

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS („Szerződés”)

amely létrejött egyrészről

Pintér István (születési név: _____; anyja neve: _____; születési hely, idő: _____; személyi ig. szám: _____; személyi azonosító: _____; adóazonosító jel: _____; lakcím: 2114 Valkó, Kossuth utca 8., lakcímkártya száma: _____, állampolgárság: magyar), mint eladó („Eladó”), valamint

Tusor László (születési név: _____; anyja neve: _____; születési hely, idő: _____; személyi ig. szám: _____; személyi azonosító: _____; adóazonosító jel: _____; lakcím: 2114 Valkó, Dányi út 56.; lakcímkártya száma: _____; mpolgárság: magyar), mint vevő („Vevő”)

Szabó-Szombati Ügyvédi Iroda
Dr. Szabó-Szombati Tibor ügyvéd
1149 Budapest, Kövér Lajos u. 13. 1/6.
Adószám: 18020450-2-42
KASZ: 26069049


(külön-külön: „Fél”, együtt: „Felek”) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A Szerződés tárgya

1. Az Eladó kijelenti, és a 2021.11.17. napján kelt nem hiteles tulajdoni-lap másolatával igazolja, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által **Valkó külterület, 4/81 hrsz.** alatt nyilvántartott, a tulajdoni lap másolat tanúsága szerint *szántó* művelési ágú, 4249 m² alapterületű, 8,88 AK értékű ingatlanak („Ingatlan”) **1/1 arányban** tulajdonosa.
2. A Felek a tulajdoni lapot közösen megvizsgálták, és tényként rögzítik, hogy az Ingatlan teherlapja szerint Eladó tulajdoni illetőségét teher, tény feljegyzés nem terheli.
3. A Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett tényeket, és az eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatban adott teljes körű tájékoztatását tudomásul vették. A Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett tényeket, és az eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatban adott teljes körű tájékoztatását tudomásul vették. Az Eladó kijelenti, hogy tulajdoni illetőségét
 - Pintér Istvánné (anyja neve: Bene Anna, lakcíme: 2114 Valkó, Kossuth utca 8.) jogosult javára bejegyzett özvegyi jog és
 - az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára 221 m² területet érintően vezetékjog terheli.
 Eladó kifejezetten nyilatkozik, hogy hogy tulajdoni illetőségét egyéb teher nem terheli, és harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve nyilatkozik arról is, hogy a Vevő számára ismeretlen jogüggyellett kapcsolatosan, a jelen Szerződést megelőzően az Ingatlant nem terhelték meg, fedezetül nem adták. Vevő jelen okirat aláírásával egyidőben átadja az Özvegyi jog jogosultjának lemondó nyilatkozatát, amelyben a javára bejegyzett Özvegyi jogról lemond.
4. Az Eladó a vétel tárgyát képező Ingatlanon per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kifejezetten jótáll.

II. Vételár

1. Az **Eladó eladja**, a Vevő pedig a jelen Szerződés erejénél fogva megvásárolja az Ingatlan **1/1 tulajdoni illetőségét** a kölcsönösen kialakított **583.410,- Ft, azaz Ötszáznyolcvanháromezer-négyszáztiz Forint vételárért**, a megtekintett és megismert állapotban.
2. Vevő a vételárát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással fizeti meg Eladó részére Eladó Takarékbank Zrt-nél vezetett **50465181-50000287-00000000** számú bankszámlájára. Eladó a vételár hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
3. Tekintettel arra, hogy Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes vételárát megfizette Eladó részére, felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés jóváhagyását akár az ingatlan tekintetében a hatóság megtagadja, illetve bármely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él, és az ingatlanügyi hatóság az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését hagyja jóvá, úgy erről való tudomásszerzéstől számított 8 munkanapon belül felek az adott ingatlanra irányadóan az eredeti állapotot helyreállítják, Eladó a Vevőtől átvett vételárát visszafizeti, és felek szabadulnak jelen szerződésben meghatározott minden kötelezettség alól. Felek kijelenti, hogy a jelen pontban szabályozott esetben egymással szemben semmilyen igényt nem érvényesítenek.



Pintér István
Eladó



Tusor László
Vevő

III. A Felek jogai és kötelezettségei

1. Eladó figyelemmel a vételár kifizetésére jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő javára a tulajdonjog az Ingatlan esetében az Eladó **1/1** tulajdoni illetőségére **1/1** arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
2. A Felek rögzítik, hogy a **jelen Szerződés érvényességének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, valamint annak előfeltételeként a helyi földbizottság támogató állásfoglalása.**
3. A **Vevő** kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerint **földművesnek minősülő** belföldi magánszemély, továbbá kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) d) pontja szerint, **helyben lakó földműves elővásárlásra jogosult** jelen szerződés szerinti ingatlanok esetében. Eladó kijelenti és szavatel azért, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jog az ingatlanok tekintetében nem áll fenn.
4. A **Vevő** kijelenti, hogy a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya földművesként nyilvántartásba vette, ezáltal **földművesnek minősülő belföldi természetes személy**. A Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező föld tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16. § szerinti földszerzési és birtokmaximumot. Ennek értelmében az alrészletek területnagyságát is beszámítva az Ingatlan **1/1** tulajdoni hányadával, mint földdel együtt sincs 300 hektárt meghaladó területnagyságú föld a tulajdonában és hasznélvezetében, illetve 1200 hektárt meghaladó területnagyságú föld a birtokában. A Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumra vonatkozó nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Btk. szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és a jelen szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
5. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó az Ingatlan **birtokát nem ruházza a Vevőre**, tekintettel arra, hogy az ingatlanhányadot a HAJTA 2000 Kft., mint hasznóbérlő hasznóbérllet jogcímén birtokában tartja és műveli. A Vevő kijelenti, hogy a **HAJTA 2000 Kft.-ben**, amit a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 510038/2014.03.26. sz. határozatával földművesként nyilvántartásba vett, ezáltal **földművesnek minősülő** belföldi jogi személyben, **tulajdonrésze a 25%-ot meghaladja** ekként a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdés ab) pontja alapján Vevő tulajdonszerzését követően ezen használat és földhasznosítás a Vevő általi használatnak és a földhasznosítási kötelezettség Vevő általi teljesítésének minősül. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 (öt) évig a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket.
6. A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
7. A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
8. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
9. A Vevő a teljes vételár kifizetésének napjától viseli az Ingatlan terheit, szedi azok hasznait. A kárveszély a teljes vételár kifizetésének napján száll át a Vevőre. A birtokátruházás időpontja: **2021. november 18.**
10. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant részletesen megtekintett, elfogadott jogi állapotban vásárolja meg, vételi szándékának az megfelel. Az Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása olyan körülményről, amely az Ingatlannak a Vevő általi rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná.
11. **Eladó köteles** a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet alapján a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül **kérelmet benyújtani, a jelen adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt.** Eladó köteles a jelen adás-vételi szerződést a más törvényen (különösen a hegyközségi törvényen), és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni.


Pintér István
 Eladó


Tusor László
 Vevő

IV. Vegyes és záró rendelkezések

1. A jelen Szerződés csak írásban módosítható, a Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok csak írásban tehetők meg érvényesen, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás, ily módon közölt nyilatkozat érvénytelen.
2. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
3. A Felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek. **Eladó és Vevő nagykorú magyar állampolgárok**, szerződésükötési jogosultságuk korlátozva nincs.
4. A Felek a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízzák, továbbá az **illetékes földhivatal és mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a Valkó Községi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala előtti képviselőikre meghatalmazzák a Szabó-Szombati Ügyvédi Irodát** (1149 Budapest, Kövér Lajos u. 13. I/6., ügyintéző ügyvéd: Dr. Szabó-Szombati Tibor). Szerződő Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől a jelen jogügyletre vonatkozóan a jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozóan teljes körű felvilágosítást kaptak és azt megértették. Kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltakat, mint ügyvédi tényvázlatot és megbízást is elfogadják, az akaratukkal mindenben megegyezik.
5. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, a jelen Szerződés teljes körűen tartalmazza.
6. A Felek tudomásul veszik a jelen Szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a B400 jelzésű adóhatósági adatlap kitöltésére, amelynek kitöltésével és benyújtásával meghatalmazzák a **Szabó-Szombati Ügyvédi Irodát** (1149 Budapest, Kövér Lajos u. 13. I/6., ügyintéző ügyvéd: Dr. Szabó-Szombati Tibor). Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást a 2017. évi LXXVIII törvény 34.§ (2)-ben foglaltak szerint jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja. Jelen szerződés a felek akaratát és nyilatkozatait helyesen tartalmazza.
7. A jelen Szerződés 3 (három) számozott, aláírással ellátott oldalból áll. A Felek a Szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét a jelen Szerződés aláírásával nyugtázzák.

A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Valkó, 2021. november 18.



Pintér István
Eladó



Tusor László
Vevő

Alulírott Dr. Szabó-Szombati Tibor ügyvéd (Szabó-Szombati Ügyvédi Iroda, 1149 Budapest, Kövér Lajos u. 13. I/6., **KASZ: 36069049**) az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdése alapján a mai napon ellenjegyzésemmel igazolom, bizonyítom és hitelesítem, hogy a jelen okirat a jogszabályoknak, a felek kinyilvánított akaratának megfelel, és a szerződésben megjelölt felek a jelen okiratot előttem írták alá. Az okiratot az előttem történt aláírását követően a mai napon ellenjegyzem.

Valkó, 2021. november 18.



Dr. Szabó-Szombati Tibor ügyvéd
KASZ: 36069049

Szabó-Szombati Ügyvédi Iroda
Dr. Szabó-Szombati Tibor ügyvéd
1149 Budapest, Kövér Lajos u. 13. I/6.
Adószám: 18020450-2-42
KASZ: 36069049

Küldetés helye: Komáromi portál
Küldetés időpontja: 2021. 11. 25
Közlés kezdő napja: 2021. 11. 26
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2022. 01. 24
Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő
Levétel napja: 2022. 01. 25



