

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől **Szigeti Márton Antal** született **Szigeti Márton Antal** (szül.

anyja neve:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

szám alatti lakos, mint **Eladó**,

másfelől **Korom Ferenc** született **Korom Ferenc** (szül.

anyja neve

személyi azonosító jele:

adóazonosító jel:

Agrárkamrai nyilvántartási

szám:

földműves-nyilvántartási szám:

st. családi gazd. nyilv.tart

száma

szám alatti lakos, mint **Vevő** között az alulírott

helyen és időben az alábbi feltételekkel.

- 1./ Eladó eladja, Vevő megvásárolja az **Apátfalva külterület 036/39** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 5,6916 ha területű, 247,02 aranykorona értékű, szántó művelési ágú ingatlan Eladó tulajdonát képező **44916/56916 tulajdoni hányadát**.
- 2./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában Korom Ferenc Vevő javára a földhasználati nyilvántartásban *haszonbérlet* jogcímén földhasználati jog van bejegyezve 2010.03.17. napjától 2024.12.31. napjáig terjedő időtartamra. A földhasználat ellenértéke: 65.000,- Ft/ha/év.

Felek rögzítik és Eladó szavatolja, hogy az ingatlan a fentieket meghaladóan per-, teher- és igénymentes.

Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés megkötését megelőzően a tulajdoni lap tartalmát ismertette, annak megtekintését biztosította a felek részére.

Felek eljáró Ügyvéd kiiktatását a tulajdoni lap tartalma vonatkozásában megértették és tudomásul vették.

Felek rögzítik, hogy az Eladó(k) az ingatlan valamennyi, általuk ismert lényeges adottságáról felvilágosítást adtak a szerződés megkötését megelőzően, az esetleges rejtett hibákért a Ptk. szabályai szerint tartoznak helyt állni.

A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a Vevő által ismert és a felek által közösen megtekintett állapotban, annak valamennyi törvényes tartozékaival és alkotórészeivel együtt kerül elidegenítésre.

- 3./ Vevő a fenti 1./ pontban körülírt ingatlan, ill. az ahhoz kapcsolódó összes jogosultságot **14.000.000,- Ft, azaz Tizennégymillió forint összegű vételáron** megvásárolja.
- 4./ Vevő a 3./ pont szerinti vételárat legkésőbb jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő **15 napon belül** köteles megfizetni Eladó részére átutalás útján Eladó **vezetett, számú bankszámlájára**.

Eladó kifejezetten nyilatkozik arról, hogy a vételár fenti bankszámlán történő jóváírásával a vételárat megfizetettnek tekinti, saját kezeihez történő teljesítésként elfogadja. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

- 5./ Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi bejegyzési engedélyét, mely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban rögzített ingatlan tulajdoni hányadra Vevő tulajdonjogát „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Eljáró Ügyvéd a bejegyzési engedélyt köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani Eladó teljes vételár megfizetését igazoló, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatának, vagy a Vevő részéről átadásra kerülő, a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolásának átvételét követő 8 munkanapon belül.

Fentiek kapcsán szerződő felek valamint a jelen okirat szerkesztésével megbízott Ügyvédek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés 5./ pontjában foglalt rendelkezéseket az Eladó, mint Letevő, valamint Ügyvéd, mint Letéteményes között létrejött letéti szerződésként is tekintik, és annak külön okiratba foglalását közös megegyezéssel mellőzik azzal, hogy a fenti letéteményesi kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki.

Amennyiben a jelen adásvételi szerződés bármely okból meghiúsul, és felek részéről az eredeti állapot helyreállítására kerül sor, úgy a Letéteményes köteles a fentiek szerint letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket az Eladó részére hiánytalanul kiadni.

Szerződő felek kéri az eljáró földhivatali osztályt, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb jelen okirat földhivatali benyújtásától számított 6 hónapig az Inytv. 47/A § (1) bekezdés b) pontja alapján tartsa függőben.

- 6./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrész már Vevő birtokában van.
- 7./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötési és tulajdonszerzési képességük nem korlátozott.
- 8./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédnek az adásvétel adó- és illetékvonzatáról adott tájékoztatását megértették. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás kifejezetten és félreérthetetlenül kizárólag okiratszerkesztésre, és annak ellenjegyzésére vonatkozik, felek esetleges adó-, illetve illetékfizetési kötelezettségük tárgyában saját szakértővel járnak el.
- Vevő nyilatkozik, hogy mint földműves az Itv. 26. § (1) bek. p) pontjában rögzített kötelezettségeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszüntetésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig vállalja, melyre tekintettel az adásvétel tárgyát képező termőföld ingatlanok/részek tulajdonszerzése mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték megfizetése alól.*
- 9.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a szerződés aláírásától számított 8 napon belül az adásvételi szerződést a tulajdonosnak meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – az okiratok beérkezését követő 15 napon belül – 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 szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző annak beérkezését követő 15 napon belül hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg.

Az elővásárlási jog jogosultja a Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése szerinti jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a jogszabályban meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére hatósági jóváhagyás céljából. A hatósági jóváhagyási eljárás ügyintézési határideje 70 nap.

2. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés b) ba) pontja és (4) bekezdés a) és b) pontja alapján gyakorolja elővásárlási jogát, mint olyan a földet használó fiatal földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, továbbá aki őstermelők családi gazdaságának tagja.
 Vevő nyilatkozik, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlannal szomszédos, Apátfalva külterület 036/40 hrsz-ú ingatlan egy évet meghaladóan a használatában van.
 Eladó a Földforgalmi törvény 29. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel már most, jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy amennyiben szerződés szerinti Vevővel azonos ranghellyel rendelkező elővásárlási jog jogosult az önkormányzati kifüggesztési eljárás során elővásárlási jogát gyakorolná, Eladó a szerződés szerinti Vevőt választja, vele kívánja a szerződést érvényesíteni.
- 9.3. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 6. pontja alapján fiatal földművesnek minősül.
- 9.4. Jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
- 10.1. Vevő vállalja, hogy a földhasználatát – 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.
- 10.2. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 10.3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. §-ban írt tulajdoni korlátozásokba.
- 10.4. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- 10.5. A 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdése alapján, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
 a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
 b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 11./ Vevő kijelenti, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltakra figyelemmel a vételár nem bűncselekményből származik. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a törvény rendelkezéseibe.
 Felek adatai jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
 Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (9) bekezdése alapján köteles a törvény (2) bekezdés szerinti természetes személy szerződő felek „jogügylet biztonsági” (JÜB) azonosítását elvégezni. Felek személyes okmányaik lemásolásához hozzájárulnak.
- 12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel kapcsán felmerülő 150.000,- Ft + ÁFA összegű ügyvédi munkadíjat – mely a szerződés hatósági jóváhagyását követően kiállított számla ellenében 8 napos határidővel fizetendő –, valamint minden más költséget és kiadást Vevő köteles fizetni.
- 13./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízást adnak Dr. Bölcskei-Molnár Katalin 6721 Szeged, Lengyel utca 13. szám alatti székhelyű ügyvéd részére a szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, az illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton történő közlés során történő képviselőre, a mezőgazdasági igazgatási szerv – ide értve az előzetes

vizsgálat hatósági jóváhagyási eljárását, a kérelem előterjesztésére kiterjedően –, az Agrárkamara, valamint az ingatlanügyi hatóság előtti képviselőre.

Felek megbízzák **Dr. Bölcskei-Molnár Katalin** ügyvédet, hogy az adatok módosulása folytán szükségessé váló nyilatkozatokat helyettük megtegye, ill. az ezen okból meginduló eljárások során őket – külön meghatalmazás nélkül is – képviselje. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

- 14./ Amennyiben ügyletük kapcsán bármily jogi jellegű vita merülne fel úgy annak elbírálására az ingatlan fekvése szerint illetékes Járásbíróság, illetve Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 15./ Felek tudomással bírnak arról, hogy e szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál.
- 16./ Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény és a Fétv. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az ügyvéd előtt saját kezűleg, szellemi képességeik teljes birtokában, minden külső befolyástól mentesen, jóváhagyólag aláírták.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdése alapján az ellenjegyzett papír alapú okiratot minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyel kell ellátnia. A Törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek, vagy arra az okiratban meghatalmazott fél az okirat minden oldalán történő aláírása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Kelt: Szegeden, 2024. év április hó 26. napján

Szigeti Márton Antal
Eladó

Korom Ferenc
Vevő

Alulírott **Dr. Bölcskei-Molnár Katalin** a Szegedi Ügyvédi Kamaránál 919 lajstromszám alatt bejegyzett ügyvéd (KASZ: 36079808), kijelentem, hogy a fenti okiratot elkészítettem, szerkesztettem, azt a szerződő felek előtt felolvastam, tartalmát megmagyaráztam, elolvasásra alkalmas állapotban rendelkezésükre bocsátottam és azt előttem a mai napon saját kezűleg aláírták, így aláírásukat ellenjegyzem azzal, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény 44. § (1) bek. b)-d) pontjai szerinti körülmények tanúsítása dr. Buzogány Rozália Edit alkalmazott ügyvéd (KASZ: 36084179) eljárásán alapul.

Kelt: Szegeden, 2024. év április hó 26. napján

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin
ügyvéd