

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről: **CZAKÓ ÁGNES ANNA** (születési neve: _____, született: _____, anyja neve: _____, személyi száma: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár), 7200 Dombóvár, Garay utca 2. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről pedig: **SZEGEDI PÉTER** (születési neve: _____, született: _____, anyja neve: _____, személyi száma: _____, adóazonosító jele: _____, agrárkamari nyilvántartási száma: _____, földműves nyilvántartási száma: _____, östermelők családi gazdaságának tagja, az östermelők családi gazdaságát a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara számon vette nyilvántartásba), 5095 Tiszavárkony, Domonkos Major tanya alatti lakos, mint **v e v ő** között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Czako Ágnes Anna eladó az egészhez viszonyított 382/6002-ed arányú tulajdonát képezi a **Tiszavárkony külterületi 0116/21 hrsz.** alatt felvett „szántó” művelési ágú 8162 m² térmértékű, 30,01 AK értékű, természetben Tiszavárkony külterületén található termőföld ingatlan.

Ezen ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban földforgalmi törvény) 2. §. (1) bekezdés, valamint az 5. §. 17. pontja alapján termőföldnek minősül.

Az ingatlan tulajdoni illetőséget a tulajdoni lapja szerint terheli: Özvegyi jog Czako Gézané (szül.: _____, szül.: _____, an.: _____ lakik: 7200 Dombóvár, Garay utca 2.) javára, aki külön nyilatkozatban e jogáról lemond, kérve annak törlését az ingatlan-nyilvántartásból, hozzájárulva a vevő tehermentes tulajdon szerzéséhez.

Szerződő felek megállapítják, hogy a fent meghatározott ingatlan tulajdoni hányadra érvényes földhasználat nincs bejegyezve a földhasználati nyilvántartásba, illetve nincs hatályba nem lépett haszonbérleti, vagy más földhasználati szerződés sem az ingatlan tulajdoni hányadok vonatkozásában.

2./ Eladó eladja, fent nevezett vevő pedig az 1./ pontban részletesen körül írt föld ingatlant, az ott megjelölt tulajdoni arányban megvásárolja a megismert és megtekintett állapotában a kölcsönösen kialakított összesen **110.000,-Ft**, azaz – **Száztízezer - forint vételárért.**

A Szerződő felek az ingatlanon található ültetvény ellenértékének a vételár kialakítása során való figyelembe vétele kapcsán megállapították, hogy az értéket nem képvisel tekintettel a fent megjelölt földhasználatra, továbbá kijelentik, hogy az ingatlanon felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadának vételárát a jelen okirat aláírását megelőzően eladó részére banki átutalással megfizette, eladó jelen szerződés aláírásával a teljes vételár összeg vevő általi, hiánytalan teljesítését és átvételét elismeri és nyugtázza.

Eladó kijelenti, hogy a vételárnak fentiek szerint történő teljesítésére tekintettel a vevővel szemben jelen jogüggyellett kapcsolatban semmiféle további igénye nincs.

Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés senkivel szemben sem hatályosul, vagy amennyiben a jelen szerződésben írt hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv **megtagadja**, a vételár a vevő részére visszajár.

3./ Fent nevezett vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlan birtokába a szerződés jóváhagyásáról történő értesítés napján lép, attól a naptól kezdődően jogosult annak hasznait szedni, és köteles viselni a felmerülő közterheket is.

Eladó kijelenti, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül lekért tulajdoni lap példányokon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek, sem ezen időpontot megelőzően, vagy azt követően az illetékes Földhivatalhoz semmilyen beadványt nem nyújtott be, amely vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosított, és a jelen szerződés hatályba lépéséig nem biztosít.

4./ Fent nevezett eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét, hozzájárulását és beleegyezését adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1/. pontban körülírt Tiszavárkony 0116/21 hrsz. ingatlan vonatkozásában további 382/6002-ed arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségek, illetve a vagyónátruházási illeték a vevőt terheli. Az illeték alapja a NAV JNKSZ Vármegyei Igazgatóság Illeték Főosztálya által megállapított forgalmi érték. Vevő kijelenti, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig
 pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
 pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
 pc) a termőföldet mezőgazdasági őstermelőként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Mindezekre tekintettel vevő kéri az illetékmentesség alkalmazását.

6./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján az eladónak jelen szerződés aláírásától számított nyolc napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatának eredményeként nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból rendeli el a közzétételt. Eladó a kifüggesztéshez szükséges hatályos nyomtatványt megfelelően kitöltve jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírta. A Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy jelen pont szerinti tájékoztatást megértették.

7./ Vevő kijelenti, hogy a belföldi természetes személy és magyar állampolgár, földműves, és ezen adásvétellel érintett föld tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni.

A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a földforgalmi törvény 13-15. §.-ra tekintettel – figyelemmel a 21. §. (1) bekezdés rendelkezéseire - az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a.) a termőföld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem; kijelentem, hogy a földforgalmi törvény 5.§. 7./ pontja szerint földművesnek minősülök, földművesként a nyilvántartásba vételem megtörtént;

b.) vállalom, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld tulajdonjogának megszerzése esetére megfelelek a földforgalmi törvény 10. §., a 13. §. (1) – (4) bekezdésében, valamint a 14. §.-ban foglalt feltételeknek;

c.) jelen okirat aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállalok arra, hogy amennyiben a földön fennálló földhasználati jogviszony van, úgy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre vállalom, hogy a föld használatát másnak át nem engedem, azt magam használok, ennek során eleget teszek földhasználati, hasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom – kivéve a Fftv. 13. §. (3) bekezdésben foglalt eseteket.

Amennyiben a földön földhasználati jogviszony nem áll fenn, úgy vállalom, hogy a föld használatát másnak át nem engedem, azt magam használok, ennek során eleget teszek földhasználati, hasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom – kivéve a Fftv. 13. §. (3) bekezdésben foglalt eseteket.

d.) kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásom teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásom; továbbá, hogy az adásvételi szerződést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg velem szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

e.) a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultsággal rendelkezem, elővásárlási jog megillet a Földforgalmi törvény 18. § (3) bek. alapján, mint olyan földműves tulajdonostársat, aki a közös tulajdonban álló föld esetében jelen adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkezem.

A vevő kijelenti, hogy a tulajdoni lap II/15. sorszáma alatt bejegyzett tulajdoni illetőségét öröklés jogcímén szerezte, így annak ellenére, hogy a fentebb körülírt termőföldben nem rendelkezik 3 éve a tulajdoni illetőségével, a 18. § (3) bek. vonatkozik rá, hiszen annak utolsó mondata kimondja: „Ha a földműves tulajdonostárs a tulajdonrészét öröklés jogcímén szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt tulajdonrésze az öröknyitó tulajdonát képezte.

A vevőt megilleti az elővásárlási jog a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bek. d./ pontja alapján is, mint helyben lakó földműves, valamint a 18. §. (4) bekezdés a./ pontja alapján, mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagját.

8./ Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában – nyilatkozik továbbá, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő földek területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld nagyságával együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt mértéket, vagyis a 300 hektárt, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**”

9./ A szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen szerződés először a mezőgazdasági igazgatási szervhez kerül megküldésre, amely egy előzetes vizsgálat után tovább küldi az illetékes polgármesteri hivatalhoz kifüggesztés érdekében, majd a kifüggesztés után visszaküldésre kerül a mezőgazdasági igazgatási szervhez jóváhagyás céljából, majd ha e szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a föld fekvése szerinti helyi földbizottsághoz szintén jóváhagyás céljából.

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok és ügyletkötési képességüket jogszabályi rendelkezés nem korlátozza. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban földforgalmi törvény), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény Földforgalmi törvény, az egyéb ehhez kapcsolódó jogszabályok, valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadók.

11./ Szerződő felek közül Czako Ágnes Anna a jelen okirat részéről történő ellenjegyzésére megbízza **DR. ERDÉLYI ILDIKÓ ügyvédet** (iroda székhelye: 7200 Dombóvár, Jókai utca 10.), aki a Szekszárdi Ügyvédi Kamara tagja, KASZ száma: 36059592) Dr. Erdélyi Ildikó ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást **elfogadja.**

E körben a felek rögzítik, hogy jelen okirat Dr. Erdélyi Ildikó ügyvéd általi ellenjegyzése Szegedi Péter tekintetében nem keletkeztet ügyvédi megbízási jogviszonyt – figyelemmel az Üttv. 43. §. (5) bekezdésében foglaltakra. Ezen, jogi képviselő általi tájékoztatást a megállapodó felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg tudomásul veszik.

Szegedi Péter a jelen okirat szerkesztésére és részéről történő ellenjegyzésére, valamint az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Főosztály és az illetékes Földhivatali Osztály előtti képviselet ellátására megbízza, és meghatalmazza a **DR. SZÜCS ÜGYVÉDI IRODA** (5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. A. lh. 2/1.) képviseletében **Dr. Szűcs László ügyvédet**, aki a Szolnoki Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: 36069861. Dr. Szűcs László ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást, és meghatalmazást jelen szerződés aláírásával **elfogadja.**

E körben a felek rögzítik, hogy jelen okirat Dr. Szűcs László ügyvéd általi ellenjegyzése Czako Ágnes Anna tekintetében nem keletkeztet ügyvédi megbízási jogviszonyt – figyelemmel az Üttv. 43. §. (5) bekezdésében foglaltakra. Ezen, jogi képviselő általi tájékoztatást a megállapodó felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg tudomásul veszik. Czako Ágnes Anna szintén megbízza Dr. Szűcs László ügyvédet a jelen okirattal kapcsolatos földhivatali eljárásra, aki e meghatalmazást elfogadja azzal, hogy a megbízás csakis a Földhivatal előtti eljárásra terjed ki.

A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédektől az ügyre vonatkozó teljes körű tájékoztatást az irányadó jogszabályokról, az ügylet jogi tartalmáról, következményeiről, a kapcsolódó eljárás(ok)ról tudomásul veszik, egyben jelen okiratot tényvázlatnak, illetve megbízásnak is tekintik.

TÉNYVÁZLAT

1./ A szerződő felek jelen okiratot egyben az eljáró ügyvéddel kötött megbízási szerződésnek – tényvázlat – is tekintik, melynek keretében a felek aláírásukkal egyidejűleg kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződés minden általuk lényegesnek tartott kérdést tartalmaz.

2./ Kijelentik a felek, hogy az ügyvédtől a szükséges tájékoztatást megkapták az adásvétel, s a rájuk vonatkozó adó- és illeték szabályokról, valamint a földhivatali eljárás részleteiről, továbbá a földszerződésekre vonatkozó hatósági jóváhagyás részleteiről egyaránt.

Eladó kijelenti, hogy az eljáró ügyvédtől az adófizetéssel kapcsolatos bevallási és fizetési kötelezettség tekintetében részletes tájékoztatást nem kér, az azzal kapcsolatos bevallási, és fizetési kötelezettségükkel tisztában van, ezen tájékoztatásra a jelen megbízási szerződés nem terjed ki.

3./ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen okirat bármilyen módon történő módosítása, kiegészítése szükségessé válik, annak teljesedésbe menetele érdekében egymással együttműködnek, s a szükséges okiratot az eljáró ügyvéd felhívására aláírják.

4./ Megállapodnak a felek, hogy a jelen okirattal kapcsolatban felmerült költségeket, az ügyvédi díjat a vevő viseli, melynek összege az erről szóló számlában szereplő összeg.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, annak mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyása és a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével megbízott ügyvéd károkozásából eredő esetleges felelősségét limitálják, az ügyvéd szakmai felelősség biztosítója általi helytállás erejéig. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél rendelkezik felelősségbiztosítással.

Azon károkozás esetében, amelyekre a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles, ott az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felelőssége az ügyvédi munkadíja mértékében korlátozott. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy kárigényt az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel szemben a károkozástól számított 60 hónap után az esetben sem érvényesíthetnek, ha a károkozás ténye később jutott Szerződő felek tudomására.

Amennyiben elutasítás vagy hiánypótlás miatt az okiratok valamelyikének vagy mindegyikének ismételt elkészítése és aláírása válik szükségessé, és az abban való közreműködést bármelyik Szerződő fél elmulasztja vagy megtagadja a Szerződő felek az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédek az ebből eredő károkért való felelősségét teljesen kizárják, ellene kártérítés iránt sem peres sem peren kívüli eljárást nem kezdeményeznek.

A szerződő felek végezetül együttesen kijelentik, hogy nem állnak sem fizikai, sem pszichikai kényszer, tévedés, fenyegetés vagy megtévesztés alatt, továbbá kijelentik, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen, ezáltal érvényes jognyilatkozat-tételi képességgel bírnak, s nem áll fenn jelen szerződés aláírásakor olyan körülmény, tény vagy állapot, mely jelen adásvételi szerződés érvényességét részben vagy egészben érinthetné.

Szerződő felek ezen okiratot elolvasták, megértették és mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg írták alá.

Kelt: Szolnok, 2024. SEPTEMBER hó 2. napján

Szegedi Péter vevő

Alulírott dr. Szűcs László ügyvéd (a Szolnoki Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: 36069861, iroda székhelye: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. „A” lph. 2/1.) ezen okiratot 2024.08.02. napján SZEGEDI PÉTER vevőt szerkeszttem és Szegedi Péter aláírása tekintetében ellenjegyzem Szolnokon, 2024. SEPTEMBER hó 2. napján

DR. SZÜCS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Szűcs László ügyvéd
5000 Szolnok, Kossuth L. út 12/A. „A” lph. 2/1
Tel.: 56/472-700 * Mobil: 06-20/428-40-10
Adószám: 18838824-2-16

Részemről a szerződés kelt: Dombóvár, 2024. augusztus 15. napján

Czakó Ágnes Anna eladó

Alulírott dr. Erdélyi Ildikó ügyvéd (a Szekszárdi Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: 36059592, iroda székhelye: 7200 Dombóvár, Jókai u. 10.) ezen okiratot Czakó Ágnes Anna vagyónátruházó aláírása tekintetében ellenjegyzem Dombóváron, 2024.08. hó 15. napján:

"Az elektronikus közléssel megtörtént!"

A Rommalyzati portálon történő közléssel
időpontja: 2024.09.23.

Az elővadrablame jogosult jognyilatkozatának megküldésére
nyitva álló 30 napos határidő:

- első napja: 2024.09.24.

- utolsó napja: 2024.10.24.

Levegővel napja: 2024.10.25.

Ez a határidő jogvesztő!

DR. ERDÉLYI ILDIKÓ
7200 Dombóvár, Jókai u. 10. II/1.
Tel./Fax: 74/461-453; Mobil: 30/233-2525
Adószám: 52953758-2-37
Banksz.: 11600006-00000000-27459139

