

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Lipták Dezső**

1038 Budapest, Rókavár utca 38/B. sz. fsz. 1. ajtó alatti lakos, mint eladó, másrésztől
Fazekas Szabolcs

5324 Tomajmonostora, Kossuth utca 67. sz. alatti lakos, mint vevő között az alábbi helyen és időben a következő feltételek mellett:

1./ Az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban az **Abádszalók külterület 0331/5 hrsz.** alatt felvett 18 ha 7640 m² nagyságú 298,88 Ak. értékű szántó művelési ágú külterületi ingatlan.

Az eladó az előbbieken leírt ingatlant – továbbiakban ingatlant – eladja, míg a vevő az ingatlant örökre és visszavonhatatlanul megvásárolja.

2./ A felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **39.900.000,- Ft**, azaz Harminckilencmillió-kilencszázezer forint összegben állapítják meg.

A vevő a vételár 7.980.000,- Ft összegű részét saját forrásból, míg 31.920.000,- Ft összegű részét pénzügyi hitel igénybevételeivel kívánja kiegyenlíteni.

A vevő a vételár saját forrásból származó 7.980.000,- Ft, azaz Hétmillió-kilencszáznyolcvanezer forint összegű részét az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételét követően 10 napon belül utalja át az eladónak az

lakossági folyószámlájára abban az esetben, amennyiben az elővásárlásra jogosultak sorrendjében előbb álló harmadik személy az ingatlan tekintetében elővásárlási jogával nem él.

Az eladó a 7.980.000,- Ft összegű vételárrésztel kiegyenlítését az eljáró ügyvéd által ellenjegyzett külön nyilatkozatban ismeri el.

A vevő a vételár fennmaradt 31.920.000,- Ft, azaz Harmincegy millió-kilencszázhuszezer forint összegű részét kiegyenlítéséhez az OTP Bank Nyrt.-től 31.920.000,- Ft összegű Agrár Széchenyi Beruházási Hitel (ASZB Max+) megnevezésű kölcsönt igényel.

A pénzügyi hitelből származó második, utolsó, 31.920.000,- Ft vételárrészt jelen adásvételi szerződés szerinti vevővel történő hatósági jóváhagyás után legkésőbb 2025. június 30. napjáig egyenlíti ki az eladónak az

lakossági folyószámlájára való átutalással. A vevő tudomásul veszi, amennyiben a pénzügyi kölcsön nem éri el a 31.920.000,- Ft-ot, úgy a különbözetet saját forrásból egyenlíti ki az eljáró ügyvéd által ellenjegyzett elismervény ellenében.

Az eladó kijelenti, hogy a vételár fenti módon történő kiegyenlítését saját kezéhez történő kiegyenlítésnek elfogadja.

Amennyiben jelen szerződésben foglalt vételi ajánlatra valamely, jelen szerződésbeli vevőt rangsorban megelőző elővásárlásra jogosult jogszűrésben él elővásárlási jogával és ennek következtében ezen szerződés mégsem a jelen szerződésbeli vevővel lépne hatályba, úgy az elővásárlási jogával élő személy a vételárat a szerződés jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 30 napon belül utalja át az eladónak a fent megjelölt lakossági folyószámlájára.

3./ A vevő az ingatlan birtokába a vételár saját forrásból származó 7.980.000,- Ft összegű része eladó számláján történő jóváírását követő 5 napon belül lép. A vevő a birtokbavételtől kezdődően élvezzi az ingatlan hasznait, viseli terheit.

A vevő kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében esetlegesen fennálló földhasználati jogviszonyt a lejártá után nem hosszabbítja meg, és a használati jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. §. (1) bek. szerinti kötelezettséget vállalja.

4./ Az eladó szavatolja, hogy a vevő az ingatlanon a vételár maradéktalan kiegyenlítését követően korlátozásmentes tulajdonjogot szerez, az ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerül a vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába, s jelenleg is per-, teher- és igénymentes.

5./ Az eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a vételár teljes összege megfizetéséig fenntartja. A vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár eladó részére történő megfizetését követően lehetséges. A szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik a törökszentmiklósi földhivatali osztályt, hogy az ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni. Az eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával, hogy az ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni.

Lipták Dezső
eladó

Fazekas Szabolcs
vevő

DR. K. TÓTH ANDRÁS ügyvéd
iroda: 5340 Kup Hegyes,
Szabadság tér 17. sz. II. em. 1.

A felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély a földhivatali osztályhoz történő benyújtásra a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és a felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

Az eladó jelen szerződés aláírásával egyidőben az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi öt eredeti példányban azon külön nyilatkozatát, amelyben a vételár maradéktalan kiegyenlítése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan tekintetében tulajdonjoga törlésre kerüljön, s a vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga vétel jogcímén bejegyzést nyerjek.

A felek tudomással bírnak arról, hogy pénzügyi szerződés megkötésének feltétele az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló igazolás a bank részére átadásra kerüljön. Az eladó a tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) ügyvédi letétbe helyezte jelen szerződés megkötésével egyidőben. A letétbe helyezéséről szóló letéti igazolást az eljáró ügyvéd a vevő részére a szerződés aláírásával egyidőben átadja azzal, hogy azt a vevő a kölcsön folyósításához a hitelintézet részére benyújtja.

Az eladó a kölcsön összegének számlájára történt folyósítása tényéről haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár folyósítását követő 2 munkanapon belül benyújtja a törökszentmiklósi földhivatali osztályhoz. A felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

A felek már most hozzájárulnak ahhoz, hogy a hitelező pénzügyi intézet javára a nyújtott hitel és járulékaik erejéig jelzálogjog, s ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerüljék bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

6./ A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, kiknek elidegenítési, illetőleg szerzési képessége korlátozva nincs.

A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) 16. §-ában meghatározott földtulajdon-, illetve birtokszerzési korlátokba.

A vevő kijelenti, hogy nincs a tulajdonában részarány-tulajdon.

A vevő vállalja, hogy a birtokbavételt követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A vevő kijelenti, hogy vele szemben jelen földszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

/ A tulajdonjog átruházásával kapcsolatos minden költséget és illetéket a vevő viseli.

A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. §. 7. pontja a) alpontja szerinti földművesnek minősül, vagyis Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki mezőgazdasági tevékenységet saját nevében és saját kockázatára Magyarországon folytat és ebből igazoltan árbevétele származik.

A vevőt a Tiszafüredi Járási Hivatal Járási Földhivatala határozatával földművesként nyilvántartásba vette. A vevő a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott regisztrációs számmal rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző egyéni vállalkozó. A vevő a Nemzeti Agrárkamara tagja.

A vevő földműves kijelenti, hogy jelen adásvétel tárgyát képező termőföldet a birtokbavételtől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év 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. Az előbbi kötelezettségvállalásokra tekintettel az 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bek. p) pontja alapján a vevő kéri a T. NAV illetékes osztályát, hogy részére vagyonszerzési illetékmentességet engedélyezni szíveskedjék. A vevő tudomással bír arról, ha a termőföldet 5 év elteltéig elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, illetve nem mezőgazdasági célra hasznosítja, a vagyonszerzési illeték kétszeresét kell megfizetnie.

9./ A felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. §-a szerint a vevő jelen adásvételi szerződésben foglalt vételi ajánlatát közölni kell a törvényen alapuló elővásárlási jogok jogosultjaival. A vevő közli, hogy a Földforgalmi törvény 18. §. (1) bek. e) pontja szerinti elővásárlási joggal rendelkezik, mert olyan földműves, akinek lakóhelye és mezőgazdasági üzemközpontja több mint három éve azon a településen, Tomajmonostorán van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település, Abádszalók közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton 20 km távolságon belül van.

A felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződést az eljáró ügyvéd 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyási eljárás lefolytatása céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeképpen a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, a szerződést megküldi az illetékes önkormányzat jegyzőjének. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése a kormányzati honlapon 30 nappal történő közzététellel valósul meg.

A közzététel után az illetékes jegyző a Földforgalmi törvény 22. §. (1) bek. szerinti iratjegyzéket megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntést hoz a Földforgalmi törvény 23.-30. §. alapján az adásvételi szerződés jóváhagyásáról, illetve a jóváhagyás megtagadásáról. Ezen döntéssel szemben bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

A felek tudomással bírnak arról, ha az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a vevőnél előbb álló jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, abban az esetben az előbb álló jogosult jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lép.

10./ A felek megállapodnak abban, hogy a hitel folyósítását követően csak a bank írásbeli hozzájárulásával jogosultak az adásvételi szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a bank írásbeli hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A szerződés egyéb okból történő megszűnéséről a bankot haladéktalanul tájékoztatni kell. Az eladó kötelezettséget vállal arra, amennyiben az ingatlan adásvétel tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a pénzügyi intézet által nyújtott hitelt egyösszegben a szerződés felbontását követően a bank részére haladéktalanul visszafizetik.

11./ A felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse és arról másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse a vevő támogatásigénylésével, a támogatás folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából. A felek hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy a megbízott ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatokat készítsen, az adataikat jelen ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, ellenőrizze, kezelje.

12./ A felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ide értve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő a hitelből finanszírozandó vételár határidőben történő folyósítását elősegítsék.

13./ A felek ezennel meghatalmazzák dr. K. Tóth András kunhegyesi ügyvédet az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásában a mezőgazdasági igazgatási szervnél és a polgármesteri hivatalnál az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviselje.

Az adásvételi szerződés szerkesztésével, a mezőgazdasági igazgatási szervnél és a földhivatali osztálynál való eljárással a felek dr. K. Tóth András egyéni ügyvédet (iroda: 5340 Kunhegyes, Szabadság tér 11. sz. II. em. 1,

13) bízzák meg. Az eljáró ügyvéd az előbbi megbízásokat jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Kunhegyes, 2025. ~~április~~ május 6.

* Jav:

✓ Lipták Dezső
eladó

DR. K. TÓTH ANDRÁS
Iroda: 5340 Kunhegyes,
Szabadság tér 11. sz. II. em. 1.

Fazekas Szabolcs
vevő

Ellenjegyzem:

Kunhegyes, 2025. ~~április~~ május 6.

DR. K. TÓTH ANDRÁS ügyvéd
Iroda: 5340 Kunhegyes,
Szabadság tér 11. sz. II. em. 1.
Adószám: 14092300-1-00

Záradék:

A Kormányzati Portálon történő
közzététel időpontja: 2025. 05. 19.
A közlés kezdő napja: 2025. 05. 20.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30. napos
határidő utolsó napja: 2025. 06. 18.
Ez a határidő jogvesztő!
A kifüggesztés levételének időpontja: 2025. 06. 19.



