



Adásvételi Szerződés

Kifüggesztés napja: 2025. év április. hó 16. nap

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2025. év május. hó 16. nap

„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ”

Amely létrejött egyrészről

Novák László Zsolt 2000 Szentendre, Cseresznyés út 229. szám alatti lakos,

Levétel napja: 2025. év május. hó 19. nap

Személyes adatok: (születési név: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED], adóazonosítójel: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED], lakcím-kártyaszám: [REDACTED], magyar állampolgár) és

Novák Zsuzsanna Éva 2000 Szentendre, Cseresznyés út 229. szám alatti lakos,

Személyes adatok: (születési név: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED], adóazonosítójel: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED], lakcím-kártyaszám: [REDACTED], magyar állampolgár) mint eladók (továbbiakban: eladók)

másrészről Antal Balázs 3390 Füzesabony, Pacsirta utca 48. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő)

Személyes adatok: (születési név: [REDACTED], születési hely és idő: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED], adóazonosítójel: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED], lakcímnyilvántartó szám: [REDACTED], uniós regisztrációs szám: [REDACTED], földműves nyilvántartásba vétel száma: [REDACTED], agrár kamarai nyilvántartási szám: [REDACTED], Üzemközpontja: 3390 Füzesabony, Pacsirta út 48., Füzesabony, belterület 2949 hrsz, magyar állampolgár) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) A szerződő felek rögzítik, hogy az eladók tulajdonát képezik az alábbi szomszédos ingatlanok:
-a KÁL külterület 098/8 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 3 ha 2010 m² területű, 43,32 AK értékű, 3,4,5,6 minőségi osztályú, szántó, fásított terület megjelölésű külterületi földingatlan Novák László Zsolt 1/1-ed kizárólagos tulajdona.

-a KÁL külterület 098/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4 ha 4431 m² területű, 65,41 AK értékű, 3,4,6 minőségi osztályú, szántó, fásított terület megjelölésű külterületi földingatlan Novák László Zsolt 1/2-ed részbeni tulajdona, és Novák Zsuzsanna Éva 1/2-ed részbeni tulajdona.

Az eladók eladják, a vevő megvásárolja az eladók tulajdonát képező teljes tulajdoni részüket a KÁL külterület 098/8 helyrajzi szám és a KÁL külterület 098/9 helyrajzi szám alatti ingatlanokban, úgy amint azok a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálhatók.

2.) A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vételárát összesen 18.345.840.- Ft-ban, azaz tizennyolcmillió-háromszáznegyvenötezer-nyolcszáznegyven forintban határozzák meg, melyből a Kál külterület 098/8 hrsz vételára 7.682.400.-Ft, a Kál külterület 098/9 hrsz vételára 10.663.440.-Ft.

A felek rögzítik, hogy az ültetvény értékét nem képvisel.

A felek rögzítik, hogy az eladókat az alábbi összegű vételár illeti meg: Novák László Zsolt eladót 13.014.120.-Ft, Novák Zsuzsanna Éva eladót 5.331.720.-Ft.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárát megfizette az eladók részére utalással az alábbi számlaszámokra való teljesítésével:

- Novák László Zsolt eladó néven szereplő OTP BANK NYRT-nél vezetett [REDACTED] számú számlájára összesen 13.014.120.-Ft-ot,
- Novák Zsuzsanna Éva eladó néven szereplő Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett [REDACTED] számú számlájára összesen: 5.331.720.-Ft-ot.

Az eladók nyilatkoznak arról, hogy a számlaszámukra a vételár teljesítésre került, melynek átvételét jelen okirat aláírásával is elismerik, nyugtázzák, egyben kijelentik, hogy a vevővel szemben további követelésük nincs.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy azon nem várt esetben, ha nem kerül jóváhagyásra a vevő tulajdonszerzése, úgy az átvett vételárát a hatósági határozat kézhezvételét követően haladéktalanul kötelesek visszafizetni a vevőnek.

3.) A felek rögzítik, hogy az ingatlanok a Hevesi Füves Puszták Tájvédelmi Körzethez tartoznak, ezért a Bükki Nemzeti Park elővásárlási jogosultsággal rendelkezik. A felek tudomásul veszik, hogy erre való tekintettel jelen szerződés érvényessége a jogosult nyilatkozatától függ.

A felek rögzítik, hogy az ingatlanok Natura 2000 terület hatálya alatt állnak, melyről a vevő tudomással bír.

Az eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a továbbiakban per, teher és igénymentesek, melyért az eladók szavatosságot vállalnak.

4.) A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon feles bérlet áll fenn 2016.10.05. napjától 2025.12.31. napjáig a Füzesabonyi Mezőgazdasági Kft. 3390 Füzesabony, Ipartelep út 16. szám alatti haszonbérlettel. A vevő a haszonbérlet lejártát követően tudja birtokba venni az ingatlanokat.

A felebbérlet mértéke a területen megtermelt termény 12%-a, mely minden tárgyévi december 31.-ig kerül kiadásra.

A vevő erre való tekintettel a tulajdonjog megszerzéssel egyidejűleg nem tudja birtokba venni az ingatlanokat.

5.) Az eladók már most, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételár teljes megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjoga a tulajdonukból törlésre kerüljön, ezzel egyidejűleg adásvétel jogcímén a vevő javára 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a tulajdonjog változást, az eladók tulajdonjogának törlését, a vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzését adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlanok vonatkozásában jegyezzék át az 5. pontban foglaltak szerint, melyhez mindhárom fél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

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

Mint az ingatlanok tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. – 14. §. a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

- Tudomással bírok arról, hogy az átruházás tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, így azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget válllok azonban 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 használatát másnak nem engedem át, azt magam használom és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségeknek.

- Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés 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.

- A 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

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 fent megjelölt regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző családi gazdálkodó, aki vállalja, hogy a birtokbavételtől számított 5 éven át a megvásárolt termőföldet nem idegeníti el, és egyéb vagyoni jogot nem alapít rá, és kizárólag mezőgazdasági célra hasznosítja. Eerre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Adóigazgatósága Illeték Osztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.

9.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok 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.

10.) A vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. Tv. 18. §. (1) bek. c., pontjában megjelölt elővásárlási jogosult**, mivel olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd, mivel életvitelszerű lakáshasználata több mint 3 éve Füzesabony településen van és többmint 1 éve a tulajdonát képezi a Füzesabony, külterület 0217/25 hrsz alatt jegyzett ingatlan, mely szomszédos az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti Kál településsel, így a Kál külterület 098/8 hrsz alatti és annak közvetlen szomszédságában lévő Kál, külterület 098/9 hrsz ingatlan helybenlakó szomszédjának tekintendő a vevő.

A vevő kijelenti továbbá, hogy többmint egy éve Östermelők 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 jogai alapján vásárolja meg az ingatlanokat.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik.

Az ingatlanok tulajdonosai, jelen ügylet eladói jelen szerződést készítő ügyvédnő útján a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldik 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 mindannyian 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 és felhatalmazzák az ügyvédnőt az ingatlan-nyilvántartásban való eljárásban történő teljeskörű képviseletre is.

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.

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 kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat 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 egyezők, 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.

A felek rögzítik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az okirat lapjait oly módon fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, így a felek minden oldalon való kézjegyének elhelyezését az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján mellőzik.

Jelen okirat 2 lapon, 4 oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 8 példányban.

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

Füzesabony, 2025. március 28.

Novák László Zsolt
eladó

Novák Zsuzsanna Éva
eladó

Antal Balázs
vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2025. március 28. napján.

Gulyáshé dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

Székhely: 3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.

Gulyáshé Dr. Farkas Éva
Ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel: (36) 341-744, 06-30/9383-838
Fax: 48031657-1-30
KASZ: 36060894