

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Bódi Ferenc (születési neve:

személyi száma

mint **Eladó**

neve:
azonosító jele

születési helye, ideje:

másrészről

Bojtos Zoltán (születési neve:

anvia neve:

születési helye, ideje:

személyi száma

adóazonosító jele:

lakcím:

latti lakos), mint **Vevő**

között a mai napon az alábbi feltételek szerint. Az aláíró felek a szerződésben együttes említésük esetén: Szerződő felek.

I. Előzmény

1. A Szerződő felek megállapítják, hogy Bódi Ferenc kizárólagos tulajdonát képezik 1/1 tulajdoni hányadban a **Buják külterület 0133/4 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 2ha 0951m² területű és a Buják külterület 0133/6 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 5893m² területű ingatlanok**, amelyekre Bódi Ferenc, mint Haszonbérbe adó és a Bojtos Zoltán, mint Haszonbérbe vevő között 2017. december 1. napjától 10 év határozott időre szóló Haszonbérleti szerződés van érvényben, azzal, hogy a haszonbérleti díj összege mindkettő termőföld ingatlanra 3.-Ft/m²/év, tárgyi év utolsó napján esedékesen, készpénzben, egy összegben, amelyek mindkét ingatlanra 2024. december 31. napjáig esedékesen, megfizetésre kerültek.

II. Az adásvételi szerződés tárgya

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban a **Buják külterület 0133/4.hrszámú szántó művelési ágú 2ha0951m² területű ingatlan**.

Eladó tulajdonjogát a jelen szerződést ellenjegyző Ügyvéd által a TAKARNET rendszerről a mai napon lekért E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolatával igazolja.

Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan, per, -teher és igénymentes, amelyet a tulajdoni lappal igazol, továbbá Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy kívülálló harmadik személyeknek az ingatlanon semmiféle olyan joga, igénye nincs, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését bármely mértékben korlátozná, vagy megghiúsítaná.

2. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban a **Buják külterület 0133/6.hrszámú szántó művelési ágú 5893m² területű ingatlan**.

Eladó tulajdonjogát a jelen szerződést ellenjegyző Ügyvéd által a TAKARNET rendszerről a mai napon lekért E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolatával igazolja.

Bódi Ferenc
Eladó

Bojtos Zoltán
Vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Ór Mária ügyvéd
KASZ: 36066582
Budapesti 177. sz. Ügyvédi Iroda
1136 Budapest, Tátra u.5/B. I/1.
Budapest, 2024. november 13.

Budapesti 177. sz. Ügyvédi Iroda
DR. ÓR MÁRIA ügyvéd
KASZ azonosító 36066582
1136 Budapest, Tátra u. 5/B. 1.em. 1.
Telefon/fax: 339-8438

Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan, per, -teher és igénymentes, amelyet a tulajdoni lappal igazol, továbbá Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy kívülálló harmadik személyeknek az ingatlanon semmiféle olyan joga, igénye nincs, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését bármely mértékben korlátozná, vagy megghiúsítaná.

3. A Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés tárgyát képező szántó megnevezésű termőföld rendeltetésű ingatlan, ezért a jelen szerződés „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013.évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik, ezért a Szerződő felek a 2013.évi CXXII. törvény szabályai szerint járnak el, folytatják le a jogszabály szerinti eljárásokat és teszik meg erre vonatkozó nyilatkozataikat, továbbá csatolják a jogszabályban előírt okiratokat a Földhivatal előtti a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges eljáráshoz.

4.1. A Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó eladja a Vevő megvásárolja a jelen szerződés aláírásával a **Buják külterület 0133/4. helyrajzi számú szántó művelési ágú, 2ha.0951m² területű ingatlant 2.500.000.-Ft**, azaz kettőmillió ötszázezer forint vételáron, amely vételárat Vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg átutalással az Eladó MBH Bank Nyrt Pásztói fiókjánál vezetett 55400046-15119757 számú bankszámlájára egy összegben. Eladó a vételár részére történő hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, tekintettel arra, hogy a vételár e pontban leírt összege az itt megjelölt bankszámláján jóváírásra került.

4.2. A Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó eladja a Vevő megvásárolja a jelen szerződés aláírásával a **Buják külterület 0133/6.helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 5893m² területű ingatlant, 800.000.-Ft**, azaz nyolcszázezer forint vételáron, amely vételárat Vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg átutalással az Eladó MBH Bank Nyrt Pásztói fiókjánál vezetett 55400046-15119757 számú bankszámlájára egy összegben. Eladó a vételár részére történő hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, tekintettel arra, hogy a vételár e pontban leírt összege az itt megjelölt bankszámláján jóváírásra került.

4.3. A Szerződő felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy a II. fejezet 1. és 2.pontjában leírt, a kettő ingatlanra a jelen adásvételi szerződést azzal a feltétellel kötik meg, hogy az Eladó a jelen szerződés tárgyát képező kettő ingatlant kizárólag együttesen adja el a Vevőnek, a Vevő vételi szándéka kizárólag a kettő ingatlan együttesen megvételére irányul.

5 A szerződő felek egyezően írják le, hogy a jelen szerződés tárgyát képező a szántó ingatlanok jelenleg mezőgazdasági művelés alatt vannak oly módon, hogy azokat a Vevő hasznóbérlőként rendeltetésszerűen műveli, birtokolja.

6. Bojtos Zoltán nyilatkozik, hogy 31-621-02.azonosító számú **Aranykalászos Gazda** (Bizonyítványszám: Sorozatjel: CXBC, sorszám: 426515, Törzslap száma: 117555/3/2016.), mezőgazdasági szakirányú végzettséggel rendelkező személy.

Bódi Ferenc
Eladó

Bojtos Zoltán
Vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Ór Mária ügyvéd
KASZ: 36066582
Budapesti 177. sz. Ügyvédi Iroda
1136 Budapest, Tátra u.5/B. I/1.
Budapest, 2024. november 13.

Budapesti 177. sz. Ügyvédi Iroda
DR. ÓR MÁRIA ügyvéd
KASZ azonosító 36066582
1136 Budapest, Tátra u. 5/B. 1.em. 1.
Telefon/fax: 339-8438

7. Bojtos Zoltán Vevő nyilatkozik jelen szerződés aláírásával, hogy földet használó, helyben lakó, belföldi földművesnek minősülő magánszemély bejegyzett Aranykalászos gazda, aki olyan földet használó földműves, aki helyben lakónak minősül.

7.1. A 2013.évi CXXII. törvény 13.§.(1) bekezdése szerint Vevő nyilatkozik jelen szerződés aláírásával, tudomással bír arról, termőföld tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a jelen szerződésben kötelezettséget vállal, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földet – a jelenlegi szántó művelési ág fenntartásával - a mai naptól számított 5(öt) évig a 2013.évi CXXII. törvény 13.§. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

7.2. A 2013.évi CXXII. törvény 14.§. szerint, mint belföldi földművesnek minősülő helyben lakó magánszemély nyilatkozik a jelen szerződés aláírásával, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása, továbbá a jelen szerzést megelőző 5 éven belül, nem állapítottak meg vele szemben a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötését.

7.3. A 2013.évi CXXII. törvény 16.§. szerint Vevő, mint belföldi földművesnek minősülő helyben lakó magánszemély nyilatkozik jelen szerződés aláírásával, hogy a jelen adásvételt követően sem haladja meg a tulajdonában álló termőföldek nagysága a 300 hektár mértékű földszerzési maximumot, továbbá nyilatkozik földművesként, hogy a már birtokában lévő földterület nagyságának a beszámításával sem éri el az 1200 hektár mértékű birtokmaximumot, figyelemmel a 16.§. (4) és (5) bekezdésben előírtakra is.

7.4. Vevő nyilatkozik, hogy az általa és valamennyi közeli hozzátartozói által tulajdonolt termőföldek nagysága és mennyisége a jelen, megszerezni kívánttal együtt sem éri el a földszerzési maximumot, sem a birtokmaximum mértékét.

8. Vevő nyilatkozik, hogy a 2013.évi CXXII. törvény 18.§. (1) bekezdés b.) pont alapján: Vevő, olyan földet használó földműves, aki helyben lakónak minősül (b.b.). Vevő továbbá a 18.§. (2) bekezdés c.) pont alapján olyan helyben lakó földműves, aki mindezen jogszabályhelyek alapján, elővásárlásra jogosult magánszemély.

Vevő, mint 3047 Buják, Május 1 út 2. szám alatti lakos nyilatkozik, hogy a földet használó helyben lakó magánszemélyként elővásárlásra jogosultként (a CXXII.tv. 5.§. 9/A. pontja és a 18.§. (1) bekezdés bb.) pontja) a 3 éven túli helyben lakását azon a településen, amelyen a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok vannak a lakcímkártyájánál túl a Bujáki Polgármesteri Hivatal Jegyzője által kiadott Hatósági Bizonyítvánnyal is igazolja (5/2022. Jogegységi Határozat)

9. Vevő az Inytv. 109/1999. (XII.29) FVM rendelet 68/C.§-ra hivatkozással nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Bódi Ferenc
Eladó

Bojtos Zoltan
Vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Ör Mária ügyvéd ~
KASZ: 36066582
Budapesti 177. sz. Ügyvédi Iroda
1136 Budapest, Tátra u.5/B. I/1.
Budapest, 2024. november 13.

Budapesti 177. sz. Ügyvédi Iroda
DR. ÖR MÁRIA ügyvéd
KASZ azonosító 36066582
1136 Budapest, Tátra u. 5/B. I.em. 1.
Telefon/fax: 339-8438

10. Szerződő felek egyezően tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis, továbbá arról, hogy Vevő nyilatkozatait a Földhivatal ellenőrzi.

11. A Szerződő Felek tudomással bírnak arról, **e szerződés hatálybalépésének feltétele**, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény 21.§. - 23.§. szerint a jelen szerződést, mint a Vevő által elfogadott vételi ajánlatot jóváhagyás céljából az aláírástól számított 8 napon belül meg kell küldeni a **Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Pásztói Földhivatali Osztálya** (3060 Pásztó Fő út 102.sz.), mint **földügyi igazgatási feladatkörében eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv részére**. A mezőgazdasági igazgatási szerv hivatalból rendeli el – az illetékes települési Önkormányzat Jegyzőjének közvetlen megkeresésével – az adásvételi ajánlat hirdetményi úton való közzétételét, amelyet követően kerülnek lefolytatásra a szerződés hatálybalépéséhez szükséges további eljárások.

12. A szerződő felek megállapítják Vevő haszonbérliként használja és műveli az ingatlant, a Szerződő felek között ennek alapján a birtokba adásról rendelkezni nem kell.

III. Szerződő felek nyilatkozatai

1. Az Eladó az **e szerződés hatálybalépésével egyidejűleg**, tekintettel arra, hogy a Vevő a teljes vételárat részére megfizette, a jelen szerződés aláírásával **feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, **hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, Buják külterület 0133/4. helyrajzi számú szántó művelési ágú, és a Buják külterület 0133/6. helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlanokra** az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön, az Eladó 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogainak tulajdonjogának egyidejű törlésével.

2. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával **közösen kérik** a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatalát (3060 Fő út 102.u.1.), hogy a **Buják külterület 0133/4. helyrajzi számú szántó művelési ágú, és a Buják külterület 0133/6. helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlanokra** a Vevő 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogát, adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, az Eladó 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogának egyidejű törlésével, **az e szerződés hatályba lépését követően**.

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, a termőföldekre irányadó külön jogszabályok szerint szükséges eljárások és a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése során felmerült minden illeték és költség a Vevőt terheli.

4. Vevőt terheli a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése. Vevő kijelenti, tudomása van arról, hogy az illetékekről rendelkező 1990. évi XCIII. Tv. értelmében a jelen adásvételi szerződés után fizetendő illeték mértékét és összegét az ingatlan fekvése szerint eljárásra illetékes NAV Illetékkiszabási Főosztálya a felek által meghatározott vételár összegtől eltérhetően becsléssel határozhatja meg, és az így kiszabott illetéket, illetékelőleget, illetékhátralékot Vevő tartozik megfizetni az illetékkiszabásra illetékes hivatal által kibocsátott fizetési meghagyásban szereplő összegben az ott megjelölt feltételek és határidő szerint.

Bódi Ferenc
Eladó

Bójtos Zoltán
Vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Ór Mária ügyvéd
KASZ: 36066582
Budapesti 177. sz. Ügyvédi Iroda
1136 Budapest, Tátra u.5/B. I/1.
Budapest, 2024. november 13.

Budapesti 177. sz. Ügyvédi Iroda
DR. ÓR MÁRIA ügyvéd
KASZ azonosító 36066582
1136 Budapest, Tátra u. 5/B. 1.em. 1.
Telefon/fax: 339-8438

5. A Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd „Az ügyvédi tevékenységről” szóló 2017. évi LXXVIII. tv.32. § (9) bekezdése és „A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. tv. alapján megkeresse a személyi adat- és lakcímnyilvántartást, adataik ellenőrzésére, személyes hatósági igazolványait megtekinti, és azokról fénymásolatot készít, mely megtekintéshez és fénymásolat készítéshez szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak.

IV. Záró rendelkezések

1.Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

2. Szerződő felek együttesen meghatalmazzák Dr. Ór Mária ügyvédet (Budapesti 117. Ügyvédi Iroda 1136 Budapest, Táttra u.5/B.I/1.), hogy a jelen adásvételi szerződést elkészítse, azt ellenjegyezze, és a Szerződő feleket együttesen képviselje az Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Pásztói Földhivatala előtti eljárásokban a Vevő tulajdonjogának jogerős bejegyzéséig.
Dr. Ór Mária ügyvéd a felek együttes meghatalmazását elfogadja.

3. Szerződő felek a 5(öt) lapból és 5 (öt) számozott oldalból álló, hét (7) példányban aláírt szerződést (amelyből egy (1) példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott szerződés) a szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződést előttük felolvasta, a szerződés tartalmát a Szerződő feleknek elmagyarázta, a vonatkozó adó-, és illetékszabályokat velük megismertette, és ennek alapján a Szerződő felek ezt a szerződést, mint nyilatkozataikkal és ügyleti akarataikkal mindenben megegyezőt írták alá.

4. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsődlegesen, A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvényt és annak kiegészítő jogszabályait, továbbá a „Polgári Törvénykönyvről” szóló 2013.évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Mellékletek: 1.) Tulajdoni lapok, 2.) Hatósági Bizonyítvány 3.) Aranykalászos gazda bizonyítvány (sorsz. 426515), 4.) Földhivatali kérelem, 5.) közzétételi kérelem, 6.) kísérlőlevél, 7.) B400 NAV adatlap

Budapest, 2024. november 13.

Bódi Ferenc
Eladó

Bojtós Zoltán
Vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Or Mária ügyvéd
KASZ: 36066582
Budapesti 177. sz. Ügyvédi Iroda
1136 Budapest, Tára u.5/B. I/1.
Budapest, 2024. november 13.

Budapesti 177. sz. Ügyvédi Iroda
DR. ÓR MÁRIA ügyvéd
KASZ azonosító 36066582
1136 Budapest, Táttra u. 5/B. 1.em. 1.
Telefon/fax: 339-8438

