



2022. május 04. nap
a dokumentum nyitva álló határidő
2022. június 04. nap
2022. június 05. nap

Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyrészről **Török Miklós** (születési név: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED], adóazonosítójel: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED], lakcímnnyilvántartó szám: [REDACTED], magyar állampolgár) 3358 Erdőtelek, Fő utca 23. szám alatti lakos, és

Törökné Grósz Éva (születési név: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED], adóazonosítójel: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED], lakcímnnyilvántartó szám: [REDACTED], magyar állampolgár) 3358 Erdőtelek, Fő utca 23. szám alatti lakos, mint **eladók** (továbbiakban: eladók)

másrészről **Oszlanczi Gábor** (születési név: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], szsz: [REDACTED], an: [REDACTED], adóazonosítójel: [REDACTED], szig.sz: [REDACTED], lakcímnnyilvántartó szám: [REDACTED], földműves nyilvántartásba vétel száma: Hevesi Járási Földhivatalnál: [REDACTED] számon, agrár kamarai nyilvántartási szám: [REDACTED], Uniós regisztrációs szám: [REDACTED], Adószám: [REDACTED], magyar állampolgár) 3358 Erdőtelek, Fő utca 186. szám alatti lakos között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.) Az eladók 1/2-ed, 1/2-ed részbent tulajdonát képezik a **KÁL külterület 0103/6 hrsz** alatt nyilvántartott, 2 ha 4798 m² területű, 30,00 AK értékű, szántó megjelölésű külterületi földingatlan.

Az eladók eladják a vevő megvásárolja az eladók tulajdonát képező teljes tulajdoni részeket a **Kál külterület 0103/6 hrsz** alatt ingatlanban, úgy amint az a természetben megtekintett állapotban Kál külterületén megtalálható.

2.) A szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított **vételárát 5.000.000.-Ft**-ban, azaz ötmillió forintban határozzák meg. Az eladókat az alábbi vételár illeti meg: Török Miklós eladót 2.500.000.-Ft, Törökné Grósz Éva eladót 2.500.000.-Ft.

A vevő a vételár megfizetését az alábbiak szerint vállalja teljesíteni:

2.1. A vevő nyilatkozik arról, hogy a vételár megfizetéséhez a vételár 10%-val **500.000.-Ft**, azaz ötszázezer forint saját erővel rendelkezik.

A vevő vállalja, hogy a saját erőként megfizetni vállalt összeget a kölcsönkérelem pozitív bírálatát követően, de mindenképpen annak folyósítását megelőzően átutalás útján megfizeti az eladók részére Török Miklós eladó néven szereplő **TAKARÉKBANK ZRT-nél vezetett [REDACTED] számú számlájára**.

Az eladók nyilatkoznak arról, hogy a megjelölt számlára való utaláshoz feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják és azt, mint saját kezűkhöz való teljesítést elfogadják és nyilatkoznak arról, hogy a számlaszám helyesen került feltüntetésre az adásvételi szerződésben.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a saját erőként megfizetett vételárrész átvételét ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban igazolnak a vevő és az alább megjelölt pénzügyi intézmény felé.

2.2. A vevő a fennmaradó vételár megfizetéséhez **4.500.000.-Ft**, azaz négy millió-ötszázezer forint összegű termőföld ingatlan vásárlási kölcsönt igényel a **TAKARÉKBANK ZRT-től**.

Az eladók kérik, hogy részükre kölcsönből fizetésre kerülő összeget a vevő oly módon teljesítse, hogy a **4.500.000.-Ft**, azaz négy millió-ötszázezer forintot a **TAKARÉKBANK ZRT.** a kölcsönszerződés megkötését követően utalja át az az eladók részére Török Miklós eladó néven szereplő **TAKARÉKBANK ZRT-nél vezetett [REDACTED] számú számlájára**.

Török Miklós
eladó

Törökné Grósz Éva
eladó

Oszlanczi Gábor
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2022. április 07. napján: **Gulyásné dr. Farkas Éva**
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ.: 36060894

Az eladók nyilatkoznak arról, hogy a megjelölt számlára való utaláshoz feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják és azt, mint saját kezükhöz való teljesítést elfogadják és nyilatkoznak arról, hogy a számlaszám helyesen került feltüntetésre az adásvételi szerződésben.

Az eladók kötelesek a szerződést készítő ügyvéd felé igazolni a vételár számlájukra való érkezést, a teljesítést.

A vevő nyilatkozik arról, hogy azonnali esetben, ha nem fizeti teljes mértékben a kért kölcsönben a vételár megfizetéséhez, úgy a hiányzó összeget saját erőből megfizeti az eladó részére, melyet a felek igazolni kötelesek a pénzügyi felé.

A vevő nyilatkozik arról, hogy maximum a kért kölcsön összeg 30%-ának a megfizetésére képes saját erőből, annak hiánya esetén tudja biztosítani. Amennyiben a meghaladó mértékű csökkentett összeget tud biztosítani a pénzügyi felé, úgy a vételár megfizetését nem tudja teljesíteni, melyet az eladók tudomásul vesznek. Ez esetben a felek közös megegyezéssel elállnak a szerződés teljesítésétől.

A vevő vállalja, hogy a teljes vételárát a kölcsön kért összeg beérkezését követően 60 napon belül a legkésőbb 2022. október 31. napjáig megfizeti az eladó részére.

Az eladók a megjelölt módját és határidejét elfogadják, tudomásul veszik.

3.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon NATURA 2000 terület jogi jelleg áll fenn, mely az átruházásnak nem akadályoz.

A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon a TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. javára az ingatlan 1570 m² területére vezetékgaz, az FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára bányászolgalmi jog áll fenn. Ezen terhek az átruházásnak nem akadályozai, és amely terheket a vevő tudomásul vesz.

Az eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant ezeket meghaladóan per, teher és igénymentes, melyért az eladók szavatosságot vállalnak.

4.) Az eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező földre haszonbérleti jogviszony nem áll fenn, így az ingatlan birtokba adása a tulajdonjog bejegyzésével történik meg. A vevő a birtokbavételtől kezdve viseli az ingatlan terheit és élvezzi annak hasznát.

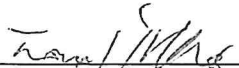
5.) Az eladók jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amikor a vételár megfizetése megtörténik, akkor minden további feltétel kikötése nélkül feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő javára az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog **adásvétel jogcímén** tehermentesen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

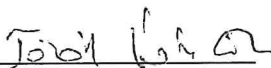
Az eladók a tulajdonjog átruházására szóló nyilatkozatukat ügyvédi letétbe helyezik jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg azon megbízással, hogy azt az ügyvéd nyújtsa be a Földhivatalhoz azt követően 2 munkanapon belül, hogy az eladók részére a vételár teljes kifizetése igazolásra kerül az ügyvéd felé.

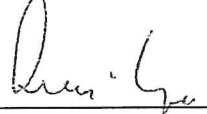
A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár eladók részére történő maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul az illetékes Földhivatalba benyújtani.

Amennyiben a banki kölcsönből fizetendő vételár-részlet megfizetését az eladók nem igazolják az ügyvéd felé, úgy azt a vevő is megteheti a finanszírozó bank által kiállított bizonylattal, mellyel igazolja, hogy a kölcsönből fizetendő vételár-részlet teljes összege az adásvételi szerződésben írt, eladók által megjelölt bankszámlára átutalásra került.

6.) A felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2-t, a Füzesabonyi Földhivatalt, hogy a tulajdonjog változást az ingatlan-nyilvántartásban az 1.) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában jegyezzék át a később csatolandó hozzájáruló nyilatkozat alapján. Az eladók a tulajdonjogukat a vételár teljes kifizetéséig fenntartják.


Török Miklós
eladó


Törökné Grósz Éva
eladó


Oszlánczi Gábor
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2022. április 07. napján: **Gulyásné dr. Farkas Éva**
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ: 36060894

7.) A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által meghozott, vevő javára szóló tulajdonjog szerzés engedélyezését tartalmazó határozat kézhezvételét követően jogosult jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy a felek az Ingatlan-nyilvántartási Törvény (Inytv.) 47/A §. (1) bek. b.) pontja alapján kéri az eljárás függőben tartását az eladók által a bejegyzési engedély megadására meghatározott határidő elteltéig, de legkésőbb a benyújtástól számított 6 hónapos határideig.

8.) A vevő már most, jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a TAKARÉKBANK ZRT. javára a folyósított kölcsöntőke összege és járulékaik erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog bejegyzését követően.

A vevő a jelzálogjog biztosítására a jelen szerződési kikötéssel a TAKARÉKBANK ZRT. javára elidegenítési és terhelési tilalmat is alapít, melynek bejegyzését kéri az 1.) pontban megjelölt ingatlanra a Földhivaltól.

9.) A felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani.

Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a TAKARÉKBANK ZRT. írásban hozzájárul.

A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Az eladók vállalják, hogy amennyiben a banktól a vételárat megkapják és azt követően sor kerül a szerződés felbontására, úgy az eladók haladéktalanul kötelesek az átvett vételárat visszautalni a TAKARÉKBANK ZRT. részére.

10.) A felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételár határidőben történő folyósítását elősegítsék.

11.) A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó Hitelintézet az adásvételi szerződést, annak esetleges későbbi módosítását, továbbá minden további, szerződéshez kapcsolódó okiratot, nyilatkozatokat megismerhesse és azokról egy másolati példánnyal rendelkezzen, az adásvételi szerződésben és egyéb okiratokban szerződésben található adatokat és információkat kezelhesse, a vevő kölcsönigénylésével, a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

12.) A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a alapján kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld összes terület nagysága – a most megszerzett föld tulajdonjogával együtt – nem haladja meg a 300 ha-t.

Mint az ingatlanrészek tulajdonjogát megszerző személy a 2013. évi CXXII. Tv. 13. §. 14.§., 15. §-a és a 27. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem a tulajdonjog megszerzése érdekében:

- Nyilatkozom a 109/1999. (XII. 29.) FVM. rendelet 68/C. §-a alapján, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

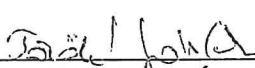
- Nyilatkozom arról, hogy ha az átruházás tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, úgy azt a tulajdonjog megszerzésekor nem tudom használatba venni. Kötelezettséget válllok azonban arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg.

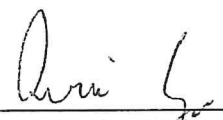
- Nyilatkozom, hogy a tulajdonomba kerülő termőföld használatba vételét követően annak használatát másnak nem engedem át, azt magam használok és eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek. Nyilatkozom arról, hogy a jelenlegi földhasználattal nem hagyok fel.

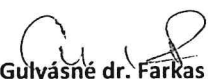
- Vállalom továbbá, hogy a földet a használatbavétel időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

- Nyilatkozom, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.


Török Miklós
eladó


Törökné Gósz Éva
eladó


Oszlánczi Gábor
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2022. április 07. napján: 
Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

- Nyilatkozom, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
- Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő földek jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki részemre.

13.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzéssel kapcsolatos költségek őt terhelik.

A vevő kijelenti, hogy az Illetékről szóló 1990 évi XCIII. Tv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott, regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző családi gazdálkodó, aki vállalja, hogy a birtokbavételtől számítottan 5 éven át a megvásárolt termőföldet nem idegeníti el, és egyéb vagyoni jogot nem alapít rá, és kizárólag mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre való tekintettel kéri a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Heves Megyei Igazgatóság Illetékfőosztályát, hogy őt illetékmentességben részesítsék.

14.) A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan eladása érdekében a termőföldről szóló törvény alapján a termőföldre vonatkozó vételi ajánlatot is tartalmazó adásvételi szerződés a később rögzített eljárás után Kál Község Polgármesteri Hivatalánál 60 napos határidőre hirdetményi úton közzétételre kerül. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a tulajdonjog szerzésének hatósági jóváhagyása megtörténik.

A felek rögzítik, hogy amennyiben nem jelen szerződés vevőjével kerül jóváhagyásra a tulajdonjog megszerzése, úgy a vevő helyébe lépő tulajdonjog szerzésére feljogosított elővásárlási jogosult köteles megfizetni jelen szerződés megkötésével felmerült költségeit 100.000.-Ft-ot a vevőnek (tulajdoni lap költsége, ügyvédi munkadíj, egyéb igazolt költsége).

15.) A vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (1) bek. e., pontjában megjelölt elővásárlási jogosult**, mivel olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A vevő kijelenti, hogy életkora alapján fiatal földműves, így a **2013. évi CXXII. Törvény 18. §. (4) bek. b., pontjában megjelölteknek is megfelel.**

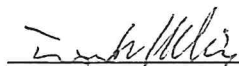
A vevő a megjelölt elővásárlási jogai alapján vásárolja meg az ingatlant.

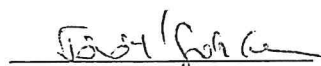
16.) A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést a 2013. évi CXXII. törvény 21. §. (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik. Az ingatlan tulajdonosai, jelen ügylet eladói jelen szerződést készítő ügyvédnő útján a mai naptól számított 8 napon belül az elfogadott ajánlat szerint elkészült, aláírt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi jóváhagyás céljából, mely igazgatási szerv amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével- végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, melyet közöl a felekkel, valamint a szerződést megküldi az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi közlés érdekében, hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

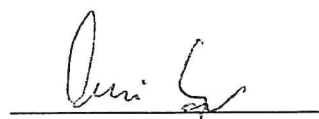
Kál Község Polgármesteri Hivatal Jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényes vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

17.) A felek kijelentik, hogy mindhárman nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

18.) A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnél és az illetékes Földhivatalnál való eljárással Gulyásné dr. Farkas Éva (3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.) ügyvédet bízzák meg. A megbízás az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapító végzés, a tulajdonszerzést jóváhagyó határozat és záradékolt szerződések átvételére is kiterjed.


Török Miklós
eladó


Törökné Grósz Éva
eladó


Oszlánczi Gábor
vevő

Ellenjegyzem Füzesabonyban, 2022. április 07. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd, KASZ: 36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel/fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ: 36060894

A megbízott ügyvéd a képviseleti jogot jelen szerződés ellenjegyzésével valamennyi felsorolt eljárásban való képviseletre szívesen elfogadta.

19.) A felek kijelentik, hogy jelen szerződés az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza.

20.) Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek adatai az érvényes jogszabályi előírások rendelkezései alapján kerültek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történt meg.

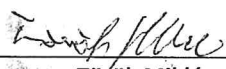
A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

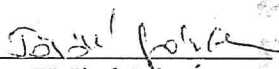
21.) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi Tv., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv.), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmaznak, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják**. Jelen szerződésben foglaltak tehát az ügyvédi tényvázlattal egyezők, jelen szerződést a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A szerződő felek elismerik, hogy a szerződéshez kapcsolódó SZJA és illetékfizetési kötelezettségekről tájékoztatást kaptak a szerződést készítő ügyvédtől.

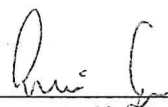
Jelen okirat 3 lapon, öt oldalon készült, biztonsági alapú papíron 1 példányban, valamint sima lapon 10 példányban.

Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

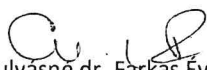
Füzesabony, 2022. április 07.


Török Miklós
eladó


Törökné Grösz Éva
eladó


Oszlanczi Gábor
vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Füzesabonyban, 2022. április 07. napján:


Gulyásné dr. Farkas Éva
ügyvéd

Székhely: 3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
KASZ:36060894

Gulyásné Dr. Farkas Éva
ügyvéd
3390 Füzesabony, Rákóczi út 69.
Tel./fax: (36)341-744, 06-30/9585-869
Adószám: 48051657-1-30
KASZ.: 36060894

