

figyesszei nagja: 2020. október 2.  
A elvásárlási nyilatkozatának határidő első nagja: 2020. 10. 13.  
A elvásárlási nyilatkozatának határidő utolsó nagja: 2020. 12. 11.  
A határidő jogát: 2020. 12. 11.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS FÖLRE



amely az alulírott helyen és időben jött létre egyrészről

**Körözi Sándor** (születési név: születési hely és idő: anyja neve: lakcíme: 8130  
Enying, Irinyi utca 2., személyi azonosítója: adóazonosító jele: magyar állampolgár, agrárkamara azonosítója: \*) és

**Körözi Sándorné** (születési név: születési hely és idő: anyja neve: lakcíme: 8130 Enying, Irinyi utca 2., személyi azonosítója: adóazonosító jele: magyar állampolgár, agrárkamara azonosítója: -), mint **Eladók**,

másrészről

**Elek Zoltán** (születési név: szül.: Enying, anyja neve: lakcíme: 8130 Enying, Vas Gereben utca 12., személyi azonosítója: adóazonosító jele: magyar állampolgár, agrárkamara azonosítója: -), mint **Vevő**

között az alábbi feltételekkel:

1.  
Az Eladók  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban tulajdonosai az **Enying, zártkert 4906. hrsz.** alatt felvett, gyümölcsös (a) 630 m<sup>2</sup>, 2.52 AK, 3. min.o.) és szőlő (b) 2212 m<sup>2</sup>, 10.37 AK, 3. min.o.) megjelölésű, összesen 2842 m<sup>2</sup> alapterületű, 12.89 AK-értékű földingatlanok.

Az ingatlanon az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékgazdálkodási jog áll fenn.

A felek rögzítik, hogy a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 3. §-a értelmében a Földforgalmi törvény földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni a jelen ügylet tárgyát képező ingatlanra, illetőleg az ügylettel kapcsolatos elővásárlási jogra.

2.  
Az Eladók eladják, a Vevő pedig 1/1 arányban megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlant **1.200.000 Ft**, azaz **Egymillió-kettőszázezer forint** vételáron.

A Vevő a vételárat az Eladók részére a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló határozat kézbesítését és az erről való értesítést követő 10 munkanapon belül fizeti meg egyösszegben az eljáró ügyvéd előtt.

3.  
A felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1)-(3) bekezdése értelmében alapján a jelen szerződést az Eladónak (mint tulajdonosnak) – a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül – a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére 4 eredeti példányban – az elővásárlási jogosultságot igazoló okiratokkal együtt – meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen alapuló előhasználati jog jogosultjaival hirdetményi úton történő közlés érdekében.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése a kormányzati portálon történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a használati szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra (60 napra).

**Az Eladók megállapodnak, hogy közülük Körözi Sándor eladó jár el a fentiek szerinti ügyintézés során.**

A felek rögzítik, hogy „a hegyközségekről szóló” 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. § (1) bekezdése alapján a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban - a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben - folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett.

Ugyanezen törvény 20/B. §-a értelmében a hegybíró kérelemre, illetve megkeresésre igazolást állít ki arról, hogy az elővásárlási, illetve az előhasználati jog gyakorlásával érintett föld a borszőlő termőhelyi, illetve ültetvény kataszterében nyilvántartott terület, valamint az elővásárlási, illetve az előhasználati jogát gyakorolni kívánó személy az igazolás kiállítását megelőzően mely hegyközségben és mióta rendelkezik folyamatos hegyközségi tagsággal, továbbá tájékoztatást ad az eladásra vagy használatra adásra kerülő borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földdel szomszédos borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földet használó és a megkereséskor legalább 24 hónapos folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkező személy nevééről és (lak)címről.

A felek rögzítik, hogy a fentiek alapján a jelen adásvételi szerződést az illetékes hegyközségi szervvel 8 napon belül közvetlenül közölni kell. **A felek az ezzel kapcsolatos ügyintézésről a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel hatalmazzák meg, és a Vevő kijelenti, hogy az ezzel kapcsolatban felmerülő költséget megfizetni vállalja.**

A felek rögzítik, és az Eladók kijelenti, hogy a fent írt elővásárlási jogokon kívül egyéb elővásárlási jog a jelen ügylet kapcsán nem áll fenn.

Körözi Sándor  
Eladó

Körözi Sándorné  
Eladó

Elek Zoltán  
Vevő

Aranyosiné dr. Reich Anna  
ügyvéd



A felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése értelmében a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, és ezen szerv rangsorolja a törvény által meghatározott elővásárlási jogosultsági sorrend szerint a jelen szerződés szerinti vevőt és az elfogadó jognyilatkozatot tevő személyeket, és dönt – a helyi földbizottság véleményének beszerzését követően – arról, hogy mely szerző fél vonatkozásában hagyja jóvá a szerződést.

A Ptk. 6:118. §-a szerint: ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg.

A Ptk. 6:119. §-a értelmében: ha a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták, a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni.

A fenti törvényi rendelkezések alapján a felek rögzítik, hogy a jelen szerződés mindaddig nem lép hatályba, amíg a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást nem adja meg. A hatálytalan szerződés földhivatali benyújtásra nem alkalmas.

4.

A Vevő kijelenti, hogy földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy (Fejér Megyei Kormányhivatal, 520040/2020.08.17.).

A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 16.§-ában meghatározott földszerzési (300 ha) és birtokmaximumot (1200 ha) – a már tulajdonában és a haszonélvezetében, illetőleg birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az általa tulajdonolt, illetőleg birtokolt föld a jelen ügylet figyelembe vételével nem haladja meg.

A Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés d./ pontján alapszik, azaz **helyben lakó földműves** az alábbiak szerint:

- a Vevő földműves a fent írtak szerint;
- a Vevő életvitelszerű lakóhelye több, mint 3 éve Enying településen van (lakcímkártya száma: 509893 LH).

A Vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi 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.

A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik (a 109/1999. (XII.29.) FVM-rendelet 68/C.§-ra figyelemmel, és tekintettel a részarány fogalmára, mely a magánszemélyek (tagok, tagokkal azonos jogállású, más magánszemélyek) által a szövetkezet közös használatába adott föld ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, ott nyilvántartott AK-értékét jelenti).

5.

Az Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező földterület a saját használatukban van.

A felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a vételár megfizetését követően bocsátják az ingatlant a Vevő birtokába, aki a birtokba lépéstől kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viselik a terheit és a kárveszélyt.

6.

Az Eladók szavatolják az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadaik – 1. pontban írt vezetékjogon kívüli – per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy harmadik személynek – a törvényen alapuló elővásárlási jogon kívül – nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.


Az Eladók szavatosságot vállalnak arra is, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant adó- vagy adók módjára behajtandó tartozás nem terheli.

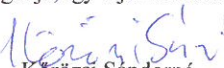
Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevő az ingatlant – az 1. pontban írt vezetékjogon kívül, azt tudomásul véve – per-, teher- és igénymentesen szerzi meg.

7.

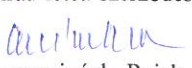
Az Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyeznek 4 példány általuk aláírt „Nyilatkozat” elnevezésű okiratot, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély).

A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével az alább rögzített feltételekkel létrejött okirati letéti megbízást külön díjazás nélkül elfogadja, így a jelen szerződés egyúttal az Eladók és az Ügyvéd között létrejött okirati letéti szerződés is.

  
Körözi Sándor  
Eladó

  
Körözi Sándorné  
Eladó

  
Elek Zoltán  
Vevő

  
Aranyosiné dr. Reich Anna  
ügyvéd

Az Eladók a nyilatkozatokat azzal helyezik ügyvédi letétbe, hogy az eljáró ügyvéd ezen nyilatkozatokat kiadja a Vevő, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott szerző fél részére, illetőleg benyújthatja az illetékes földhivatalba, ha a vételár megfizetését az Eladók ügyvéd által ellenjegyzett átvételi elismervényben elismerik és nyugtázzák.

Az Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan a Vevő 1/1 arányú vétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme az Inytv. 47/A. § 1/ bekezdés b./ pontja alapján az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként függőben legyen tartva az Eladók fentiek szerinti bejegyzési engedélyének az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásáig (legfeljebb 6 hónapig).

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés földhivatali benyújtása előtt a vételár kiegyenlítése megtörténik, úgy a függőben tartás nem szükséges, az a bejegyzési engedélyek kiadása folytán tárgytalan, így ezen esetben a fent írt kérelmüket nem tartják fenn.

8.  
A felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés megkötésével és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.

9.  
A felek magyar állampolgárok, és kijelentik, hogy az ügyletkötési képességük korlátozva nincs.

10.  
A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény rendelkezései szerint a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad forgalmi értéke alapján a Vevőnek visszerthes vagyónátruházási illeték megfizetésére vonatkozóan keletkezik kötelezettsége, az Eladók oldalán pedig az értékesítés a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény hatálya alá tartozó jövedelemszerzésnek minősül. Az Eladók oldalán jelentkező adóbevallási és adófizetési kötelezettség kapcsán az Eladók tudomásul veszik, hogy ezzel kapcsolatos részletes tájékoztatást az adóhatóságtól vagy erre feljogosított egyéb szervtől kaphat, a jelen eljáró ügyvéd ezzel kapcsolatos megbízást, felelősséget nem vállal.

11.  
A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy „a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló” 2017. évi LIII. törvény alapján kötelező ügyfél-átvilágítási kötelezettségét az ugyanezen törvény leírtak szerint, továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (7)-(8) bekezdése szerint teljesítette a felek azonosítása és a személyazonosságuk igazoló ellenőrzése során.

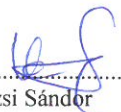
12.  
A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

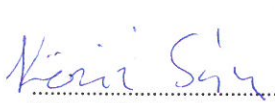
A felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írják alá azzal, hogy meghatalmazzák Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvédet (8154 Polgárdi, Deák Ferenc utca 18.; KASZ: 36056545) jelen tényvázlatul is szolgáló okirat megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselőre, és a szerződést előtte írják alá.


Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja.

A felek tudomásul veszik, hogy a földhivatali határozatokat az Inytv. 52.§ (3) bekezdése értelmében a földhivatal a jogi képviselő részére kézbesíti.

Kelt: Polgárdi, 2020. október 7.


  
Körözi Sándor  
Eladó 1.

  
Körözi Sándorné  
Eladó 2.

  
Elek Zoltán  
Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Polgárdi, 2020. október 7.

  
Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvéd (KASZ: 36056545)

