodát (székhelye: 3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2, kamarai nyilvántartási száma: I.Ük-c/4/2006., eljáró ügyvéd: dr. Boros László) bízzák és hatalmazzák meg, amely ezt az ellenjegyzéssel elfogadja.

A szerződéskötés költségeit Vevő viseli.

Az eljáró ügyvéd a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet- és személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványok megtekintésével, valamint a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül történő adatigényléssel elvégezte Felek azonosítását. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 53. § (5) bek. alapján az adásvételi szerződést és az ügyben keletkezett más iratokat tíz évig köteles megőrizni, így a szerződésben és az ügy más irataiban foglalt, valamint – az érintettek hozzájárulásával – a JÜB által szolgáltatott személyes adataikat is eddig kezeli. Tájékoztatta őket arról is, hogy az ügyvédi megbízás teljesítése érdekében megadott elérhetőségeiket (telefonszámaikat és e-mail címeiket) a megbízás teljesítéséig (az ügyben keletkezett iratoknak megfelelő földhivatali határozat meghozataláig), a számlázáshoz kapcsolódó személyes adataikat pedig nyolc évig kezeli. Az előzőekben megjelölt időtartamokat követően a megőrzött iratok megsemmisítésre, a kezelt adatok törlésre kerülnek.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a saját maguk érdekében járnak el, valamint, hogy nem minősülnek a Pmt. (a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény) 4. § (1-4) bek. szerinti kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Pmt. 12. § (3) bek. alapján a megbízás teljesítéséig kötelesek az Ügyvédi Irodát 5 (öt) munkanapon belül értesíteni az azonosításhoz átadott személyes okmányaik adataiban, illetve a tényleges tulajdonos személyét érintően bekövetkezett változásról.

6.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek a szerződést – amelyet ügyvédi tényvázlatként is elfogadnak, és kijelentik, hogy az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza –, annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint kinyilvánított akaratuknak mindenben megfelelőt, aláírták.

Eger, 2025. március 14.

Dr. Gál Lajos Eladó

Dobos Attila Vevő

Ellenjegyzem Egerben, 2025. március 14-én:
(KASZ: 36057947)

ZÁRADÉK

Közzététel napja: 2025. 03. 24.

Az elővásárlásra előhasználatra jogosultak jognyilatkozatának megjelölése nyitva áll: 30 napos határidő

első napja: 2025. 04. 01.

utolsó napja: 2025. 04. 30. közös

A fenti határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2025. 03. 24.

A közzététel a kormányzati portálon is megtörtént.

Egerszólati Kormányhivatal

Ellenjegyző

BOROS Ügyvédi Iroda
Dr. Boros László ügyvéd
3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2
Telefon/fax: 36/411-214
Mob: 30/974-226