

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Rác Marietta sz. Rác Marietta** (

2347 Bugyi, Nyárfa utca 9/1. szám alatti lakos, magyar állampolgár,

, mint tulajdonos, mint eladó és **Pesákné Téglás Györgyi sz. Téglás**

Györgyi (

utca 160. szám alatti lakos, magyar állampolgár,

mint tulajdonos, mint eladó, a továbbiakban együtt, mint eladók, a továbbiakban **eladók**,

másrészről

Török Károly sz. Török Károly (

Mező utca 27. szám alatti lakos, magyar állampolgár,

2347 Bugyi,

), mint vevő, a továbbiakban

vevő között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Az eladók eladják, a vevő 1/1 arányban megveszi az eladók kizárólagos közös tulajdonát képező **Bugyi 0177/15 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó megnevezésű, 4., 5. és 6. minőségi osztályú, összesen 1950 m² területű és 2,50 AK értékű ingatlant.**

A 2024. július 8. napján lekért tulajdoni lap szemle másolata szerint az ingatlan tulajdonosai 1/2 - 1/2 arányban eladók, a 4. minőségi osztály 829 m² területű és 1,37 AK értékű, az 5. minőségi osztály 1027 m² területű és 1,07 AK értékű, a 6. minőségi osztály pedig 94 m² területű és 0,06 AK értékű, a tulajdoni lapon 1/2. bejegyzés alatt „Kárpótlás” olvasható, az 1/3. bejegyzés szerint pedig az ingatlan **Natura 2000 terület** és az ingatlan tehermentes.

2./ A kölcsönösen kialakított vételár az egész ingatlanra vonatkozóan összesen **580.000 Ft, azaz Ötszáznyolcvanezer Forint**, mely összeget a vevő jelen szerződést jóváhagyó határozat kézhez vételétől számított 15 napon belül köteles megfizetni az eladók részére egy összegben és banki átutalással. Eladók kijelentik, hogy mivel egyenlő tulajdoni hányaddal rendelkeznek, ezért a teljes vételárból fele-fele arányban részesülnek. Vagyis vevő Rác Marietta eladó részére megfizet **290.000 Ft, azaz Kettőszázkilencvenezer Forint vételárat** Rác Marietta eladó OTP Banknál vezetett **11773425-02347017** számú bankszámlájára történő átutalással, és vevő Pesákné Téglás Györgyi eladó részére megfizet **290.000 Ft, azaz Kettőszázkilencvenezer Forint vételárat** Pesákné Téglás Györgyi eladó OTP Banknál vezetett **11773205-00542230** számú bankszámlájára történő átutalással. Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlaszámokra történő teljesítéseket minden esetben saját kezükhöz történő, szabályszerű teljesítésnek ismerik el.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárat akképpen határozták meg, hogy a föld értéke: **580.000 Ft, azaz Ötszáznyolcvanezer Forint**, és tekintettel arra, hogy azon nem található ültetvény, felépítmény vagy földrészlet, ezért ezek forgalmi értéke 0 Ft, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény sem található, ezért ennek ellenértéke is 0 Ft.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár meghatározásánál előnyös tulajdonságként vették figyelembe a föld művelhetőség szempontjából kedvező alakját, a fekvését, elhelyezkedését, megközelíthetőségét, ezen felül előnyös tulajdonságként vették figyelembe a föld kedvező domborzati és lejtésvizonyait, vízárási rendezettségét – mivel rendszerint nem sújtja árvíz vagy belvíz –, és minden körülményt figyelembe véve a szerződő felek álláspontja szerint az általuk meghatározott vételár a reális vételár.

3./ Az eladók a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján az átruházott ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a vételár teljes kifizetéséig fenntartják. Vevő jogosult jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. § (1) bek. b.) pontja alapján kérik az eljárás függőben tartását eladók által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig. Eladók kötelezettséget vállaltak arra, hogy a teljes vételár kifizetését megelőzően a külön íven szövegezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe helyezik, melyet a letétkezelő ügyvéd a teljes vételár kifizetését követően jogosult és köteles benyújtani a földhivatal részére. A vételár kifizetését az eladók és a vevő is jogosult igazolni.

4./ Jelen szerződéssel kapcsolatos költségek és az illeték a vevőt terheli. A vevő az Illetéktörvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján tulajdonszerzése vonatkozásában **illetékmentesség** megállapítását kéri az illetékhivaltól. A vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, a földművesek nyilvántartásába a Dabasi Járási Földhivatal számú határozatával került bejegyzésre. A vevő kijelenti, hogy 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 mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

5./ Az eladók az ingatlan birtokát a vevőre ruházzák. Vevő jelen szerződésnek a földhivatalhoz történő benyújtása napján jogosult az ingatlan birtokába lépni és attól a naptól kezdve élvezni annak hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

6./ Az eladók szavatosságot vállaltak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

Rác Marietta
eladó

Pesákné Téglás Györgyi
eladó

Török Károly
vevő

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) **20. §-ának i) pontja** szerint **elővásárlási jog nem áll fenn** az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton **legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu településen** legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves vevő által jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzésekor való fennállásától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt összesen 10 hektár területnagyságot meg nem haladó, szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő földrésztlet megszerzése esetén.

Vevő kijelenti, hogy természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye **legalább 3 éve azon a településen van**, amely az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton **legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu településen van**, és vevő kijelenti, hogy jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett – függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzésekor való fennállásától vagy már fenn nem állásától – föld összes területével együtt **összesen 10 hektár területnagyságot nem haladja meg** a szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő földrésztlet (illetve a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld) megszerzése.

Szerződő felek a **Földforgalmi tv. 15/A. §** alapján rögzítik, hogy a földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti és szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan hasznabérleje, felesbérleje vagy részesművelője nincs. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés földhivatalba történő benyújtásával egyidejűleg földhasználóként bejelentkezik az ingatlanra.

Vevő kijelenti, hogy egyébként az adásvétel tárgyát képező Bugyi 0177/15 hrsz. alatti ingatlan szomszédos **Bugyi 0177/16 hrsz. alatti szántó ingatlan** a **legalább egy éve 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonosa**, ezért a vevő olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, erre tekintettel vevő a **Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja** alapján, mint helyben lakó szomszéd földműves elővásárlásra jogosult lenne.

8./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül, a földművesek nyilvántartásába a Dabasi Járási Földhivatal számú határozatával került bejegyzésre, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma:

A vevő vállalja, hogy – ide nem értve a Földforgalmi tv. 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket – 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 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A Földforgalmi tv. alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tisztában van a Földforgalmi tv. 16. §-ában foglalt földszerzési- és birtokmaximummal, és a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával együtt a tulajdonában lévő termőföld nem haladja meg a 300 hektárt, valamint a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával együtt birtokában lévő föld nem haladja meg az 1200 hektárt. Vevő a **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a** alapján kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal**.

10./ Eladók és vevő kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességük nem kizárt vagy korlátozott.

11./ Jelen adásvételi szerződés **mezőgazdasági igazgatási szervhez történő megküldésére, előttük a jogi képviselőjük ellátására** az eladók (Földforgalmi tv. 21. § (1) bek.), a földhivatal előtti eljárásra pedig a vevő meghatalmazzák **Dr. Szadai Szilárd egyéni ügyvédet** (kamarai azonosító szám: 36069083, kamarai nyilvántartási száma: 13-XII/1161, cím: 2347 Bugyi, Erzsébet királyné utca 34., Tel/Fax: 29/347-562, adószám: 53059390-1-33), hogy jelen jogügylet kapcsán őt/öket teljes jogkörrel képviselje. Dr. Szadai Szilárd egyéni ügyvéd a **meghatalmazást** jelen szerződés ellenjegyzésével is **elfogadja**.

12./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik érvényessé, jognyilatkozatukhoz azonban a szerződés jóváhagyásáig kötve vannak.

Szerződő felek a fenti adásvételi szerződést annak hangos felolvasása, majd elolvasása és közös értelmezése után azzal írják alá, hogy ügyleti akaratukkal mindenben megegyezik.

Bugyi, 2024. július 9.

Kacz Marietta
eladó

Pesákné Téglás Györgyi
eladó

Török Károly
vevő

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom,
Bugyi, 2024. július 9.:

Közzététel napja: 2024. 08. 21.

Lévétel napja:

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
30... napos határidő
első napja: 2024. 08. 22.
utolsó napja: 2024. 09. 20.
E határidő jogvesztő!

DR. SZADAI SZILÁRD
Cím: 2347 Bugyi, Erzsébet királyné utca 34.
Tel: 06-30-978-9460, Adószám: 53059390-1-33
E-mail: drszadaiszilard@gmail.com
Kamarai azonosító szám: 36069083
Dr. Szadai Szilárd egyéni ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36069083