

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

**VARGA ATTILA IMRE** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési helye és ideje: \_\_\_\_\_, személyi azonosítója: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, adóazonosító: \_\_\_\_\_, lakhelye: 4320 Nagykálló, Dózsa György út 77., szig. száma: \_\_\_\_\_) mint **eladó** (a továbbiakban: **Eladó**), másrésztől

**KEMÉNY JÓZSEFNÉ** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési helye és ideje: \_\_\_\_\_, személyi azonosító: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, adóazonosító: \_\_\_\_\_, lakhelye: 4232 Geszteréd, Petőfi utca 37., szig. száma: \_\_\_\_\_, MVH regisztrációs száma: \_\_\_\_\_, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma: \_\_\_\_\_) mint **vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által **Geszteréd külterület 0242/12 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 2 ha 6933 m<sup>2</sup> alapterületű, 67,87 AK értékű, gyümölcsös ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlant az KITE Mezőgazdasági Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt. (törzsszám: 10668586, cím: 4181 Nádudvar, Bem József utca 1., a továbbiakban: Jogosult) mint jogosult javára 20.000.000,-Ft. azaz húszmillió forint és annak járulékai erejéig egyetemleges jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli.
3. Eladó a tulajdonjogát és az 1-2 pont szerinti adatokat a 30005/46546/2024 megrendelés számú e-hiteles tulajdoni lapszemle másolatával igazolja.
4. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a 2. pont szerinti teher ügyében a tartozását 2020. év végére rendezte a Jogosulttal szemben, melyre figyelemmel a 2024. március 8. napján a törlési engedély beszerzésére irányuló eljárást folyamatba tette és a jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy legkésőbb 2024. március 22. napjáig az Ingatlant terhelő egyetemleges jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlesztésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelmet és a Jogosult törlési engedélyét a szükséges példány számban az illetékes földhivatal részére benyújtja és ennek tényét a jelen szerződés szerkesztő ügyvéd részére elektronikus úton, a dr.toro.blanka@gmail.com levelezési címre, a Vevő részére pedig kemeny@kallofem.hu levelezési címre küldött földhivatal által érkeztetett ingatlan-nyilvántartási kérelem scannelt példányával igazolja. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, és kifejezetten kéri, hogy a 2. pont szerint terhelő jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlesztésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelmet a Földhivatal a jelen adásvételi szerződés szerinti tulajdonjog bejegyzési kérelmet megelőzően bírálja el abban az esetben, ha a 2. pont szerint terhek törlesztésére irányuló kérelem ingatlan-nyilvántartási ranghelye megelőzi a tulajdonjog bejegyzési kérelem ingatlan-nyilvántartási ranghelyét (ranghelycsere). Felek rögzítik, hogy a ranghelycsere, terhek törlesztésére vonatkozó mindenkor igazságszolgáltatási díjak megfizetése az Eladót terheli.
5. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 4. pontban megjelölt határidő eredménytelenül letelik, és az Eladó a szükséges törlési engedélyt nem szerzi be, akkor ezen tényre tekintettel a jelen Szerződés a Felek között meghíusul, melyre figyelemmel az Eladó a jelen Szerződés alapján kifizetett vételárat köteles a meghíusulás időpontjától számított 2 (kettő) napon belül Vevő részére visszafizetni.
6. Eladó eladja, Vevő megveszi az Ingatlant akként, hogy Vevő az Ingatlan 1/1 arányú tehermentes tulajdonjogát szerzi meg.
7. Szerződő felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 6.870.000,- Ft-ban, azaz hatmillió-nyolcszázhetvenezer forintban határozzák meg (a továbbiakban: Vételár), azzal hogy abból az Ingatlanon található Ültetvény (közel 28 éves alma ültetvény) vételárát 2.870.000,- Ft-ban azaz kettőmillió-nyolcszázhetvenezer forintban, míg a föld vételárát 4.000.000,- Ft. azaz négy millió forintban határozzák meg.
8. Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanon felépítmény, valamint agrotechnikai létesítmény nem található.
9. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a 7. pontban megjelölt vételárat a jelen adásvételi szerződés aláírásával aláírásától számított 3 (három) napon belül fizeti meg Eladó részére akként, hogy azt átutalja az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773449-70059128 számú bankszámlájára.
10. Eladó kijelenti, hogy a 9. pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Felek rögzítik, hogy a bankszámlára történő átutalás tényére tekintettel az Eladó a fizetési kötelezettséget akkor tekinti teljesítettnek, amikor a szerződés szerint átutalt összeg a megadott bankszámlájára jóváírásra került.
11. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi 4 eredeti példányban a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Geszteréd külterület 0242/12 hrsz. alatt felvett ingatlan tekintetében Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba ADÁSVÉTEL jogcímen bejegyzésre kerüljön az ő, mint Eladó tulajdonjogának a törlesztésével egyidejűleg.
12. Felek kéri az eljáró illetékes járási földhivatalt, hogy az Inytv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb az adásvételi szerződés az illetékes járási földhivatal részére történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig tartsa függőben.
13. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik sem Földforgalmi törvény, sem egyéb jogszabályban meghatározott szerzési korlátozásba.
14. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezéseinek megfelelően bejelentett és nyilvántartásba vett **földművesnek minősülő személy** (határozat száma: 512124/2/2014.05.05.). Vevő az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan tekintetében a Földforgalmi törvény 5. § 10. a) pontjában foglaltak fennállítására tekintettel a 18. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel **olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.**
15. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és a használatában lévő föld területnagysága nem éri el a Földforgalmi törvényben meghatározott mértékig megszerezhető terület nagyságát, így e tekintetben jelen jogügylet nem ütközik szerzési korlátozásba.
16. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltakra figyelemmel kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

17. Felek a Földforgalmi törvény 13-14. §-ában meghatározott kötelezettségeiknek az alábbiak szerint tesznek eleget:
- Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan nincsen harmadik személy használatában.
  - Vevő nyilatkozik, hogy az előbbiekre tekintettel a földhasználatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – kivéve a Földtörvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott eseteket- más célra nem hasznosítja.
  - Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (együtt: földhasználati díjtarozás).
  - Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
18. Szerződő felek a Földforgalmi törvény 15/A. §-ában foglaltakra tekintettel nyilatkoznak, hogy az 1. pont szerinti földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, ilyen szerződés nincs.
19. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant 2025. január 1. napján adja Vevő birtokába, a Vevő a birtokbaadástól kezdődően szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit.
20. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant és annak jelen állapotát a szerződés teljesítéseként elfogadja. Eladó az Ingatlan per-, és 2. pontban foglaltakon túli - teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal.
21. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien devizabelföldinek minősülő **magyar állampolgárok**, így szerződéskötési képességük semmilyen okból nem korlátozott, illetőleg kizárt. Felek kijelentik továbbá, hogy a szerződés megkötésekor nem voltak tévedés, megtévesztés, kényszer vagy fenyegetettség állapotában, így az adásvételi szerződés elkészítésének semmilyen törvényi akadály nincsen.
22. A jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség megfizetése Vevőt terheli. Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglaltak fennállására tekintettel az illetékes adóhatóság illetékkiszabásra irányuló eljárása során kéri az **illetékmentessége** megállapítását.
23. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a szerződést készítő ügyvédtől az adásvételi szerződéssel és annak adó-, valamint illetékvonzatával kapcsolatos tájékoztatást megkapták. A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó szabályai az irányadóak.
24. Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárás, a Nemzeti Agrár Kamara és az illetékes helyi földbizottság előtti eljárás, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a képviselőjük ellátásával 4024 Debrecen, Csapó utca 1-3. szám II. lph. 1/1. alatti székhelyű Dr. Törő Blanka ügyvédet bízzák meg. Szerződőt szerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével és aláírásával a Szerződő felek megbízását/meghatalmazását elfogadja.
25. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasták, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.
26. Jelen szerződés 7 (hét) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből Eladót és Vevőt egy-egy példány, a szerződést szerkesztő ügyvédet egy példány illet meg. Négy példány – melyek közül 1 példány biztonsági kellekekkel rendelkező papír alapú okmányon lett kiállítva – az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére kerül megküldésre. A szerződést szerkesztő ügyvéd az Eladós a Vevő részére járó példányokat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadta, melynek tényét Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával nyugtázzák.

Nagykálló, 2024. 03. 09.

Kemény Józsefné vevő

**DR. TÖRŐ BLANKA ÜGYVÉD**

4024 Debrecen, Csapó u. 1-3. II. lph. 1/1.

dr.toro.blanka@gmail.com

Tel.: 30/394-33-35

Asz.: 54898088-1-29; KASZ: 36070579

OTP: 11738015-21456327

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

/Kelt.: Nagykálló, 2024. 03. 09./

Dr. Törő Blanka ügyvéd (KASZ: 36070579)

Varga Attila Imre eladó

ZÁRADÉK:

KÖZZÉTÉTEL NAPJA: 2024. 04. 03.

JOGNYILATKOZAT HERTÉTELÉRE MITUX ÁLLÓ HATÁRIDŐ ELSŐ NAPJA: 2024. 04. 04.

JOGNYILATKOZAT HERTÉTELÉRE MITUX ÁLLÓ HATÁRIDŐ UTOLSÓ NAPJA: 2024. 05. 03.

EZ A HATÁRIDŐ JÖRVESEBŐ

LEVÉTEL NAPJA:

