

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely egyrészről **Kass Tibor** (

.....

, adóazonosító jele: **5092 Tiszavárkony, Endre király út 4/1.**
szám alatti lakos eladó, másrészről pedig **Budai Károly** (születési név:
születési hely: **.....**, anyja neve: **.....**
személyazonosító jele: **.....**, adóazonosító jele: **.....**, A Szolnoki Járási
Földhivatal által: **.....** ügyiratszámom regisztrált földműves, agrárkamari
tagsági azonosítója: **.....**, családi gazdaság tagja, családi gazdaságát
nyilvántartja a **.....** 1) **5094 Tiszajenő, Széchenyi utca 36.** szám

alatti lakos vevő között az alábbiak szerint jött létre:

1./ A Tiszavárkony külterület 0164/7 hrsz alatt szereplő, 1 ha 1951 m² területű, 32,44 Ak tiszta
jövedelmű szántó ingatlan egésze (2.629.220 Ft értékben),
a **Tiszavárkony külterület 0164/8 hrsz** alatt szereplő, 1 ha 5450 m² területű, 42,74 Ak értékű szántó
ingatlan egésze (3.399.000 Ft értékben),
a **Tiszavárkony külterület 0164/14 hrsz** alatt szereplő 2 ha 3025 m² területű, 66,93 Ak értékű szántó
ingatlan egésze (5.065.500 Ft értékben),
a **Tiszavárkony külterület 0164/15 hrsz** alatt szereplő, 2 ha 7793 m² területű, 82,58 Ak értékű
szántó ingatlan egésze (6.114.460 Ft értékben),
a **Tiszavárkony külterület 0164/16 hrsz** alatt szereplő, 9743 m² területű 28,81 Ak értékű szántó
ingatlan egésze (2.143.460 Ft értékben),
a **Tiszavárkony külterület 0164/17 hrsz** alatt szereplő, 1 ha 2759 m² területű, 34,77 Ak értékű
szántó ingatlan egésze (2.806.980 Ft értékben),
a **Tiszavárkony külterület 0164/18 hrsz** alatt szereplő, 1 ha 5365 m² területű, 36,45 Ak értékű
szántó-ingatlan egésze (3.380.300 Ft értékben),
a **Tiszavárkony külterület 0164/19 hrsz** alatt szereplő, 2 ha 0241 m² területű, 47,42 Ak értékű
szántó-ingatlan egésze (4.453.020 Ft értékben),
a **Tiszavárkony külterület 0164/20 hrsz** alatt szereplő, 5609 m² területű, 12,94 Ak értékű szántó
ingatlan egésze (1.233.980 Ft értékben), valamint
a **Tiszavárkony külterület 0164/21 hrsz** alatt szereplő, 5845 m² területű, 12,91 Ak értékű szántó
ingatlan egésze eladó tulajdonában áll, valamennyi 1/1 tulajdoni arányban képezi tulajdonát
eladónak és valamennyi tehermentes. (Összesen kb 14 ha 7781 m² terület.)

Eladó a fenti ingatlanait eladja vevőnek – *per-, teher- és igénymentességért történő szavatosság vállalása mellett* – **32.511.820 Ft, azaz Harminckétfmllió-ötszáztizenegyezer-nyolcszázhusz forint** (egybefoglalt Fftv. 19. §. (5) bek b) pont) vételárért, vevő azokat ezen összegért megvásárolja azzal, hogy az ingatlanok természetbeni határait ismeri.

2./ Felek tudják, hogy a jelen okiratba foglalt szerződés érvényességéhez le kell folytatni az elővásárlási jog gyakorlása érdekében a 474/2013. évi (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti hirdetményi eljárást, valamint a hirdetményi időtartam lejártá után hatósági jóváhagyás szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről.

Vevő a vételárból **12.000.000 Ft-ot** megfizetett eladó részére **Dr. Stefkó Katalin (KASZ: 36068655)** egyéni ügyvéd **OTP** számú ügyvédi letéti számlájára történő átutalással. Kötelezettséget vállal arra, hogy amint letelik az elővásárlási jog jogosultjai részére nyitva álló hirdetményi határidő, és elővásárlási jognyilatkozat nem érkezik, vállalja, hogy az illetékes jegyző erről történő értesítésének jogi képviselő által történő kézhez vételétől számított 8 napon belül megfizet további **13.000.000 Ft-ot** a **Kass Tibor** eladó tulajdonában álló **OTP** számú bankszámlára történő átutalással. Vállalja

.....
Kass Tibor

.....
1

.....
Budai Károly

továbbá, hogy amint megtörténik a jelen szerződés vele, mint vevővel történő hatósági jóváhagyása, a fenti ingatlanok tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legkésőbb 6 hónap alatt megfizeti a még hátralékos 7.511.820 Ft-ot a Kass Tibor tulajdonát képező fenti bankszámlára történő átutalással.

Felek akként állapodnak meg, hogy amennyiben elővásárlási jognyilatkozat érkezik harmadik személy részéről, Budai Károly a 13.000.000 Ft-os részletet a jelen szerződés vele történő hatósági jóváhagyásától számított 8 napos határidőben köteles megfizetni, ezt vállalja.

Felek tudják, hogy amennyiben elővásárlási jognyilatkozat érkezik, és a jelen szerződés a jognyilatkozat előterjesztőjével kerül jóváhagyásra, úgy az elővásárlási jognyilatkozat előterjesztője a jelen adásvételi szerződésbe belép a vevő helyére.

Ez esetben Kass Tibor eladó a 12.000.000 Ft-ot köteles Budai Károly részére egy összegben kamatmentesen visszafizetni, amint az új vevőtől az első két vételár részletet megkapta, ennek napjától számított 5 napon belül, erre kötelezettséget vállal.

Kass Tibor a fenti banki átutalásokat - az ügyvédi letét számlára, illetve a saját bankszámlájára történőket is - a vételár saját kezeihez történő megfizetésének fogadja el.

3./ Felek megállapodnak abban, hogy vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlanok birtokába a jelen szerződés vele történő jóváhagyása esetén 2025. augusztus 31. napján lép, illetve eladó ezen időpontban köteles az ingatlanokat vevő birtokába adni a gabona betakarítása, az ingatlanok letakarítása után.

4./ A jelen jogügylet költségei vevőt terhelik. (okirat készítési költség, illeték, igazgatási szolgáltatási díj).

5./ Eladó a vételár megfizetése ellenében – külön okiratban – feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt ad arra, hogy az 1./ pontban megjelölt valamennyi ingatlanra a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba vevő javára 1/1 arányban, **vétel jogcímén**. Eladó tulajdonjog bejegyzési engedélye a mai napon letétbe helyezésre került 3 eredeti példányban okirat készítő ügyvédnél azzal, hogy amint eladó a stefkokatalin@gmail.com e-mail címre küldött üzenetben elismeri a vételár hiánytalan átvételét, úgy jogi képviselő jogosult és köteles azt benyújtani az ingatlanügyi hatóság részére vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Amennyiben eladó ezen közlést elmulasztja, úgy a vételár megfizetését vevő is jogosult hitelt érdemlő banki okiratokkal igazolni.

Eladó és vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy eladó a tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le. Eladó tudomásul veszi, hogy tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kikötésének hatályossága alatt az ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg.

Szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adva kérik az ingatlanügyi hatóságot a Ptk.6:216.§.(1)-(3) bek-re figyelemmel, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) 48. §.(1) bek. a) pontjában és az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 179/2023.(V.15.) Korm. r. 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlanok tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezzé be tulajdonjog bejegyzési kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapig.

A szerződő felek kérik, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul

ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelmet. E körben eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyt. Vhr. 45. §. (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

6./ Vevő kijelenti, hogy a jelen okiratba foglalt vétellel kapcsolatban elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Fftv.) 18. §. (1) bek. e) pontja alapján, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, valamint a (4) bek alapján, mivel legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

Vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződésbe foglalt termőföld szerzése nem ütközik a Fftv. 16. §.-ában meghatározott rendelkezésekbe – ide értve a szerzési maximum és birtokmaximum mértékét –, kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzendő föld használatát másnak nem engedti át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. (Fftv. 13. §. (1) bek.)

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozása) (Fftv. 14. §. (1) bek.)

Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Fftv. 14. §. (2) bek.)

7./ Felek meghatalmazzák **Dr. Stefkó Katalin** (5000 Szolnok, Arany János utca 16. KASZ: 36068655) ügyvédet, hogy a jelen okiratba foglalt jogügyletükkel kapcsolatban őket képviselje az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározott jogkörben.

8./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok.

9./ Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés a megbízásuknak megfelelő tartalommal került elkészítésre, a valóságos szerződési akaratukat tartalmazza.

Felek a személyi jövedelemadóval és az illeték fizetési kötelezettséggel kapcsolatos teljes körű tájékoztatást megkapták, tudomásul vették.

Vevő vállalja az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bek p) pontjában foglalt kötelezettségek teljesítését valamennyi ingatlan esetében, kéri az illetékmentesség alkalmazását.

Kelt Szolnokon. 2025. január 23. napján.

.....
Kass Tibor eladó

.....
Budai Károly vevő

Fent nevezett felek a fenti okiratot előttem (Dr. Stefkó Katalin KASZ: 36068655) saját kezűleg aláírták, így azt egyidejűleg Szolnokon, 2025. január 23. napján

ellenjegyzem

azzal, hogy a szerződés **7. pontjában** megadott meghatalmazást



Dr. Stefkó Katalin
ügyvéd

Szolnok, Arany J. u. 16. 1/5. ; Pf.: 144.
Adószám: 52366071-1-36
KASZ: 36068655
Tel: 56/344-375; Mobil: 06-30/958-8462
e-mail: stefkoka@tiscali.com

Kormányati postaiú tájékoztatás: 2025.02.07.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30. nap \rightarrow határidő első napja
2025. 02.08. utolsó napja 2025. 03.10. É határidő jogvesztő!

Szerkesztés napja 2025.03.11.

Az elektronikus közzététel megtörtént.