



Adásvételi Szerződés

Kifüggesztés napja: 2024. év január hó 15. nap

A jognyilatkozati megítélésre nyitva álló határidő

utolsó napja: 2024. év február hó 14. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Levétel napja: 2024. év február hó 15. nap

Amely létrejött egyrészről **Tóth Judit Ágnes** 1028 Budapest, Gyopár utca 23. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

Személyes adatok: (születési név: Tóth Judit Ágnes, születési hely és idő: Budapest, szsz: 1988, an: 1988, adóazonosítójel: 12345678901234567890, szig.sz.: HU, lakcímnnyilvántartó szám: 12345678901234567890, magyar állampolgár)

másrészről **Dr. Besenyei-Sipos Réka** 3356 Kompolt, Jókai utca 1/A. szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

(születési név: Besenyei-Sipos Réka, születési hely és idő: Kompolt, szsz: 1988, an: 1988, adóazonosítójel: 98765432109876543210, szig.sz.: HU, kcímnyilvántartó szám: 98765432109876543210, földműves nyilvántartásba vétel száma: Heves Megyei Kormányhivatal: 12345678901234567890, ámon, NAK szám: 12345678901234567890 magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 3428/33432-ed részbeni tulajdonát képezi a **KÁL külterület 027/26 hrsz** alatt nyilvántartott, összesen 19 ha 2299 m² területű, összesen 328,68 AK értékű, szántó, legelő megjelölésű külterületi földingatlan.

Az eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező teljes tulajdoni részét a **KÁL külterület 027/26 hrsz** alatt nyilvántartott, összesen 19 ha 2299 m² területű, összesen 328,68 AK értékű, szántó, legelő megjelölésű külterületi földingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálható.

2.) A szerződő felek az ingatlanrész kölcsönösen kialakított vételárát **6.000.000.-Ft**-ban, azaz hatmillió forintban határozzák meg.

A vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvéd előtt történő utalással megfizette az eladónak az ingatlan teljes vételárát, az eladó által megadott számla számú számlára való teljesítéssel. Az eladó a vételár számláján való jóváírásáról meggyőződött, így, annak hiánytalan átvételét aláírásával elismeri, nyugtázza, kijelenti, hogy a vevővel szemben további követelése nincs.

3.) A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon a HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL javára állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító közérdekű használati jog áll fenn, mely az átruházásnak nem akadálya, és amely terhet a vevő tudomásul vesz.

Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészt további per, teher és igény nem terheli, melyért szavatosságot vállal.

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrészen haszonbérleti jog áll fenn a TEREMTŐ KFT. haszonbérelővel 2030.12.01. napjáig. A haszonbérleti díj mértéke 30kg kombájntiszta búza vagy annak aratáskori ára /AK/év, mely összeg minden tárgyév november 30.-ig kerül kifizetésre.

A vevő a haszonbérleti jogviszony lejártát követően tudja birtokba venni az ingatlanrészt, mely időponttól viseli annak terheit és élvezzi hasznát.

A felek rögzítik, hogy a haszonbérleti szerződésből eredő minden eladót terhelő kötelezettség és illető jogosultság a vevőre száll át a tulajdonjog megszerzésével.

Tóth Judit Ágnes eladó

Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. december 12. napján:

Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ.: 36060894

5.) Az eladó már most, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár teljes megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész tulajdonjoga adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban, az egész ingatlanhoz viszonyítva 3428/33432-ed arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik a HVMKH. Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.-t, hogy a tulajdonjog változást az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlanrész vonatkozásában jegyezzék át.

7.) A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. §.-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximum korlátozásba.

Mint az ingatlanrész tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. – 15. §-a és a 27. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

- A vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM. rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

- Tudomással bírok arról, hogy az átruházás tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, így azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget vállalok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalom.

- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatba vételét követően annak használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek.

- Vállalom továbbá, hogy a földet a használatbavétel időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

- Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.

- Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

- Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő földek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részemre.

8.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzéssel kapcsolatos költségek őt terhelik.

A vevő kijelenti, hogy az Illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott nyilvántartott regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző vállalkozó, aki helyett a termőföld hasznosítását, használatát közeli hozzátartozója, férje Besenyei András többmint 25 % tulajdonát képező TEREMTŐ KFT.(cégjegyzékszám: , KSH szám: , adószám:) 3356 Kompolt, Kápolnai út 5., szám alatti székhelyű

mezőgazdasági termelőszervezet végzi el.

A közeli hozzátartozó külön nyilatkozatban kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő tulajdonszerzésétől számított 5 évig a tulajdoni részét nem csökkenti 25 %-os mérték alá.

Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Igazgatóság illetéktfőosztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.

9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrész eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződés a később rögzített eljárás után Kál Község Polgármesteri Hivatalánál 30 napos határidőre hirdetményi úton közzétételre kerül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.


Tóth Judit Ágnes eladó


Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. december 12. napján:

10.) A vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bek. e.**, pontjában megjelölt elővásárlási jogosult, mivel olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye és a mezőgazdasági üzempontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A vevő kijelenti továbbá, hogy legalább egy éve az Óstermelők családi gazdaságának tagja **OCSG-szám alatt** nyilvántartottan - így a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (4) bek. a.**, pontjában megjelölteknek is megfelel. A vevő a megjelölt elővásárlási joga alapján vásárolja meg az ingatlanrészt.

A felek rögzítik, hogy amennyiben nem jelen szerződés vevőjével kerül jóváhagyásra a tulajdonjog megszerzése, úgy a vevő helyébe lépő tulajdonjog szerzésére feljogosított elővásárlási jogosult köteles megfizetni jelen szerződés megkötésével felmerült költségeit összesen 80.000.-Ft-ot a vevőnek (tulajdoni lap költsége, ügyvédi munkadíj, egyéb igazolt költsége).

A felek kikötik továbbá - arra való tekintettel, hogy a vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette a teljes, **6.000.000.-Ft** vételárat - hogy az elővásárlási jogosultság érvényesítésének feltétele az is, hogy az elővásárlási jogosultságot gyakorló személy a joggyakorlás időpontjával egyidejűleg átutaljon a szerződést készítő Gulyásné dr. Farkas Éva ügyvéd K&H Bank Zrt.-nél 1

számú ügyvédi letéti számlájára 6.000.000.-Ft-ot, azaz hatmillió forintot, amit jelen szerződés vevője teljesített az eladónak.

Az ügyvédnö letéti számlára való érkezést követően a felek ügyvédi letéti szerződésben rögzítik a letétből való kifizetés módját, határidejét.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlanrész tulajdonosa, jelen ügylet eladója jelen szerződést készítő ügyvédnök útján a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából, mely igazgatási szerv amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével- végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, melyet közöl a felekkel, valamint a szerződést megküldi az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi közlés érdekében, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A Kormányhivatal ezzel egyidejűleg megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. Kál Község Polgármesteri Hivatal Jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

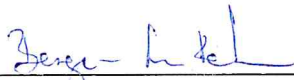
12.) A felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

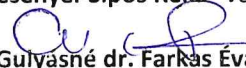
13.) A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnél és az illetékes Földhivatalnál való eljárással Gulyásné dr. Farkas Éva (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízzák meg. A megbízás az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító végzés, a tulajdonszerzést jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed. A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviseletre szólóan elfogadta.

A felek nyilatkoznak arról, hogy az ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás, javítás végrehajtására.

14.) A felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.


Tóth Judit Ágnes eladó


Dr. Besenyei-Sipos Réka vevő


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ.:36060894

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. december 12. napján:

15.) Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek adatai az érvényes jogszabályi előírások rendelkezései alapján kerültek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történt meg. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje, a BM. nyilvántartásból személyes adataikat lekérje és kezelje.

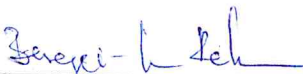
16.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi Tv., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmaznak, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják**. Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal megegyezők, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A szerződő felek elismerik, hogy a szerződéshez kapcsolódó SZJA és illetékfizetési kötelezettségekről tájékoztatást kaptak a szerződést készítő ügyvédtől.

Jelen okirat 2 lapon, négy oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 7 példányban.

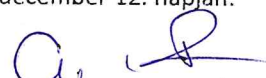
Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Füzesabony, 2023. december 12.


Tóth Judit Ágnes *eladó*


Dr. Besenyei-Sipos Réka *vevő*

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2023. december 12. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ.: 36060894