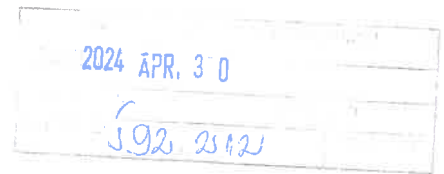


Kifüggesztés napja: 2024. 05. 17.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos
határidő utolsó napja: 2024. 06. 17.
Ez a határidő jogvesztő.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



mely létrejött egyrészről:

Lukács Ferencné (születési név: születési hely, idő: ; anyja születési neve: lakcím: 8821
Nagybakónak, Arany János út 24.; személyi azonosító: ; adóazonosító jele: ; állampolgárság: magyar) mint eladó (a
továbbiakban: eladó),

másrészről:

Dr. Hegedüs György (születési név: ; születési hely, idő: ; anyja születési neve: ; lakcím: 8756
Nagyrecse, Petőfi utca 62.; személyi azonosító: ; adóazonosító jele: ; állampolgársága: magyar; agrárkamara tagsági
azonosító száma: ;) mint vevő (a továbbiakban: vevő),

(együttesen: szerződő felek) között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a **Nagybakónak külterület 047 hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó, községi mintatér, erdő művelési ágú, összesen 78 ha 4769 m² térmértékű, 463,24 AK értékű ingatlan - a tulajdoni lap II. rész 43. sorszám alatti bejegyzése szerint **326400/12312096** tulajdoni hányadban az **eladó tulajdonában van.**

(a továbbiakban: **ingatlan tulajdoni illetőség**)

A tulajdoni lap III. részén 13. sorszám alatt a 30670/2011.01.17 bejegyző határozati számon a következő bejegyzés szerepel:
„Vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom.
6 m² nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím: 7626 PÉCS Búza tér 8/A.”

A tulajdoni lap III. részén 14. sorszám alatt a 31114/2011.01.24 bejegyző határozati számon a következő bejegyzés szerepel:
„Vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom.
7760 m² nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím: 7626 PÉCS Búza tér 8/A.”

A tulajdoni lap III. részén 15. sorszám alatt a 41685/2/2012.08.29 bejegyző határozati számon a következő bejegyzés szerepel:
„Vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom.
933 m² területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím: 7626 PÉCS Búza tér 8/A.”

A tulajdoni lap III. része a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőségre vonatkozó további bejegyzést nem tartalmaz.

2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **eladó eladja, a vevő pedig megveszi** – az ingatlan általa ismert, megtekintett állapotában – az **1. pontban rögzített ingatlan tulajdoni illetőséget.**

3. A szerződő felek az **1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – 2.000.000,- Ft, azaz kétfélmillió forint összegben határozzák meg.** (a továbbiakban: vételár)

A szerződő felek – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, ezen esetben a föld értéke megegyezik az ingatlan tulajdoni illetőség értékével.

4. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a 3. pontban rögzített vételárát azonnali esedékességgel köteles megfizetni, mely kötelezettségének akként tett eleget, hogy a vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően, átutalással megfizette az eladó részére az eladó számú bankszámlaszámára.



Az eladó kijelenti, hogy a fenti teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó által e célra megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül. Az eladó az öt illető vételár megfizetését a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, a vételár tekintetében a vevővel szemben további követelése nem áll fenn.

5. A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy megfelel a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában meghatározottaknak, mely szerint földművesnek minősül.

A vevő nyilatkozik továbbá, hogy a családi gazdaságokról szóló 2020. évi CXXIII. törvény szerinti őstermelők családi gazdaságának legalább egy éve tagja.

A vevő előadja, hogy legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkezik a tárgyi ingatlanban, ezért személyét, mint földműves tulajdonostársat, és mint őstermelők családi gazdaságának tagját a Földforgalmi tv. 18. § (3) bekezdésén alapuló elővásárlási jog illeti meg az ott meghatározott ranghelyen, a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti sorrendben, így a törvény által biztosított ezen jogcímen és ezen ranghelyen áll fenn elővásárlási joga az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni illetőségre.

6. Az eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentes, adók és adók módjára behajtandó köztartozások azt nem terhelik, harmadik személynek az ingatlan tulajdoni illetőségen nincs olyan joga vagy követelése, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná.

Az eladó szavatol azért, hogy a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőségen harmadik személyt megillető, megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

Az eladó szavatol azért, hogy 2014. április 30-án a jelen szerződéssel érintett ingatlan tulajdoni illetőségen nem állt fenn olyan haszonélvezeti jog, amely a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezése szerint törlésre került.

7. A vevő a Földforgalmi tv. 13 - 15. §-aiban foglalt rendelkezéseknek megfelelően nyilatkozik az alábbiakról:

- vállalja, hogy a föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – 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 - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), valamint nincs földvédelmi díjtartozása sem,
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés szerinti ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának megszerzésével sem esik ingatlanszerzési korlátozás alá, tekintettel arra, hogy a megszerzendő ingatlan tulajdoni illetőséggel együtt sem ütközik a földszerzési maximum szabályaiba, azaz a jelen adásvétellel történő tulajdonszerzésével a Magyarország területén lévő földtulajdona, illetve birtoka nem éri el a vonatkozó jogszabályban rögzített értékhatárt.

A vevő nyilatkozik, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

A vevő a Földforgalmi tv. alapján előadja, hogy a tulajdonjogot átruházó eladónak nem közeli hozzátartozója.

A vevő a jelen szerződés aláírásával - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Nyvtv. vhr.) 68/C. §-a rendelkezéseinek megfelelően - nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Az eladó tájékoztatása szerint az 1. pontban rögzített ingatlan erdő alrészletének nyilvántartásba vett erdőgazdálkodója 2025.08.31. napjáig, az eredmény 50 %-ának tulajdoni hányad alapján arányosított összege ellenérték fejében, haszonbérlet jogcímen Miksó Anikó Katalin.

A földhasználati nyilvántartás adatai alapján, a tárgyi ingatlan vonatkozásában 424 m2 térmértékű területre a nyilvántartásba vett földhasználó a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet saját tulajdon használatára jogcímen.

A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező, általa megszerzendő föld tekintetében kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

8. A felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az ingatlan tulajdoni illetőségen jogszabály alapján elővásárlási jog áll fenn, így a vevő az elővásárlással kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő eljárás lefolytatásának eredménye függvényében szerezheti meg a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogát.

A fentiekre tekintettel a szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésnek az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának átruházásáról szóló rendelkezései **függő hatályúak**, azaz azok hatálya csak akkor áll be, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jóváhagyja.

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik.

Az eljáró jogi képviselő vállalja, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződést annak valamennyi fél általi aláírást követő 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv – amennyiben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát – hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét az elővásárlási jog gyakorlása érdekében, melynek során a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően a tulajdonjog átruházás tekintetében függő hatályú adásvételi szerződést megküldi az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző részére, valamint a közzététel elrendelésével egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően a jegyző iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

9. A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől megkapták a tájékoztatást a jelen szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásról. A hatóság eljárásának eredményétől függően a felek az alábbiakban állapodnak meg:

- a) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja, hogy a jelen adásvételi szerződés közzétételre nem alkalmas, vagy jóváhagyását megtagadja, vagy az eljárást más okból a vevő tulajdonjogszerzése nélkül szünteti meg, úgy a felek a vevő felhívására egy új szerződést kötnek. Abban az esetben, ha az új szerződés megkötésére a vevő felhívását követő 15 napon belül nem kerülne sor, úgy az eladó a 3. pontban foglalt vételár összegét további 5 napon belül köteles a vevőnek visszafizetni.
- b) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést az eladó és a vevő között jóváhagyja, úgy a felek a hatályba lépett szerződés rendelkezései szerint járnak el.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződést jóváhagyja, annak rendelkezései az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi záradékolásának napjával lépnek hatályba. A vevő tulajdonszerzésének feltétele a 3. pontban rögzített vételár maradéktalan megfizetése, valamint, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződést jóváhagyja. Az eladó ezen konjunktív feltételek közül a későbbi teljesülése időpontjában ruhazza át a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogát a vevőre.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az 1. pontban rögzített ingatlan tulajdoni illetőségnek megfelelő földterület birtokába a földhasználati jogviszony megszűnését követően, a földre vonatkozó jogszabályok szerint egyoldalú aktusával léphet, az eladó ezen időponttal ruhazza át a birtokot a vevőre. A vevő ettől a naptól szedi a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőségnek megfelelő földterület hasznait, viseli annak terheit.

Az eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőséget a jelen szerződés aláírását követően nem terheli meg, illetve, hogy a vevő azon tehermentes tulajdonjogot szerezzen.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az adásvételi szerződésre az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 30 napos határidő alatt egyetlen elfogadó jognyilatkozat sem került benyújtásra, a mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági jóváhagyásról szóló határozat véglegessé válását követően az adásvételi szerződés két záradékolt példányát az ingatlanügyi hatóság részére küldi meg, és az ingatlanügyi hatóság a mezőgazdasági igazgatási szerv által megküldött iratok alapján lefolytatja a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy egyéb esetben a kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtása az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 26. § (4) bekezdésében foglaltak alapján, arra való tekintettel, hogy a jelen szerződés létrejöttéhez hatósági jóváhagyás szükséges, a jóváhagyástól számított 30 napon belül lehetséges.

10. A vevő el is állhat a jelen szerződéstől, ha

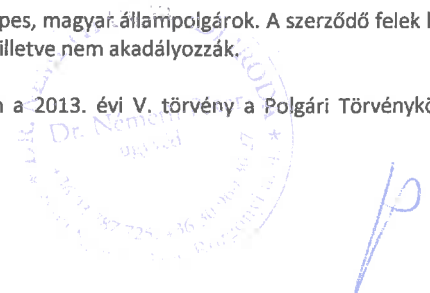
- az eladó nem tesz eleget annak a jogszavatossági kötelezettségének, hogy a vevő a jelen jogügylettel per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogot szerezzen;
- a jelen szerződés tulajdonjog átruházásra vonatkozó rendelkezései hatálybalépésekor megállapítható, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzés került, vagy ilyen bejegyzésre irányuló kérelem alapján az illetékes ingatlanügyi hatóságnál eljárás van folyamatban, illetve, ha az állapítható meg, hogy valamely más bejegyzés miatt a vevő tulajdonszerzése késedelemmel történhet csak meg.

11. A jelen szerződés aláírásával az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz – és egyben kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot -, hogy

- a Nagybakonak külterület 047 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó, községi mintatér, erdő művelési ágú, összesen 78 ha 4769 m² térmértékű, 463,24 AK értékű ingatlan 326400/12312096 tulajdoni hányadára vonatkozóan a tulajdonjoga törlésre, ezzel egyidejűleg a szerződés szerinti vevőnek
- a Nagybakonak külterület 047 hrsz. alatt nyilvántartott, szántó, községi mintatér, erdő művelési ágú, összesen 78 ha 4769 m² térmértékű, 463,24 AK értékű ingatlan 326400/12312096 tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga – adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

12. A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok. A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonjog átruházását és megszerzését jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.

13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.



14. A jelen szerződéssel kapcsolatos, az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának a vevő részére történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket, valamint az ügyvédi költségeket (okiratszerkesztés és eljárás díját, a tulajdoni lapok költségeit, a postaköltségeket, az igazgatási szolgáltatási díjakat) a vevő viseli, akként, hogy azokat azonnali esedékességgel köteles megfizetni.

15. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtásával, valamint szükség esetén a jelen szerződés szerinti vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a képviselőt ellátásával Dr. Németh Péter ügyvédet, a Dr. Németh Ügyvédi Iroda (8800 Nagykanizsa, Rozgonyi u. 4.) tagját bízzák, illetve hatalmazzák meg. A meghatalmazott a meghatalmazást és a megbízást elfogadja.
A meghatalmazott a szerződésben szereplő szám, vagy számítási hiba, vagy más elírás esetén a téves adatot jogosult kijavítani.

16. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben, illetőleg az ügyvédi aktához csatolt, az azonosító okiratokról készített fénymásolatban kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje, a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul kötelesek bejelenteni.

A szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, miszerint az okirat ellenjegyzéssel összefüggésben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII (a továbbiakban: Üttv.) 32-33. §-ai értelmében kötelezettsége ellenőrizni az Üttv. 32. § (3) bekezdésében meghatározott adataikat.

A jelen szerződést a felek – annak elolvasása és értelmezése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Nagykanizsa, 2024. április 18.

Lukács Ferencné
eladó

Dr. Hegedüs György
vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Németh Péter
ügyvéd

Lajstromszám: 20-030817

Kamarai azonosító szám: 36066234

Dr. Németh Ügyvédi Iroda

8800 Nagykanizsa, Rozgonyi u. 4.

Nagykanizsa, 2024. április 18.

Mellékletek:

- tulajdoni lap – Nagybakónak 047 hrsz.
- földművesként nyilvántartásba vevő határozat másolata
- ÖCSG tagság igazolása

