

2024 MÁRC 13.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

### Hódi József

Születési családi és utóneve:

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcíme: 6775 Kiszombor, Nagyszentmiklósi utca 23.

Személyi azonosító száma:

Adóazonosító jele:

Állampolgárság: magyar

Bankszámlaszám:

mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** –, másrésztől

(a továbbiakban: **Bankszámlaszám**)

### Szell Tamás Benjamin

Születési családi és utóneve:

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcíme: 6771 Szeged, Szegfű utca 7.

Személyi azonosító száma:

Adóazonosító jele:

Állampolgárság: magyar

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma:

mint vevő – a továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek** vagy **Szerződő Felek** – között a mai napon, az alábbiak szerint:

### I. Az adásvétel tárgya és a tulajdonjog átruházása

- A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó alábbi földek 1/1 arányú tulajdonát képezi:
  - a **Kiszombor Zártkert, 3415 hrsz.** alatt nyilvántartott, kert megjelölésű, 4. min. osztályú, mindösszesen 1216 m<sup>2</sup> területű, 4,23 AK értékű mezőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban **Föld I.**),
  - a **Kiszombor Zártkert, 3416 hrsz.** alatt nyilvántartott, gyümölcsös megjelölésű, 3. min. osztályú, mindösszesen 3568 m<sup>2</sup> területű, 16,13 AK értékű mezőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban **Föld II.** Föld I-II. a továbbiakban együtt: **Földek**).
- A jelen adásvételi szerződés tárgya a Földek.
- Az Eladó a Földeket valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkatrészével együtt jelen szerződéssel eladja a Vevőnek. A Vevő a Földeket valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkatrészével együtt jelen szerződéssel Eladótól megvásárolja.

Minden oldal aláírandó!

4. Az Eladó rögzíteni kívánja, hogy a Földek egy birtoktestet képeznek a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése szerint egymással szomszédosak, ezáltal egybefoglalt vételáron történik értékesítésük. Az Eladó rögzíteni kívánja, hogy a Földek együtt nagyobb használati és forgalmi értéket alkotnak, ezért az eladás során a célja az volt, hogy a Földeket együtt, egy egészként, dologösszességként, egybefoglalt vételáron értékesítse.
5. A Vevő előadja, hogy számára is jelentős előnyt képez, hogy a Földek egy egészet alkotnak, ezért is állapodott meg az Eladóval a Földek megvételében.
6. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földek tulajdoni lapjait közösen megvizsgálták, a rajta szereplő adatokat egyeztették és megállapították, hogy a tulajdoni lapok III. pontjában terhek nem kerültek feltüntetésre.
7. Az Eladó szavatosságot vállal, hogy a Földek per- igény- és tehermentesek, továbbá szavatol azért, hogy harmadik személynek olyan jogot nem engednek, illetve engedett, amely a Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná. A Vevő a Földeket per- igény- és tehermentesen kívánja megvásárolni.

## II. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

1. A Szerződő Felek a Földek egybefoglalt vételárát összesen **1.900.000,- Ft, azaz Egymillió-Kilencszázezer forint** összegben állapítják meg (a továbbiakban: **Vételár**), az alábbiak szerint:
  - Föld I. vételára: 394.755,- Ft, azaz Háromszázkilencvennégyezer-hétszázötvenöt forint
  - Föld II. vételára: 1.505.245,- Ft, azaz Egymillióöttszázötzezer-kétszáznegyvenöt forint.

A Felek nyilatkoznak, hogy a Földeken ültetvény, felépítmény vagy agrotechnikai létesítmény nem található.

2. A Vevő a teljes Vételarat a mai napon az Eladó részére banki átutalással a Bankszámlaszámra teljes egészében megfizette. Az Eladó a teljes vételár megfizetését jelen szerződés aláírásával is kifejezetten elismeri, és nyilatkozik, hogy Vevővel szemben jelen szerződésből fakadó további vagyoni jogi igényei nincsenek.
3. Az Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy a Vételár teljes összegének megfelelő követelését a Vevőre engedményezi arra az esetre, ha más elővásárlásra jogosult gyakorolja az elővásárlási jogát és/vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Vevő helyett más elővásárlásra jogosult javára hagyja jóvá az adásvételi szerződést és az Eladó és Vevő között jelen adásvételi szerződés nem megy teljesedésbe. Amennyiben más elővásárlásra jogosult gyakorolja az elővásárlási jogát, az engedményezésre tekintettel az elővásárlási jog jogosult köteles a teljes Vételarat az elővásárlási jog gyakorlásával egyidejűleg a Vevő részére megfizetni.

## III. TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA, BIRTOKBAADÁS

Minden oldal aláírandó!

1. Az Eladó a teljes Vételár megfizetésére tekintettel jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy a **Földeken fennálló 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett** a Vevő tulajdonjoga a **Földekre 1/1 arányban adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba (**Bejegyzési engedély**).
2. Az Eladó a Földeket a mezőgazdasági igazgatási szerv Vevő javára történő jóváhagyásáról való tudomásszerzést követő öt napon belül Vevő birtokába adja. A birtokbaadásig Eladó viseli a Földek terheit, a kárveszélyt és szedik annak hasznait. A birtokbaadástól Vevő viseli a Földek terheit, a kárveszélyt és szedi annak hasznait. A Vevő a Földeket megtekintett és ismert állapotban vásárolja meg.

#### IV. Vegyes rendelkezések

1. A Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akik szerződéskötési-, valamint tulajdonszerzési korlátozás vagy tilalom hatálya alatt nem állnak.
2. **A Vevő nyilatkozik, hogy** A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban **Földforgalmi tv.**) **5. § 7. pontjában foglaltaknak megfelelően földművesnek minősül és bejegyzésre került a földműves nyilvántartásba.**
3. **A Vevő nyilatkozik, hogy** a Földek tekintetében a **Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.**
4. Az Eladó jelen szerződés aláírásával már most úgy nyilatkozik, hogy több, a Vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata esetén Széll Tamást választja a Földek adásvételénél szerződő félnek.
5. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződést közölni kell hirdetményi úton a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlásra jogosultakkal az illetékes település jegyzője útján, továbbá hatósági jóváhagyás, illetve állásfoglalás céljából is meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az Agrárkamara (helyi földbizottság) számára.
6. **A Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. § -ban foglaltaknak megfelelően az alábbi nyilatkozatokat teszi:**
  - 6.1. A Vevő vállalja, hogy a Földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A Földforgalmi tv. 13. § (2) bek. alapján nem minősül a használat átengedésének, ha valamely érvényes jogcímen a Vevő a Földek használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság javára, amelyben tag, illetve társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelehasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át vagy

vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot valamely érvényes jogcímen más személy részére.

- 6.2.A Vevő továbbá vállalja, hogy a Földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 6.3.A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Földek jelenlegi használójával fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a IV/6.1. és IV/6.2. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 6.4.A Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 6.5.A Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a Földek megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
7. A Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában, illetve haszonélvezetében lévő föld nagysága – jelen adásvétellel megszerezni kívánt Föld, továbbá a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem éri el a 300 hektárt, így **jelen adásvételi szerződéssel megvalósuló tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § (1) bek.-ben rögzített területszerzési korlátozásba sem.**
8. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvtv. vhr.) 68/C. §-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**
9. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Földek tekintetében földhasználóként az Eladó került kizárólag bejegyzésre a földhasználati nyilvántartásba.
10. A Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségei a Vevőt terhelik.
11. A Felek kijelentik, hogy a Földek értékesítésével összefüggésben esetlegesen keletkező adózási, valamint a vagyonszerzéssel összefüggő illetékfizetési kötelezettségük tekintetében adózási szakembert vesznek igénybe, melyre tekintettel az okiratszerkesztő ügyvédtől felvilágosítást nem kérnek.
12. A Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá a Vevő tulajdonszerzése érdekében lefolytatott minden hatósági eljárásban az illetékes jegyző, földhivatalok és egyéb hatóságok, Nemzeti Adó és Vámhivatal (Agrárkamara, helyi földbizottság, NAV) előtt jogi képviselőtük ellátásával a **Dr. Magyar Dávid Egyéni Ügyvédet** (6722 Szeged, Kálvária sgt. 19.; a

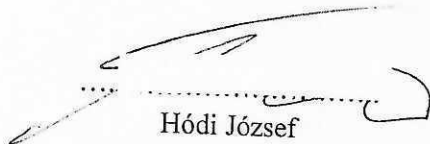


továbbiakban: okiratszerkesztő ügyvéd: Dr. Magyar Dávid, KASZ szám: 36080630, adószáma: 51388401-1-26;) bízzák meg, mely megbízást az okiratszerkesztő ügyvéd elfogad.

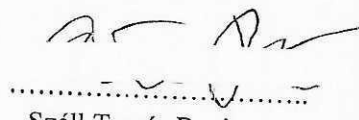
13. A Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatnak tekintik.
14. A Felek a Pmt. 8. § (1) bek. előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el. A Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a felek adatait a jelen ügyletkezhez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.
15. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott egyéb kérdések tekintetében a Szerződő Felek között A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., valamint a kapcsolódó mindenkor hatályos törvényi rendelkezések irányadók.

Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Szeged, 2024. március 12.

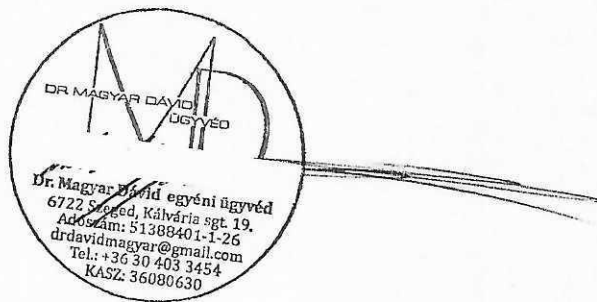


Hódi József  
Eladó



Széll Tamás Benjamin  
Vevő

Dr. Magyar Dávid ügyvéd (székhely: 6722 Szeged, Kálvária sugárút 19., kamarai azonosító szám: 36062351) készítettem és ellenjegyzem Szegeden, 2024. március 12. napján:



Minden oldal aláírandó!

KÖZLETTETI ZÁRADÉK	
A hirdetés kiadásának helye: <u>Kormányzati postai</u>	
A kiadás dátuma: <u>2024.03.12.</u>	
A jognyilatkozati megjelentetésre nyitva álló <u>20</u> napos határidő	
első napja: <u>2024.03.12.</u>	
utolsó napja: <u>2024.03.31.</u>	
A határidő jogvesztő!	
A hirdetésnyelvételének napja: <u>2024.03.12.</u>	

A hirdetés kiadásának helye: Kormányzati postai  
A kiadás dátuma: 2024.03.12.  
A jognyilatkozati megjelentetésre nyitva álló 20 napos határidő  
első napja: 2024.03.12.  
utolsó napja: 2024.03.31.  
A határidő jogvesztő!  
A hirdetésnyelvételének napja: 2024.03.12.