

1

FÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
és Haszonélvezeti jogot alapító okirat

amely létrejött **egyrésztől: VARGA BÉLA** (születési név: Varga Béla, szül: _____, személyi azonosító: _____, magyar állampolgár) 1224 Budapest, Székkakas utca 11. sz. alatti lakos, mint **eladó1** (a továbbiakban: Eladó1), **továbbá: DOBOS GÁBOR** (születési név: Dobos Gábor, szül: _____, an.: _____, mélyi azonosító _____, magyar állampolgár) 2243 Kóka, Magyar utca 5. szám alatti lakos, mint **eladó2** (a továbbiakban: Eladó2), Eladó1 és Eladó2 együttesen a továbbiakban Eladók,

másrészről: HANÁK TIBOR (születési név: Hanák Tibor, szül: _____, an.: _____, személyi azonosító: _____, magyar állampolgár, NAK nyilvántartási száma: _____) 172 Budapest, Dallamos utca 116. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: Vevő)

harmadrésztől: HANÁK VIKTOR (születési név: Hanák Viktor, szül: _____, személyi azonosító: _____, magyar állampolgár) 1172 Budapest, Dallamos utca 119. szám alatti lakos, mint **haszonélvező 1.** (a továbbiakban: Haszonélvező 1.) és **HANÁKNÉ PALOTÁS TÍMEA** (születési név: Palotás Tímea, szül: _____, an.: _____, személyi azonosító: _____, magyar állampolgár) 1172 Budapest, Dallamos utca 119. szám alatti lakos, mint **haszonélvező 2.** (a továbbiakban: Haszonélvező 2.)
Haszonélvező1 és Haszonélvező2 a továbbiakban, együttesen: Haszonélvezők között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által **Kóka, külterület 0266/30 hrsz.** alatt, a) **erdő** (4 min. o. 2.0471 m², 3,89 Ak), b) **szántó** (5 min.o. 4.003 m², 6,24 Ak), c) **szántó** (5 min.o. 793 m², 1,24 Ak) művelési ágakban nyilvántartott, **2.5267 m²** nagyságú, összesen 11,37 AK értékű ingatlanban **Eladók** a tulajdoni lapra II/5., II/6. és II/7. sorsz. alatt bejegyzetten összesen 1/1-ed tulajdoni illetőséggel rendelkeznek akként, hogy eladó1 2/3-ad arányú tulajdoni hányaddal, eladó2 pedig 1/3-ad arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik.

Az ingatlan tulajdoni lapjára a III/1. sorsz. alatt 36737/1/1998.05.29. sz. bejegyző határozattal részaránymegosztás folytán kialakult ingatlanra vonatkozó önálló szöveges bejegyzés került bejegyezésre.

Az ingatlan a fentiek túl per-, teher és igénymentes, az eladók kijelentik, hogy az ingatlanilletőségük más jogügyletben lekötvé nincs, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy feltüntetve nincs.

2. Eladók per-, teher és igénymentesen, szavatosság terhe mellett eladják, Vevő megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt **Kóka, külterület 0266/30 hrsz** alatt felvett, **2.5267 m²** területű, **11,37 Ak** értékű **erdő, szántó, szántó** művelési ágú ingatlanban Eladók tulajdonát képező, **mindösszesen 1/1-ed tulajdoni illetőségét** a megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakított **1.725.000,- Ft**, azaz **Egymillió-hétszázhuszonezer Forint** vételárért. Felek rögzítik, hogy eladó1 tulajdoni hányadának értékét 1.150.000,-Ft, azaz **Egymillió-egyszázötvenezer forint** összegben határozták meg, eladó2 tulajdoni hányadának értékét pedig 575.000,-Ft, azaz **Ötszázhetvenötezer forint** összegben állapították meg.

Varga Béla – Eladó1

Dobos Gábor – Eladó2

Hanák Tibor – Vevő

Hanák Viktor – Haszonélvező1

Hanák Palotás Tímea –
Haszonélvező2

Tomkány dr. Korcsinszky Ágnes
ügyvéd

3. Ezzel egyidőben Vevő az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára Haszonélvezők javára 20 évig tartó együttes haszonélvezetet ajándékoz akként, hogy Hanák Viktor javára az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára, Hanákné Palotás Tímea javára az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára ajándékoz 20 évig tartó haszonélvezeti jogot, amelyet Haszonélvezők köszönettel elfogadnak.

4. Szerződő felek a vételár kifizetésében az alábbiak szerint állapodnak meg:

Vevő a szerződéskötéskor Eladó1 részére átutalás útján megfizet 1.150.000,-Ft, azaz Egy millió-egyszázötvenezer forint összeget Eladó1

számú számlájára, továbbá Eladó2 részére átutalással megfizet 575.000.-Ft. azaz Ötszázhetvenötezer forint összeget

számú számlájára. Felek rögzítik, hogy a vételár egyösszegű teljesítésére tekintettel foglalót nem kötnek ki. Eladók a vételár jelen pont szerinti átvételét a jelen szerződés aláírásával kifejezetten megerősítik és nyugtázzák.

5. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Kóka, külterület 0266/30 hrsz alatt felvett, 2.5267 m2 területű, 11,37 Ak értékű erdő, szántó, szántó művelési ágú ingatlanban tulajdonukat képező, mindösszesen 1/1 tulajdoni illetőségre Hanák Tibor vevő tulajdonjoga „adásvétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön.

6. Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Kóka, külterület 0266/30 hrsz alatt felvett, 2.5267 m2 területű, 11,37 Ak értékű erdő, szántó, szántó művelési ágú ingatlan tulajdonába kerülő 1/1 tulajdoni illetőségére Haszonélvezők javára 20 évig tartó együttes haszonélvezeti jog bejegyzésére kerüljön sor ajándékozás jogcímén azzal, hogy Hanák Viktor javára az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára 20 évig tartó haszonélvezeti jog bejegyzésére kerüljön sor ajándékozás jogcímén, Hanákné Palotás Tímea javára az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára 20 évig tartó haszonélvezeti jog bejegyzésére kerüljön sor ajándékozás jogcímén. Vevő és Haszonélvezők úgy rendelkeznek, hogy a haszonélvezeti jog bejegyzését követően, attól függetlenül az ingatlan használatára és hasznosítására továbbra is Vevő, mint tulajdonos jogosult.

Vevő és Haszonélvezők a Fétv. 32. § (1) bekezdés alapján büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és nyilatkoznak, hogy közöttük a Földforgalmi törvény szerinti közeli hozzátartozói viszony áll fenn, tekintettel arra, hogy Vevő Haszonélvező1 egyenesági felmenője, édesapja, továbbá Haszonélvező2 házastársa.

7. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett *ingatlanilletőség a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 1.§ (1) bek. és 5.§ 17. pontja alapján a Földforgalmi Törvény hatálya alá tartoznak*, erre tekintettel Hanák Tibor Vevő az alábbiakról nyilatkozik:

- magyar állampolgárságú, földműves, kijelenti, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala 510067/1/2019 számú határozata alapján nyilvántartásba vett földművesnek minősül. Üzemközpontja Budapest XVII. KER. belterület 133757 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanban található,

- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja (*Földforgalmi Törvény - 13.§ (1) bekezdés*)

- a föld használata során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének (*Földforgalmi Törvény 13.§ (1) bekezdés*)

- vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Tv. 13. § (3) bekezdésében foglaltak kivételével - más célra nem hasznosítja (*Földforgalmi Törvény 13.§ (1) bekezdés*)

varga Beáta – Eladó1

Dobos Gábor – Eladó2

Hanák Tibor – Vevő

Hanák Viktor – Haszonélvező1

Hanákné Palotás Tímea –
Haszonélvező2

Tomkányi Kovács Ágnes
ügyvéd

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban: földhasználati díj tartozása), (**Földforgalmi Törvény 14.§ (1) bekezdés**)
- kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, (**Földforgalmi Törvény 14.§ (2) bekezdés**)
- tulajdonszerzése nem ütközik a **Földforgalmi Törvény 16.§ (1) bekezdésébe**, vagyis a már tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület nagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt,
- a **Földforgalmi Törvény 16.§ (2) bekezdésben** foglaltakra tekintettel nyilatkozik, hogy a birtokában álló összes föld területnagysága sem haladja meg az 1200 hektár mértékű birtokmaximumot,
- A 109/1999 (XII.29.) FVM Rendelet 68/C. § szerint nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel alapított (ajándékozott) hasznélvezeti joggal érintett ingatlanilletőség a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 1.§ (1) bck. és 5.§ 17. pontja alapján a Földforgalmi Törvény hatálya alá tartozik, erre tekintettel **Hanák Viktor hasznélvező** az alábbiakról nyilatkozik:

- földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban: földhasználati díj tartozása), (**Földforgalmi Törvény 14.§ (1) bekezdés**)
- kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, (**Földforgalmi Törvény 14.§ (2) bekezdés**)
- hasznélvezeti jogának megszerzése nem ütközik a **Földforgalmi Törvény 16.§ (1) bekezdésébe**, vagyis a már tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület nagysága a jelen szerződéssel hasznélvezetébe kerülő földterülettel együtt nem haladja meg a 300 hektárt,
- a **Földforgalmi Törvény 16.§ (2) bekezdésben** foglaltakra tekintettel nyilatkozik, hogy a birtokában álló összes föld területnagysága sem haladja meg az 1200 hektár mértékű birtokmaximumot,
- A 109/1999 (XII.29.) FVM Rendelet 68/C. § szerint nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Hanákné Palotás Tímea hasznélvező az alábbiakról nyilatkozik:

- földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, magyar állampolgár,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban: földhasználati díj tartozása), (**Földforgalmi Törvény 14.§ (1) bekezdés**)
- kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, (**Földforgalmi Törvény 14.§ (2) bekezdés**)
- hasznélvezeti jogának megszerzése nem ütközik a **Földforgalmi Törvény 16.§ (1) bekezdésébe**, vagyis a már tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület nagysága a jelen szerződéssel hasznélvezetébe kerülő földterülettel együtt nem haladja meg a 300 hektárt,
- a **Földforgalmi Törvény 16.§ (2) bekezdésben** foglaltakra tekintettel nyilatkozik, hogy a birtokában álló összes föld területnagysága sem haladja meg az 1200 hektár mértékű birtokmaximumot,
- A 109/1999 (XII.29.) FVM Rendelet 68/C. § szerint nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Varga Béla – Eladói

Dobos Gábor – Eladói

Hanák Tibor – Vevo

Hanák Viktor – Hasznélvezői

Hanákné Palotás Tímea –
Hasznélvezői

Tomkáné dr. Korcsinszky Ágnes
ügyvéd

8. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában, melyre tekintettel a Vevőnek a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltakról nyilatkoznia nem kell.

9. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződést az aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti 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, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló – jelen - szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A jegyző ezt követően hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival. Szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy a Vevő tulajdonszerzésének feltétele a mezőgazdasági szakigazgatási szerv ezt követő jóváhagyása is.

10. Ha a szakigazgatási szerv a jóváhagyást nem adja meg, úgy a szerződés érvénytelen és a felek köteles az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítására a jóváhagyás megtagadásáról való tudomásszerzést követő 8 napon belül, a már teljesített szolgáltatások egyidejű visszaszolgáltatása mellett.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, ügyletkötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági határozat, sem pedig tényleges állapotuk nem korlátozza, és nem zárja ki.

12. Eladók a jogügylet tárgyát képező ingatlanilletőségek birtokát a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának rendelkezésre állását követő 2 napon belül ruházzák át Vevőre, aki attól a naptól kezdve viseli annak terhét és szedi hasznait.

13. Vevő az ingatlant megtekintett állapotban, természetes határainak, használati viszonyainak ismeretében vásárolja meg.

14. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült költségeket a vevő köteles viselni.

15. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel ellenérték fejében földművesként megszerzett termőföld kapcsán vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, erre tekintettel a Vevő tisztelettel kéri az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékmentesség alkalmazását.

16. Vevő és Haszonélvezők kijelentik, hogy a jelen szerződéssel alapított (ajándékozott), az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét terhelő együttes haszonélvezeti jog értéke az Itv. 72. §-át figyelembe vételével fejenként 517.500,- Ft és 690.000,-Ft. Haszonélvezők a 7. pontban már rögzített nyilatkozatukra tekintettel kéri az Itv. 17. § (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékmentesség alkalmazását.

17. Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazást és megbízást adnak **Tomkáné dr Korcsinszky Ágnes ügyvéd** (1025 Budapest, Csévi utca 11/b., Kamarai azonosító szám: 36070265) részére az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és teljes körű jogi képviselet ellátására: jegyző előtti kifüggesztési eljárás, mezőgazdasági

Varga Béla – Eladó1

Dobos Gábor – Eladó2

Hanák Tibor – Vevő

Hanák Viktor – Haszonélvező1

Hanákné Palotás Tímea –
Haszonélvező2

Tomkáné dr Korcsinszky Ágnes
ügyvéd

szakigazgatási szerv hatósági jóváhagyásra vonatkozó eljárása, ingatlan-nyilvántartási eljárás. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást és a megbízást elfogadja. Felek a megbízással kapcsolatosan is kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd objektív akadályoztatása esetén Dr. Erdős Klára ügyvéd (1025 Budapest, Csévi utca 11/b., KASZ: 36059614) a letét kezeléssel és a jelen jogügylettel összefüggésben helyettesítő ügyvédként eljárjon.

18. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül, és jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy megbízásuk terjedelme és tartalma a szerződésben került rögzítésre. Felek jelen okirat aláírásával igazolják, hogy annak egy-egy eredeti példányát eljáró ügyvédtől a mai napon átvették.

Szerződő felek a fentiekben részletesen szövegezett adásvételi szerződést, mely 5 sorszámozott oldalból és 18. sorszámozott pontból álló, 10 eredeti példányban (melyből 1 példány biztonsági okmányon) készült, elolvasás és értelmezést követően, mint valós üzleti szándékukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2024. február 9.

Varga Béla
Eladó1

Dobos Gábor
Eladó2

Hanák Tibor
Vevő

Hanák Viktor
Haszonélvező1

Hanákné Palotás Tímea
Haszonélvező2

Jelen adásvételi szerződést felek megbízásából elkészítettem, ellenjegyzem Budapesten, 2024. február 9. napján:

Tomkáné dr Korcsinszky Ágnes
ügyvéd
1025 Budapest, Csévi utca 11/b
KASZ: 36070265

KÓKAI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Kormányzati portálon közzétéve: 2024.03.01.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló: 30
napos határidő első napja: 2024.03.02.
utolsó napja: 2024.04.01. határidő jogvesztő!
Levétele napja: 2024.04.03.
Kóka, 2024.04.03.

aláírás
Elektronikus közzététel megvalósult
Kóka, 2024.03.01. 2024.03.01.

Varga Béla – Eladó1

Dobos Gábor – Eladó2

Hanák Tibor – Vevő

Hanák Viktor – Haszonélvező1

Hanákné Palotás Tímea –
Haszonélvező2

Tomkáné dr Korcsinszky Ágnes
ügyvéd

