

5798/2017

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **DEÁK ÁGNES** (születési neve: Deák Ágnes,

1139 Budapest, Petneházy utca 24-26. IV/9. ajtószám; **DEÁK ERNŐ ADOLF** (születési neve: Deák Ernő Adolf.

5310 Kisújszállás, Deák Ferenc utca 4. tsz. 5. ajtószám; alatti lakosok, mint *e l a d ó k*, másrészről **VÁNTUS ATTILA** (születési neve: Vántus Attila.

5310 Kisújszállás, Konta tanya 17. szám alatti lakos, mint *v e v ő* között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

### 1. A kisújszállási:

- **01051/12. helyrajzi szám** alatt felvett, „szántó, kivett anyagödör” művelési ágú, 2 ha 4625 m<sup>2</sup> területű, 65,88 AK értékű, természetben Kisújszállás külterületén lévő termőföld ingatlanok az eladók egymás között egyenlő, 1/2-1/2-ed arányban tulajdonosai;
- **01053. helyrajzi szám** alatt felvett, „erdő” művelési ágú, összesen 1 ha 8160 m<sup>2</sup> területű, 18,89 AK értékű, természetben Kisújszállás külterületén lévő termőföld ingatlanok az eladók egymás között egyenlő, az egészhez viszonyítottan 22/84-22/84-ed arányban tulajdonosai.

Ezen ingatlanok 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 minősülnek.

A felek előadják, hogy a Földforgalmi törvény 19.§. (5) bekezdése alapján ezen jogügylettel érintett két földingatlan egybefoglalt vételáron történő eladására sor kerülhet, tekintettel arra, hogy azok egymással szomszédosak a Földforgalmi törvény 5.§ 23./ pontjában foglaltakra figyelemmel. A felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az ingatlanok adásvételére kizárólag jelen szerződés szerinti, egybefoglalt vételáron kerül sor.

A szerződés tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, amelyért eladók jelen szerződés aláírásával jogszavatosságot vállalnak, valamint azért, hogy a vevő korlátozásmentes birtokba lépését semmilyen körülmény nem akadályozza, vagy gátolja. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőségeket semminemű adó vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás nem terheli. Eladók kijelentik továbbá, hogy sem ezen szerződés megkötését megelőzően, sem a mai napon, vagy azt követően az illetékes Földhivatalhoz semmilyen beadványt nem nyújtottak és nem is nyújtanak be, amely vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosítottak és a jelen szerződés hatályba lépéséig nem biztosítanak.

2. Eladók eladják, vevő pedig a kisújszállási 01051/12. hrsz.-ú ingatlant kizárólagosan, 1/1 arányban, a kisújszállási 01053. hrsz.-ú ingatlanok az egészhez viszonyított összesen 44/84-ed arányban megvásárolja a fenti ingatlanhányadokat a megismert és megtekintett állapotában a kölcsönösen kialakított mindösszesen **3.000.000,- Ft**, azaz – **Hárommillió** - forint egybefoglalt vételárért az alábbi fizetési módozat mellett:

Szerződő felek a 01051/12. hrsz.-ú ingatlan vételárát 2.432.600.-Ft-ban, a 01053. hrsz.-ú ingatlanilletőség vételárát 567.400.-Ft-ban jelölik meg.

*Deák Ágnes*

*Deák Ernő Adolf*  
*Vántus Attila*

Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vételárát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifizeti az eladók kezeihez – tulajdoni arányaiknak megfelelően - egyösszegben, készpénzben, akik a vételár hiánytalan átvételét aláírásukkal elismerik és nyugtázzák.

A felek tudomásul veszik azt a tényt, hogy amennyiben a jelen szerződésre vonatkozó hatósági jóváhagyás eljárása eredményeképp a jelen szerződés nem a jelen szerződés szerinti vevő tekintetében hatályosul, azaz más ajánlattevő lesz jogosult a vevői pozíció betöltésére, az esetben a jóváhagyás szerinti vevő a jelen szerződés szerinti vevő részére lesz köteles megfizetni a vételárát, valamint az okirat elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költséget a hatósági jóváhagyásról szóló határozat kézhez vételétől számított 15, azaz tizenöt napon belül.

Eladók tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés senkivel szemben sem hatályosul, a jelen szerződés teljesítése nem követelhető.

3. Fent nevezett vevő az 1/. pontban meghatározott ingatlanok birtokába a szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhez vételével egyidejűleg lép, attól kezdődően húzza annak hasznait és viseli terheit.
4. Fent nevezett eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket, hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1/. pontban körülírt kisújszállási 01051/12. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban, míg a kisújszállási 01053. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az egészhez viszonyítottan összesen 44/84-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 terhelik.

Vevő nyilatkozik, hogy a jelen jogügylettel vásárolt termőföldeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtok-összevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mezőgazdasági vállalkozóként a termőföldeket mezőgazdasági célra hasznosítja. Ez alapján kéri a vagyonszerzési illeték kiszabásának mellőzését.

6. Szerződő felek megbízzák a **Dr. Szűcs Ügyvédi Iroda** (irodájának székhelye: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos utca 12/A. A. lh. II/1.) képviselőjében **dr. Szűcs László** ügyvédet (kamarai nyilvántartási száma: 278) a jelen okirat elkészítésére, annak ellenjegyzésére és az okirattal kapcsolatos földhivatali eljárásban való teljes jogkörű képviselőtükre. A megbízás a NAV előtti eljárásra nem terjed ki.
7. Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 10. §. (1) bekezdése szerint belföldi természetes személy és magyar állampolgár, így a földek tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni. A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a Földforgalmi törvény 13-15. §-ra tekintettel 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 ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetére megfelelek a földforgalmi törvény 10. §., a 13. §. (1) – (4) bekezdésében, valamint a 14. §.-ban foglalt feltételeknek;
  - c.) kötelezettséget válllok arra, hogy a föld használatát másnak át nem engedem, azt magam használom, ennek során eleget teszek földhasználati, hasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítom – kivéve a Földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésben foglalt eseteket;

Deák Ágnes

Vevő  
Deák Ágnes

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

e.) kijelentem, hogy a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonomba kerülő föld nagysága ezzel együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. §. (1) bekezdésében foglalt mértéket, a birtokomban lévő föld mennyisége pedig a jelen okirattal megszerzett földdel együtt sem haladja meg a 16.§. (2) bekezdésben foglalt mértékét;

f.) a földforgalmi törvény 18.§. (1) bek. c./ pontja alapján, elővásárlási joggal rendelkezem, mint helyben lakó szomszéd földműves – tekintettel arra, hogy tulajdonomat képezi az ezen ingatlanokkal közvetlen szomszédos kisújszállási 01052. hrsz.-ú ingatlan, valamint a 01051/10. és 01051/13. hrsz.-ú ingatlanok, továbbá elővásárlási jogcímemet megalapozza még a Földforgalmi törvény 18. § (4) bek. b.) pontja, mivel fiatal földművesnek minősülök. Ezek alapján elővásárlási jogomat ezen, e pontban fent megjelölt jogcímeken gyakorlom.

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.**”

Eladók kijelentik, hogy az erdő művelési ágú föld nem tartozik erdőbirtokossági társulás körébe.

8. Eladók kijelentik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanokkal kapcsolatosan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben biztosított elővásárlási jogok jogosultjainak értesítésére vonatkozó szabályokat betartják, melynek során jelen okirat aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vevővel a jelen egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésüket az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül eljárnak az ingatlan fekvése szerint illetékes Kisújszállás Város Polgármesteri Hivatal jegyzőjénél a szerződésnek az önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztésre érdekében. Eladók az ehhez szükséges hatályos nyomtatványt megfelelően kitöltve jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírták.

9. A szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen szerződés a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztést követően megküldésre kerül a mezőgazdasági és igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, majd ha e szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a föld fekvése szerinti agrárkamara területi szervéhez szintén jóváhagyás céljából.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül ezen adásvételi szerződést és az esetleges elfogadó nyilatkozatokat először kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfeleléség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

Erre tekintettel a szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról a tényről, miszerint jelen szerződés hatályba lépésének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, amely hatósági jóváhagyásnak minősül.

Devi Agis

Devi Agis  
Viktor N

Mindezek alapján a felek egyöntetűen kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. 37. § (3) bekezdése alapján a jelen jogügylet jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet tartalmazó szerződés, illetve okirat két eredeti példányát látja el jóváhagyó záradékkal és ezt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg megküldi.

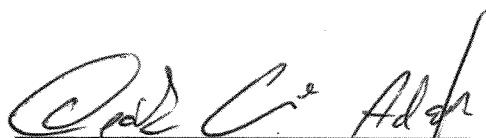
Ezt követően a bejegyzésre irányuló kérelmet a kifüggesztett szerződésnek az ingatlan tulajdonosai (jelen szerződésben az eladók) által történő kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatóághoz benyújtani a vevő tulajdonjogának bejegyzése végett. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen okiratok részükre történő megküldése esetén haladéktalanul eljuttatják azokat az okiratszerkesztő ügyvédhez a Földhivatalhoz történő benyújtás érdekében. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben harmadik személy érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz és azon személy elővásárlási joga megegyezik a jelen szerződés szerinti vevővel, továbbá amennyiben ez esetre nézve az eladóknak kell választani a vevő személyét illetően, úgy eladók már most nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés szerinti vevőt választják.

10. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok és ügyletkötési képességüket jogszabályi rendelkezés nem korlátozza. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadók.

Ezen okirat egyben az okiratszerkesztő ügyvéddel kötött megbízásnak – tényvázlatnak – is minősül, melynek keretében kijelentik a szerződő felek, hogy az okirat minden általuk lényegesnek tartott kérdést a jognyilatkozat-tételi akaratuk szerint pontosan tartalmaz, az ügyvédtől a szükséges tájékoztatást megkapták, s kijelentik, hogy nem állnak kényszer, fenyegetés, tévedés, megtévesztés, továbbá alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt. Mindezek alapján a szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték, rendelkezéseit megértették és ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a szerződést ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

**Kelt: Kisújszállás, 2017. augusztus hó 10. napján**

  
Deák Ágnes eladó

  
Deák Ernő Adolf eladó

  
Vántus Attila vevő

**Ellenjegyzem: Kisújszálláson, 2017. augusztus hó 10. napján**

**Záradék:**

Kisújszállási Polgármesteri Hivatal hirdető táblájára kifüggesztve  
[www.kisujszallas.hu](http://www.kisujszallas.hu) városi honlap

Kifüggesztés napja: 20. 17. év augusztus hó 17. nap


Közlés kezdő napja: 20. 17. év augusztus hó 18. nap

E határidő jogvesztő: 20. 17. év október hó 16. nap \*

Levétel napja: 20. 17. év október hó 17. nap

Kisújszállás, 20.....



  
Dr. Szűcs László ügyvédiroda  
Dr. Szűcs László ügyvéd  
5000 Szolnok, Kossuth L. út 2/A. „A” lh. 2/1.  
5310 Kisújszállás, Petőfi u. 20-22. fszt.  
Adószám: 18838824-2-16