

FÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely alulírott helyen és időben egyrészről **Tóth László** (születési neve: **Tóth László**), születési hely, idő: **2025. MARCH 14.**,
 anyja neve: **3060 Pásztó, Szentlélek utca 14., személyi**
 azonosítója: **adóazonosító jele: 590 609** magyar állampolgár) mint eladó, **Tóth József**
 (születési neve: **Tóth József**, születési hely, idő: **Sátoraljaújhely, 1945.07.01.**, anyja neve: **Babjak Eszter**,
 lakcíme: **3060 Pásztó, Kishegy utca 11., személyi azonosítója: adóazonosító jele:**
 magyar állampolgár) mint eladó, **Varga Ferenc Károlyné** (születési neve:
 születési hely, idő: **2030 Érd, Rebarbara utca 4.,**
 személyi azonosítója: **adóazonosító jele:** **magyar állampolgár**) mint eladó és
Fehér Lászlóné (születési neve: **születési hely, idő: .., anyja neve:**
 lakcíme: **3060 Pásztó, Kishegy sétány 4., személyi azonosítója: adóazonosító**
 jele: **magyar állampolgár**) mint eladó (a továbbiakban együttesen: **Eladók**), másrészről
Andorka Rudolf (születési neve: **születési hely, idő: .., anyja neve:**
személyazonosító jele: .., adóazonosító jele: .. lakcíme: **8230**
Balatonfüred, Zákonyi Ferenc utca 6., magyar állampolgár, Agrárkamara azonosító:
 vevő (a továbbiakban: **Vevő**) – együttesen: **Felek** – között jött létre az alábbi feltételekkel:

1./ Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát a **Pásztó külterület 0189/32 hrsz-ú, 28 ha 4507 m² területű, 76.46 AK értékű erdő** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) **4/4 tulajdoni hányada** képezi. Az Ingatlan Eladók osztatlan közös tulajdonában áll, 1/4-1/4-1/4-1/4 tulajdoni hányad arányban. Az Ingatlant a Pásztó külterület 0189/4 hrsz-t, a Pásztó külterület 0194/26 hrsz-t, a Pásztó külterület 0194/27 hrsz-t, és a Pásztó külterület 0194/30 hrsz-t illető **Átjárási szolgalmi jog** hígrágya elhelyezési és terítési szolgalmi jog terheli, az Ingatlant terhelő további jogok: az Agro Produkt Mezőgazdasági Kft. javára bejegyzett **Vezetékgig** (Szennyvízvezetékig), a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. javára bejegyzett **Vezetékgig** (Gázvezeték szolgalmi jog 851 m² területre), az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára bejegyzett **Vezetékgig** (VMM-17/2010. engedély számú (7517) LORI-PÁSZTÓ 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 2518 m² területre), az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára bejegyzett **Vezetékgig** (VMM-1/2010. engedély számú (ÉMÁSZ azonosító NYO22) LORI-NABA 120 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 23658 m² területre), és a Nógrád Megyei Kormányhivatal javára bejegyzett **Földmérésig jelek elhelyezését biztosító használati jog** (vízszintes alappont száma 76-2019.). Eladók kijelentik, hogy Ingatlanra bejelentett földhasználó/erdőgazdálkodó nincs, a földrészleten ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (Fftv.) hatálya alá tartozó föld, így az adásvétel során az Fftv. 21. §-ában előírt eljárást követik. Eladók szavatolják az Ingatlan – 1. pontban megjelölt jogokon kívüli – per-, teher-, és igénymentességét, továbbá azt, hogy az Fftv. szerinti elővásárlási jogosultakat kivéve, harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná.

3./ Vevő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant meg kívánja vásárolni és Eladók Ingatlanon fennálló 4/4 tulajdoni hányadért **18.492.960,- Ft (tizennyolcmillió négyszázkilencvenkettőezer kilencszázhatvan forint) vételárát ajánl fel**, amely vételi ajánlatot Eladók elfogadják. A vételár Eladókat tulajdoni hányaduk arányában, fejenként 4.623.240,- Ft összegben illeti. Ennek megfelelően Eladók eladják, Vevő pedig az 1. pontban megjelölt jogok kivételével per-, teher-, és igénymentesen megveszi az Ingatlan 4/4 arányú tulajdoni hányadát 18.492.960,- Ft vételárért. Felek megállapodnak, hogy Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **4.000.000,- Ft-ot (négy millió forintot) mint foglalót** fizet meg Eladóknak oly módon, hogy fejenként 1.000.000,- Ft-ot Eladók bankszámlájára utalja, amely összegek átvételét Eladók jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák. Felek megállapodnak, hogy Vevő az Ingatlan fennmaradó vételárát, azaz 14.492.960,- Ft-ot (tizennégy millió négyszázkilencvenkettőezer kilencszázhatvan forintot) – fejenként 3.623.240,- Ft-ot – a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 10 napon belül fizeti meg Eladók részére banki átutalás útján, Tóth László OTP Banknál vezetett 11773418-20012333; Tóth József OTP Banknál vezetett 11773418-20152439; Varga Ferenc Károlyné K&H Banknál vezetett 10403136-86764877-71521003; Fehér Lászlóné OTP Banknál vezetett 11773418-20757405 számú bankszámlájára. Eladók a vételár teljes, hiánytalan átvételét külön okirat aláírásával ismerik el és nyugtázzák. Felek kijelentik, hogy a foglaló, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettség jogi természetét ismerik, erről az ügyvédi tájékoztatást megkapták.

4./ Vevő nyilatkozza, hogy **reg.szám** alatt nyilvántartásba vett **földműves**, azonban **elővásárlásra nem jogosult**.

5./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés az Fftv. értelmében **hatósági jóváhagyáshoz kötött**, így a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejűleg lép hatályba.

6./ Eladók vállalják, hogy a vételár megfizetésével egyidejűleg a Pásztó külterület 0189/32 hrsz-ú ingatlanon fennálló 4/4 arányú tulajdonjogukat Vevőre ruházzák, és feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányad arányban adásvétel jogcímén a Pásztó külterület 0189/32 hrsz-ú ingatlanra, az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Tóth László

Tóth József

Varga Ferenc Károlyné

Fehér Lászlóné

Andorka Rudolf

2025.05.08. napján a Pásztó külterület 0189/32 hrsz-ú ingatlanon fennálló 4/4 tulajdoni hányadát megvásárolta a Vevő, azaz a Pásztó külterület 0189/32 hrsz-ú ingatlanra, az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy Eladók az ingatlant a vételár megfizetését követő napon bocsátják Vevő birtokába és használatába, melytől kezdődően Vevő viseli annak terhet és szedi hasznait.

8./ Vevő az Fftv. 13. § (1) és (4) bek. szerint vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a **földhasznosítási kötelezettség**ének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő az Fftv. 16. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem haladja meg a 300 ha-t (**földszerzési maximum**), valamint a birtokában lévő föld területnagyságának – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem éri el az 1200 ha-t (**birtokmaximum**). Vevő kijelenti továbbá, **részarány tulajdonnal** nem rendelkezik.

9./ Jelen adásvételi szerződést az Eladók az aláírásától számított **8 napon belül** kötelesek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyásának teljes folyamatáról az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak.

10./ Felek kijelentik, hogy a hatályos adó- és illeték jogszabályokat ismerik. Vevő vállalja, hogy az Ingatlan birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A fentieknek megfelelően Vevő mint földműves a termőföld ellenérték fejében történő megszerzésre tekintettel illetékmentességre jogosult (Itv. 26. § (1) bek. p) pont). Vevő bejelentési kötelezettségét a B400-as NAV adatlapon tett nyilatkozattal teljesíti, amelyet eljáró ügyvédnek átad.

11./ Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú, **magyar** állampolgárok, szerződéskötési készségük és képességük korlátozva nincsen.

12./ Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák **dr. Tóth Gabriella** (3060 Pásztó, Fő út 46., NVÜK 165. KASZ: 36072818) ügyvédet a jelen – ügyvédi tényvázlatnak is minősülő – adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási szerv és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti teljes jogkörrel történő képviseléssel.

13./ Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben és javukra járnak el, és tudomásul veszik a jogszabály által előírt adataik kezelésére vonatkozó kötelezettséget. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

14./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az Fftv. rendelkezései az irányadók.

Felek jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – az azt szerkesztő ügyvéd előtt a mai napon, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják és a szerződés egy-egy eredeti példányát átveszik.

Kelt: Pásztó, 2025. 03. 06.

.....
Tóth László
Eladó

.....
Tóth János
Eladó

.....
Angorcsa Zoltán
Vevő

.....
Varga Ferenc Károlyné
Eladó

.....
Fehér Lászlóné
Eladó

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyúttal az abban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom:
Pásztó, 2025. 03. 06.

dr. Tóth Gabriella
Iroda: 3060 Pásztó, Fő út 46.
KASZ: 36072818

.....
DR. TÓTH GABRIELLA
ügyvéd
3060 Pásztó, Fő út 46.
Tel.: (30) 740 28 11
drtothgabriella.ugyved@gmail.com