

Császár, külterület 0141/31 hrsz

Termőföld adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Páli Vince** (születési név: _____, születési hely, idő: _____,
 anyja neve: _____, személyi azonosító szám: _____, adóazonosító
 jele: _____, lakcíme: 2947 Ete, Petőfi Sándor utca 20, állampolgársága: magyar),

mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó)

másrészről **Szabó József** (születési név: _____, születési hely, idő: _____,
anyja neve: _____, személyi azonosító szám: _____, adóazonosító jele: _____)

lakcíme: 2947 Ete, Ady Endre utca 25., állampolgársága: magyar, földműves
nyilvántartásba vételről rendelkező határozat száma: NAK tagsági száma:

Östermelők családi gazdaságának száma: _____, mint Vevő (a továbbiakban: Vevő),

a továbbiakban együtt: Szerződő Felek között az alábbi feltételek szerint.

1. Szerződő Felek a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer alapján működő Földhivatal Online rendszerén keresztül 2023. december 15. napján lekért és kinyomtatott e-hiteles tulajdoni lap teljes másolat, valamint az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapítják, hogy Eladó **2760/66926 (31.)** és **868/66926 (41.)** arányú tulajdonában áll a Császár, külterület 0141/31 helyrajzi számú, „szántó, fásított terület” művelési ágú, 36,6833 ha alapterületű és 334,63 AK értékű ingatlan, amely tulajdoni hányad jelen adásvételi szerződés tárgyát képezi, és amelynek állapotát a Felek megtekintették, azt ismerik és annak figyelembevételével kötik meg jelen adásvételi szerződést.
2. Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanhányadai a 2023. január 01. napján kötött, és 2032. december 31. napjáig fennálló földhaszonbérleti szerződés alapján az **ÁLLATTENYÉSZTŐ ÉS ÉRTÉKESÍTŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely.

adószám: _____, cégjegyzékszám _____
 rövidített név: ÁLLÉRT KFT.) használatában áll, az a földhasználati nyilvántartásban
 feltüntetésre került, a fölhaszonbérleti szerződés alapján a földhaszonbérleti díj mértéke
 75.000- Ft /ha/év összegben került meghatározásra, az Ingatlan teherlapjára III/5. szám
 alatt 3 ha 3522 m2 területre MAVIR ZRT (székhely _____)

Páli Vince
Eladó

Szabó József
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem 2023. december 15. napján, Tatan

dr. László Kálmán Csongor ügyvéd
(dr. László Kálmán Ügyvédi Iroda) Irodaszám: 36079636
székhely: 2890 Tata, Ady Endre utca 17. fszt. 5.
KASZ: 36079636

javára a 400 kV-os elektromos berendezés(ek) elhelyezését biztosító használati és
szolgalmi jogot az számú jogerős határozata,
a 11-8/2010. számú vázrajz és területkimutatás alapján vezetékjog került bejegyzésre az
ingatlannyilvántartásba, valamint az Ingatlan teherlapjára III/6. szám alatt 20 kV-os
köz célú légkábel 4850 m² területre vonatkozóan, az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI
ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
törzsszám: székhely:) javára A
bejegyzés az számú jogerős határozat, az
..... munkaszámú vázrajz és terület-kimutatás alapján vezetékjog került
bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba, egyebekben az Eladó szavatol azért, hogy az
ingatlan per, teher,-és igénymentes.

3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja
jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni hányadait, a Felek által
kölcsonösen kialakított, **3.425.000,- Ft, azaz hárommillió-négyszázhuszonötezer
forint vételár ellenében.**
4. Szerződő Felek rögzítik, hogy tisztában vannak azzal, hogy jelen adásvételi szerződés
a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a
továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) rendelkezései alapján hatósági jóváhagyáshoz
kötött, valamint az adásvételi szerződést a Komárom-Esztergom Megyei
Kormányhivatal előzetes vizsgálata után az illetékes, Kisbéri Közös Önkormányzati
Hivatal hirdetőtábláján közzé kell a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra
jogosultakkal.
5. A Szerződő Felek tekintettel a Földforgalmi törvény szerinti eljárásra, megállapodnak
abban, hogy a Vevő a kialakított vételárat az adásvételi szerződés hatósági
jóváhagyásának közlését követő 8 napon belül banki átutalással megfizeti az Eladó
részére annak számú bankszámlájára.
6. A Vevő a teljes vételár megfizetésének napján lép az ingatlan birtokába, ettől a naptól
viseli az ingatlan terheit, és szedi annak hasznait.
7. Az Eladó a vételár teljes megfizetéséig tulajdonjog fenntartással él azzal, hogy az
ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtandó bejegyzési engedélyt - amelyben
hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjog Vevő javára adásvétel
jogcímén 3628/66926 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék - jelen
adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnél nyolc eredeti példányban letétbe helyezi
azzal a letéti felhatalmazással, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély letétből történő
kiadásának feltétele a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolása és a vételár

Páli Vince
Eladó

Szabó József
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem 2023. december 10. napján, Tatán

dr. László Kálmán Csongor ügyvéd
(dr. László Kálmán Ügyvédi Iroda)
székhely: 2890 Tata, Ady Endre utca 17. fszt. 5.
KASZ: 36079636

teljes kifizetését követően felhívja az ügyvédet, hogy a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság részére adja be.

8. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár kiegyenlítését követő 3 napon belül elektronikus úton közli az vételár megfizetésének tényét a jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel annak elektronikus elérhetőségén. Amennyiben a teljes vételár megfizetésének megtörténtét követő 3 napon belül az Eladó az eljáró ügyvéd értesítését elmulasztja, úgy a Vevő jogosult az eljáró ügyvéd felé banki igazolással, vagy átvételi igazolással bizonyítani, hogy a teljes vételár az Eladó részére megfizetésre került.
9. A Vevő kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, akit a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal _____ számú határozatával földművesként nyilvántartásba vett, és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara _____ számon bejegyzett tagja, így a Földforgalmi törvény 10.§-a szerinti tulajdonszerzési jogosultsággal rendelkezik, valamint őstermelők családi gazdaságának a tagja, a családi gazdaság azonosítója:
10. Tekintettel arra, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld Eladó tulajdonában lévő tulajdoni hányada **ÁLLATTENYÉSZTŐ ÉS ÉRTÉKESÍTŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: _____ adószám: _____ cégjegyzékszám: _____ rövidített név: **ÁLLÉRT KFT.**) használatában van, a Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre 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 öt évig más célra nem hasznosítja.
11. Vevő a Földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
12. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
13. Vevő nyilatkozik arról, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

Páli Vince
Eladó

Szabó József
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem 2023. december 15. napján _____ Tátn

dr. László Kálmán Csongor ügyvéd
(dr. László Kálmán Ügyvédi Iroda)

székhely: 2890 Tata, Ady Endre utca 17. fszt. 5.
KASZ: 36079636

14. Vevő nyilatkozik arról, hogy rendelkezik földtulajdonnal, azonban sem jelenleg, sem pedig jelen adásvételi szerződés végbemenetele után a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő földek területének nagysága nem éri el a 300 hektárt.
15. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
16. Vevő nyilatkozik, hogy a **Földforgalmi törvény 18. § (3) bekezdése** alapján jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra elővásárlási joggal rendelkezik, mivel a Császár külterület 0141/31 helyrajzi számú ingatlanban jelen adásvételi szerződés megkötésekor már legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.
17. Vevő nyilatkozik arról, hogy őstermelők családi gazdaságának a tagja, így a vele azonos elővásárlási jogosulti csoporton belül a **Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdésének a) pontja** szerinti ranghelyet foglalja el.
18. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés az Eladók által elfogadott ajánlat egységes okiratba foglalását tartalmazza, és a Szerződő Felek között hatályos azzal, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak sorrendjében Vevőt a rangsorban előbb álló személy megelőzi, úgy az adásvételi szerződés azon személlyel jön létre, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az elfogadó nyilatkozatát jóváhagyja.
19. Eladó kijelenti, és kötelezettséget vállal arra, hogy azonos ranghelyen fellépő elővásárlásra jogosultak esetén jelen adásvételi szerződésben megjelölt Vevővel kíván szerződést kötni.
20. Felek rögzítik, hogy ha a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118 § (1) alapján szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőlegesen válik hatályossá.
21. A Ptk 6 : 118 § (3) bekezdése alapján szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik.
22. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket a tulajdonjog bejegyzési engedély vonatkozásában teljesítési letéti szerződésnek is tekintik.

Páli Vince
Eladó

Szabó József
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem 2023. december 15. napján, Tatán

dr. László Kálmán Csongor ügyvéd
(dr. László Kálmán Ügyvédi Iroda)
székhely: 2890 Tata, Ady Endre utca 17. fszt. 5.
KASZ: 36079636

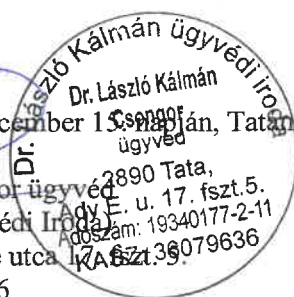
23. A jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Vevő viseli, Szerződő Felek megállapítják, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatban bruttó 70.000,- Ft ügyvédi költség merül fel. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést nem az Eladó és a Vevő, hanem más elővásárlásra jogosult között hagyja jóvá, úgy a jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a jelen adásvételi szerződésben meghatározott Vevő a hatósági jóváhagyó határozatban meghatározott elővásárlási jogosultultra hárítja át.
24. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény, valamint az az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény termőföld értékesítésére vonatkozó szabályairól, amely tájékoztatást a Szerződő Felek tudomásul vettek.
25. A Szerződő felek meghatalmazzák a Dr. László Kálmán Ügyvédi Irodát (székhely: 2890 Tata, Ady Endre utca 17. fszt. 5, képviselő: dr. László Kálmán Csongor ügyvéd, KASZ: 36079636), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárások során teljes jogkörrel képviselje őket az illetékes földhivatal előtt. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.
26. Szerződő Felek nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, Vevő tulajdonszerzési képessége nem korlátozott.
27. Felek kifejezetten hozzájárulnak – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. Törvény és a GDPR („General Data Protection Regulation”) - Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 Rendelet 6. cikk (1) bek. a) pontja alapján – ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyes adataikat jelen adásvételi szerződés lefolytatásához szükséges mértékben, a hatályos jogszabályokban meghatározott módon és időtartamban kezelje, azokról a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezései szerint másolatot készítsen.
28. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és más hatályos jogszabályok idevonatkozó rendelkezései az irányadók.

Páli Vince
Eladó

Szabó József
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem 2023. december 13-án, Tata

dr. László Kálmán Csongor ügyvéd
(dr. László Kálmán Ügyvédi Iroda)
székhely: 2890 Tata, Ady Endre utca 17. fszt. 5.
KASZ: 36079636



29. A felek egyezően kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták, az okirat ügyleti akaratukat mindenben helyesen tartalmazza, ezért azt a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd ellenjegyzése mellett sajátkezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Tata, 2023. december 15.

Páli Vince
Eladó

Szabó József
Vevő

Ügyvédi ellenjegyzési záradék:

Alulírott dr. László Kálmán Csongor ügyvéd (székhely: 2890 Tata, Ady Endre utca 17. fszt. 5., KASZ szám: 36079636) jelen okirat ellenjegyzésével kijelentem, hogy a jelen adásvételi szerződés az ügyvédi irodám által szerkesztett, és általam szakmailag jóváhagyott okirat. Tanúsítom, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokat ellenőriztem, az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt felek azonosítását elvégeztem, az okiratot a felek előtttem írták alá.

Szerkesztettem és ellenjegyzem 2023. december 15. napján, Tata

dr. László Kálmán Csongor ügyvéd
(dr. László Kálmán Ügyvédi Iroda)
székhely: 2890 Tata, Ady Endre utca 17. fszt. 5.
KASZ: 36079636



Páli Vince
Eladó

Szerkesztettem és ellenjegyzem 2023. december 15. napján, Tata

dr. László Kálmán Csongor ügyvéd
(dr. László Kálmán Ügyvédi Iroda)
székhely: 2890 Tata, Ady Endre utca 17. fszt. 5.
KASZ: 36079636

