

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

2023 FEB 27

190657

Amely az alulírott helyen és időben jött létre egyrészről Szánti Lajos Károly (születési neve: Szánti Lajos Károly, születési hely és idő: anyja neve: lakóhelye: 3031 Zagyvasztó, Ifjúság út 25., személyi azonosítója: adóazonosítója: magyar állampolgár) mint Eladó (a továbbiakban: Eladó); másrészről Pintér Norbert (született: anyja neve: , lakóhely: 3063 Jobbágyi, Losonci út 92., személyi azonosítója: adóazonosító jele: , magyar állampolgár, földműves regisztrációs száma:) mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződés tárgya:

Felek megállapodnak, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) alapján adás-vételi szerződést kötnek egymással az alábbi ingatlanok tekintetében:

- **Jobbágyi zártkert 1824** hrsz-ú, 1580 m² területű, 0.77 AK értékű, 4. min.o., legelő művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) 1/1 tulajdoni hányada
- **Jobbágyi zártkert 1825** hrsz-ú, 333 m² területű, 0.41 AK értékű, 5. min.o., szőlő művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) 1/1 tulajdoni hányada
- **Jobbágyi zártkert 1826** hrsz-ú, 332 m² területű, 0.16 AK értékű, 4. min.o., legelő művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan3) 1/1 tulajdoni hányada (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok).

Eladó tulajdonjogát 2023-ban öröklés és ajándék jogcímén szerezte. Az Ingatlanok tehermentesek.

2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) hatálya alá tartozó földek, amelyre tekintettel az adásvétel során az Fftv. 21. §-ában előírt eljárást követik. Eladó szavatolja az 1. pontban megjelölt Ingatlanok per-, teher-, és igénymentességét, továbbá azt, hogy az Fftv. szerinti elővásárlási jogosultakat kivéve, harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná, az Ingatlanokra más személy tulajdoni igényt nem támaszt.

3./ Vevő az 1. pontban részletesen körülírt, egymással szomszédos Ingatlanokat 1/1 tulajdoni hányad arányban meg kívánja vásárolni és egybefoglalt **vételárként 650.000,- Ft-ot (hatszázötvenezer forintot)** ajánl fel Eladónak, amely vételi ajánlatot Eladó jelen szerződés aláírásával elfogadja. Felek megállapítják, hogy Ingatlan1 értéke: 550.000,- Ft, Ingatlan2 és Ingatlan3 értéke egyenként: 50.000,- Ft. Vevő a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően 100.000,- Ft (százezer forint) foglalót és 100.000,- Ft (százezer forint) vételárelőleget, mindösszesen 200.000,- Ft-ot (kettőszázezer forintot) Eladó részére készpénzben megfizetett, míg a vételár fennmaradó részét 450.000,- Ft-ot a jelen adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben, **készpénzben** fizeti meg Eladónak, aki az egybefoglalt vételár teljes összegének átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

4./ Vevő nyilatkozza, hogy **515005/2022.01.25.** reg.szám alatt nyilvántartásba vett földműves, és mint olyan földműves, akinek helyben lakónak minősül – az Fftv. **18. § (1) bek. d)** pontjában foglaltak alapján – elővásárlásra jogosult. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevőt sorrendben megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával él és jelen szerződés ezen okból az elővásárlási jogosulttal jön létre, úgy az elővásárlásra jogosult új vevő az Eladó részére kifizetett vételárat, és a Vevő által jelen szerződés megkötésével felmerült, a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizetett költségeket 3 napon belül Vevőnek megfizeti. Az elővásárlásra jogosult új vevő fizetési késedelme esetére 1.000,- Ft/nap késedelmi kötbér fizetését vállalja.

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

6./ Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlanokat a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő napon bocsátja Vevő **birtokába** és használatába, melytől kezdődően Vevő viseli azok terhére és szedi hasznait. Eladó felhatalmazza Vevőt arra, hogy az Ingatlanokat kitisztítsa, azokat használja. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosult új vevővel hagyja jóvá, úgy az elővásárlásra jogosult új vevő a Vevő által elvégzett munkák ellenértékét, 200.000,- Ft-ot a Vevő részére a vételár megfizetésével együtt köteles megfizetni.

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

8./ Eladó a vételár megfizetésére tekintettel egyidejűleg a Jobbágyi zártkert 1824, 1825, 1826 hrsz-ú ingatlanokon fennálló tulajdonjogát Vevőre ruházza,

egyben feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányad arányban a Jobbágyi zártkert 1824, 1825 és 1826 hrsz-ú ingatlanokra vétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

9./ Vevő az Fftv. 13. § (1) és (4) bekezdése szerint vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, 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.

10./ Jelen adásvételi szerződést az Eladók az aláírásától számított 8 napon belül kötelesek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

11./ 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.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylet során saját nevükben és javukra járnak el. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli őt az Eladó és Vevő adatai vonatkozásában. A Felek kijelentik, hogy adataik a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján. A Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az azonosításhoz szükséges okirataikról fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a JÜB keretrendszeren keresztül ellenőrizze.

13./ Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Tóth Gabriella (3060 Pásztó, Fő út 46., NMÜK 165., KASZ: 36072818) ügyvédet az általuk ügyvédi tényvázlatnak is minősített jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási szerv és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes jogkörrel történő képviselettel. Eljáró ügyvéd meghatalmazása kiterjed arra is, hogy az esetlegesen előforduló név-, adat-, vagy számelírást, elütést vagy nyilvánvaló hibát a felek helyett és nevében eljárva a jelen megállapodás és az azzal összefüggő iratok szövegén javítsa, a javítás nem minősül szerződésmódosításnak.

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

Kelt: Pásztó, 2023. február 22.

.....
Szánti Lajos Károly
Eladó

.....
Pintér Norbert
Vevő

Ellenjegyzem, egyúttal az okiratba foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom:

Pásztó, 2023.02.22.

dr. Tóth Gabriella ügyvéd

KASZ: 36072818

Iroda: 3060 Pásztó, Fő út 46.

DR. TÓTH GABRIELLA

ügyvéd

3060 Pásztó, Fő út 46.

Tel.: (30) 740 28 11

drtothgabriella.ugyved@gmail.com

Kormányzati portálon történő közzététel kezdő napja: 2023. április 4.

Közlés kezdő napja: 2023. április 4.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 60 napos határidő utolsó napja: 2023. június 3.

E határidő jogvesztő!

Jobbágyi, 2023. április 4.

