

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály

Adás Id.: 2024 JÚN. 05

Adóazonosító: 371905

Adóazonosító jele: 2890

melylétrejött egyrészről:

- **Zentai Imre** (születési neve: _____, sz.: _____, an.: _____,
személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____), 2890

Tata, Keszthelyi utca 12. 2 lph. 3/7. szám alatti lakos
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről:

- **Szücs Péter** (születési neve: _____, a.n.: _____, sz.: _____,
személyi azonosító jele: _____, adóazonosító száma: _____,
2941 Ács, Gárdonyi G. u. 72. sz. alatti lakos, agrárkamrai azonosító: _____,

mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1./ Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 arányú tulajdoni hányadban megveszi az Eladó 1/1 tulajdoni arányú tulajdonában álló:

- Ács zártkert 7235 hrsz.-ú, 745 m² területű, 2.14 AK értékű, kert megnevezésű 3. minőségi osztályú ingatlan.

Az adásvétel kiterjed az ingatlan rendeltetésszerű használatához, épségben tartásához szükséges, vagy azt elősegítő tartozékokra is.

2./Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lap másolat alapján a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Komárom) által vezetett ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a jelen szerződés aláírásának napján széljegyet, valamint az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén olyan bejegyzést nem tartalmaz mely jelen szerződés akadályát képezne.

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén nem található bejegyzés.

Az Eladó egyebekben feltétlenül szavatol a szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlan, jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada tekintetében a per-, teher- és igénymentességéért. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan a jelen szerződésben megjelölteken túl a kizárólagos – harmadik személy által nem korlátozott – tulajdona, elidegenítési- és terhelési tilalom alatt nem áll, azt sem adó, sem adók módjára behajtható köztartozás vagy egyéb tartozás nem terheli.

3./ Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanvétellárát **130.000,-(Százharmincezer) Forintban** állapítják meg, melyet Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően teljesített Eladó részére átutalással, mely tény Eladó jelen szerződés aláírásával is elismer és nyugtáz.

4./ Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan tulajdonjoga Vevő javára, vétel jogcímén az 1. pontban megjelöltek szerint 1/1 arányú tulajdoni hányadban bejegyeztessék. Szerződő felek meghatalmazzák a szerződést készítő ügyvédet, hogy a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt eljárjon.

Zentai Imre
Eladó

Szücs Péter
Vevő

dr. Farkas Roland
ügyvéd
KASZ: 16059806



Vevő az ingatlant a szerződéskötés előtt megtekintette, és azt e megtekintett állapotában vásárolta meg.

5./ Eladó közli vevővel, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant haszonbérlo nem használja, így a vevő birtokba lépésének akadálya nincs. Megállapodnak a felek, hogy Vevő a jelen szerződés aláírásának napjától jogosult (Eladó pedig köteles) az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanbirtokába lépni (bocsátani), és az átadás napjától kezdve szedheti azok hasznait és viseli terheit. Eladó kijelenti, hogy ezen időpontig az ingatlant rendeltetésszerű, a Vevő által megtekintett állapotnak megfelelő minőségben adják át.

6./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő díjak és egyéb költségek viselésére Vevő a tényleges birtokbaadás időpontjától köteles a jelen szerződés 5. pontjában megjelöltek szerint.

7./ A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek, és illeték a Vevőt terheli.

Vevő kéri az NAV Komárom-Esztergom Vármegyei Adóigazgatóságának Illetékosztályát, hogy ezen ténny az illeték kiszabása során figyelembe venni szíveskedjék.

Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, akkor nem esik illetékfizetési kötelezettség alá, ha és amennyiben a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év 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.

Vevő, ezen feltételek jelen szerződés aláírásával is vállalja. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy amennyiben a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie (Itv. 26. § (1) bekezdés p.) pontja).

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8./ Vevő kijelenti továbbá, hogy nem esik a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. § -ba foglalt korlátozás alá. Szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi kioktatást, hogy az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.18.§, valamint a 19. § korlátozza.

Zentai Imre
Eladó

Szücs Péter
Vevő

dr. Farkas Roland
ügyvéd

KASZ: 36059806



A vevő kijelenti, hogy mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül. Agrárkamaraival azonosítóval rendelkezik:

Vevő kijelenti továbbá, hogy mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 9. a) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

Vevő kijelenti, hogy a mező-és erdőgazdasági forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 10. pont a) pontja alapján helyben lakó szomszédnak minősül, aki egyben OCSG tag is, melynek száma:

Vevő kijelenti továbbá, hogy mező-és erdőgazdasági forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§ a (1) bekezdés c) pontja, valamint a (4) bekezdés a) pontja alapján jogosult az elővásárlásra.

Szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint a 2013. évi CCXII. tv. 3.§-a alapján a földforgalmi törvényre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, arra a földrésztletre is, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik. Ennek megfelelően a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben foglaltak szerint az adásvételi szerződést hirdetményi úton közzé kell tenni az illetékes jegyzővel.

Szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy a jelen szerződést a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerint hirdetményi úton közzé kell tenni az elővásárlásra jogosultakkal, valamint szükség szerint meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A jelen szerződés hatályosulása csak azt követően következhet be, ha ésemennyiben a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerinti elővásárlásra jogosultak közül a vevőt megelőző sorrendben álló elfogadó nyilatkozat nem tesz, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint szükség szerint a helyi földbizottság az adásvétel létrejöttéhez hozzájárul.

Vevő kijelenti, hogy vállalja a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, hogy földhasználatát 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 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy kötelezettséget vállal a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében foglaltak alapján, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon fennálló jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és kijelenti továbbá, hogy a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő kijelenti, hogy a megszerezni kívánt termőfölddel együtt sem éri el a tulajdonában lévő termőföld területa a 300 hektárt. Kijelenti, az Inyvh. 68/C §.a alapján, hogy nem rendelkezik hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány tulajdonnal.

Felek egyezően adják elő, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 14/A. §-a alapján kijelentik, hogy a 15. §-ban megjelöltekre nyilatkozni nem kell, figyelemmel arra, hogy a vevő nem pályakezdő gazdálkodó.

Zentai Imre
Eladó

Szücs Péter
Vevő

dr. Farkas Roland

ügyvéd
KASZ: 36059806



Felek megállapítják továbbá, hogy a jelen szerződéses jogviszonyra nem kell alkalmazni a 13. § (5), valamint a (6) bekezdését.

Az ingatlan nem áll bérlet alatt, így a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 15/A.§-ban megjelöltekről a feleknek a jelen szerződésben rendelkeznie nem kell.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, így az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozza, illetve akadályozza.

10./ Ezen adásvételi szerződés 8 egymással szó szerint megegyező (eredeti) példányban készült, melyből aláírás után az Eladókat egy-egy példány illet, a többi példány pedig a Vevőt illeti. A felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a jelen szerződést jóváhagyólag aláírják, és kéri a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Komárom), hogy a Vevő tulajdonjogát a jelen szerződés 1.) pontjában megjelölt ingatlanrész vonatkozásában az 1./ pontban megjelöltek szerinti tulajdoni hányadban, vétel jogcímén jegyezze be.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelenszerződés a hivatkozott szabályzat 15.) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza.

Szerződő felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, a lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződésben nem rendezett kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény adásvételre vonatkozó szabályait kell alkalmazni. Felek a szerződés elkészítésével és a bejegyzés iránti eljárással meghatalmazzák a Farkas Ügyvédi Irodát (2900 Komárom, Czuczor Gergely u. 10.) és a képviseletében eljáró dr. Farkas Roland ügyvédet. Eljáró ügyvéd a megbízást a 2017. évi LXXVIII. (Ügyvédi törvény) 34.§ (2)bekezdésében megjelöltek szerint elfogadja. A felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a jelen szerződést jóváhagyólag írják alá, egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadták.

Komárom, 2024. május 31.

Zentai Imre
Eladó

Szücs Péter
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Komáromban, 2024. május 31.

Dr. Farkas Roland

ügyvéd

KASZ: 36059806



A Komáromi polgári peres bírósághoz beérkezett napja: 2024.07.01. Nyilvántartásba vétele napja: 2024.07.02. Jutalmazás napja: 2024.07.31. Ez a határozat jogerős. Az elektronikus közléssel megtörtént. Levél.