

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Katona József** szül: Katona József, szül.: (

személyi száma:

, szig.szám:

adóazonosító jel:

2376 Hernád, Köztársaság út 32. szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban:

Eladó),

másrészről **Bábel Tamás** születési neve: Bábel Tamás (szül.:

, an:

zem.sz: 1

, szig.sz:

adóazonosító jel:

2376 Hernád, Fő utca 97. sz. sz. alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**)

között, alulírott napon és helyen a következő feltételek szerint:

1./ Eladó tulajdonát képezi a **Hernád külterület 072/88 hrsz.** alatti, szántó művelési ágú, 7309 m2 területű, 10.01 AK értékű külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége.

2./ Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzések találhatók:

- III/2. sorszám alatt, 36152/2009.04.28. bejegyző határozatszámon az EDF DÉMÁSZ Hálózati Elosztó KFT (6720 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66.) javára a vázrajzon megjelölt területre vezetékJog került bejegyzésre

3./ Az Eladó eladja, a Vevő pedig ismert és megtekintett állapotban, 1/1 tulajdoni arányban – **750.000.-Ft, azaz hétszáz-ötvenezer forint** kölcsönösen kialakított vételáron megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét.

4./ Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére.

- Vevő jelen szerződés aláírásakor az ingatlan vételárából **100.000.-Ft, azaz százezer forint** összegű foglalót átad Eladó részére készpénzben. Eladó a foglaló összegének átvételét aláírásával elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek a foglaló jogi természetére vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették, mely szerint: a 2013. évi V. törvény 6:185.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján „A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.”

(2) „Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.”

(3) „A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.”

Katona József

Bábel Tamás

(4) „A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.”

- Szerződő felek megállapodása szerint Vevő az ingatlan vételárából a foglaló megfizetése után fennmaradó **650.000.-Ft**, azaz **hatszáz-ötvenezer** forint összegű vételárrészt eladó részére, a Pest megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételétől számított 3 napon belül készpénzben fizeti meg Eladó részére. A teljes vételár megfizetéséről eladó írásbeli átvételi elismervényt köteles Vevő részére kiállítani.

5./ Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig a tulajdonjogát fenntartja, azonban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő javára a jelen adásvételi szerződés 1./ pontjában felsorolt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére az 1997. évi CXLI törvény vhr. 29/A §-a alapján „A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

A bejegyzési engedélyek benyújtása után Vevő kéri tulajdonjogának 1/1 tulajdoni arányban történő bejegyzését adásvétel jogcímén.

6./ Eladó jelen szerződéssel egyidejűleg eljáró ügyvédnél letétbe helyezi a bejegyzési engedélyeket, melyről eljáró ügyvéd letéti szerződést készít.

7./ A szerződő felek megállapodnak, hogy eljáró ügyvéd csak és kizárólag akkor adhatja ki a bejegyzési engedélyeket a letétből, ha a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya hatósági jóváhagyó döntését meghozta és erről eljáró ügyvédet értesítette, valamint Eladó átvételi elismervény aláírásával elismeri, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát teljesen és hiánytalanul kézhez vette, és ezen teljes bizonyító erejű okiratba foglalt átvételi elismervényt hitelt érdemlő módon átadják eljáró ügyvéd részére.

Ezen feltételek együttes teljesülése esetén az ingatlan teljes vételárának eladó által történő átvételét igazoló teljes bizonyító erejű okiratnak eljáró ügyvéd részére történő bemutatásától számított 3 munkanapon belül, eljáró ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedélyek alapján, kérelmezi az illetékes földhivatalnál a **Vevő** tulajdonjogának bejegyzését.

8./ Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező 1./ pontban megjelölt ingatlan per, teher és igénymentességét.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a Pest megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételét követően, az Eladó részére a teljes vételár megfizetését követő 3 munkanapon belül lép az ingatlan birtokába, ettől az időponttól szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, és a kárveszélyt.

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és az Eladó részéről a tulajdonjog átruházásának, a Vevő részéről pedig tulajdonjog megszerzésének törvényes akadálya nincs.

11./ Alulírott Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerint földművesnek minősül, mivel földműves nyilvántartásba vétele a Pest Megyei Kormányhivatal Dabasi Járási Hivatalánál megtörtént.



Alulírott Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő és a jelen szerződéssel a tulajdonába kerülő föld nagysága együttesen nem éri el a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) bekezdésében foglalt 300 hektárt (földszerzési maximum). Továbbá a már birtokában lévő és a jelen szerződéssel megszerzett földdel együtt sem haladja meg a földterület nagysága a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (2) bekezdésében foglalt 1200 hektár birtokmaximum mértékét. A Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a szerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis.

Alulírott Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát - a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (3) bekezdésében, a 11.§ -ban és a 17. § -ban foglalt eseteket kivéve - másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

Továbbá vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja. Vevő tudomással bír arról, hogy a mező –és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdés a.), b.) és c.) pontjában meghatározottak alkalmazása nem minősül a használat átengedésének.

Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincsenek harmadik személy használatában. (2013. évi CXXII. törvény 13. §. (4) bekezdés).

Alulírott Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (2013. évi CXXII. törvény 14. §. (1) bekezdésére).

Alulírott Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013. évi CXXII. törvény 14. §. (2) bekezdése).

Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

12./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya általi jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

A 2013. évi V. törvény 6:118.§-a kimondja, hogy ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés, megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

Handwritten signature

Handwritten signature

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv, jóváhagyó nyilatkozatnak megtételéig, a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni.

E szerint a 2013. évi V. törvény 6:117. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel, amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghíúsulása esetére csorbítja vagy meghíúsítja.

A 2013. évi V. törvény 6:118.§ (3) bekezdése alapján a szerződés nem válik hatályossá, ha a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv, a jóváhagyását nem adja meg.

13./ A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jogosultakkal való közlés érdekében megküldésre kerül az illetékes jegyzőhöz, aki 60 napra hirdetményi úton közzé teszi a szerződést. Amennyiben elővásárlási jogosulttól elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az elővásárlásra jogosult a vevő helyébe lép.

A kifüggesztést követően a szerződés a földbizottság (jelenleg Nemzeti Agrárgazdasági Kamara –NAK) és a mezőgazdasági igazgatási szerv részére is megküldésre kerül jóváhagyás céljából. A földbizottság (NAK) állásfoglalása kifüggesztésre kerül az illetékes önkormányzat hirdetőtábláján. A helyi földbizottság (NAK) állásfoglalása ellen jogvesztő határidőn belül kifogás terjeszthető elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél. Ezt követően kerülhet a jelen szerződés benyújtásra az illetékes járási földhivatalhoz.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a földbizottság és / vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv nem támogatja az adásvételi szerződést, akkor a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen szerződés jóváhagyását megtagadó döntésének eljáró ügyvéd részére történt kézbesítését követően 8 napon belül az Eladó kamatmentesen visszafizeti az általa átvett foglaló összegét, 100.000.-Ft-ot, azaz százezer forintot a Vevőnek.

14./A szerződő felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó, valamint az illetéktörvény e szerződés vonatkozásában releváns rendelkezéseit ismerik, azokról eljáró ügyvéd részükre kellő tájékoztatást megadta, melyet megértettek és elfogadtak. Vevő tudomásul veszi eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, mely szerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §-ának (1) bekezdése p./ pontjában foglaltakra tekintettel, mind földművesként ellenérték fejében tulajdont szerzőt vagyonszerzési illetékmentesség illeti meg.

A Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26.§ (1) bekezdés p.) pontja szerinti földműves, aki a jelen jogügylettel megszerzett termőföldet a birtokbaadástól számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként, vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja és a hivatkozott jogszabályban meghatározott illetékmentességgel élni kíván.

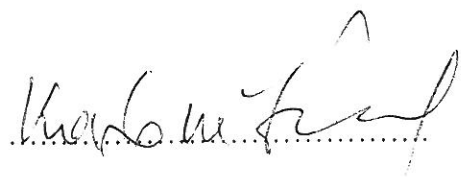
A szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos eljárásokra vonatkozó jogszabályok tartalmáról teljes körű tájékoztatást kaptak, és azokat megmagyarázást követően megértettek és tudomásul vettek.

15./ A szerződő felek megbízást adnak dr. Vancsó Krisztina 2370 Dabas, Berkenye utca 3/a szám alatti egyéni ügyvédnek jelen szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a tulajdonjog átvezetésére irányuló földhivatali eljárás-, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárás lefolytatásával. Az eljáró ügyvéd a jelen iratellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

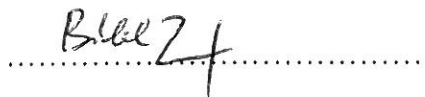
A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződést a felek hangos felolvasást követően elolvasták, rendelkezéseit megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Dabas, 2017. március 30.



Katona József
eladó



Bábel Tamás
vevő

Ellenjegyzem:

Dabas, 2017. március 30.



A kifüggesztés napja: 2017. 04. 10.
A levétel napja: 2017. 06. 09.
Az elővásárlásra/elő-haszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
60 napos határidő utolsó napja: 2017. 06. 08.
a határidő jogvesztő.

A közzététel kezdő napja:
2017. 04. 11.

