

Közzététel időpontja: 2025. 03. 31.

A jognyilatkozat megételére nyitva álló határidő

első napja: 2025. 04. 01. - 2645 Nagyorosi Szentháromság tér 9. Tel./fax: 06 35 374 021; mobil: 06/30/987 36 88

utolsó napja: 2025. 04. 30.

Ez a határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2025. 04. 01.



Dr. Ferenczi Gábor ügyvéd

Szentháromság tér 9. Tel./fax: 06 35 374 021; mobil: 06/30/987 36 88

e-mail cím: ferenczidra@gmail.com

Felsőpetényi Községi Önkormányzat	
Számjegyző	103.
2025. MARC. 26.	
J90651	

5. Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről

Horhi András (szül. név: F. is, szül.: a.n.: 1, a. sz.sz.: 1 adóz.

jele: 1 magyar állampolgár belföldi természetes személy) 2611 Felsőpetény Béke utca 6. szám alatti lakos, mint eladó /a továbbiakban: eladó/, másrészről

Dr. Barna Kornél József (szül. név: szül.: an: z.sz.: - adóazonosító jel: magyar állampolgár, belföldi természetes személy, aki – a szerződés tárgyát

képező mindkét ingatlan vonatkozásában - a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdés alapján, mint az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonosi elővásárlási jogra jogosult. Kamarai tag, nyilvántartási szám: S 107400196906) 2610 Nőtincs, Béke utca 8. szám alatti lakos, mint vevő /a továbbiakban: vevő/, együttesen szerződő felek között az alábbi feltételekkel:

1. Eladó eladja, vevő pedig megveszi az ingatlan-nyilvántartásban

- a **Felsőpetény külterület 0169 hrsz.** alatt felvett 25 ha 8607 négyzetméter területű, 109,22 AK értékű erdő, szántó művelési ágú ingatlanban az eladó tulajdonát képező 10188/519732-ed tulajdoni hányadot, az ingatlan megtekintett állapotában.

- a **Felsőpetény külterület 0179 hrsz.** alatt felvett 36 ha 3810 négyzetméter területű, 327,72 AK értékű szántó, erdő művelési ágú ingatlanban az eladó tulajdonát képező 167580/984660-ad tulajdoni hányadot, az ingatlan megtekintett állapotában.

2. Szerződő felek a **Felsőpetény külterület 0169 hrsz-ú** ingatlanhányad vételárát 558.000,-Ft-ban azaz ötszázötvennyolcezer forintban, a **Felsőpetény külterület 0179 hrsz-ú** ingatlanhányad vételárát 6.811.000,-Ft-ban azaz hatmilliónyolcszáztizenegezer forintban állapítják meg, melv összeget a vevő jelen szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül banki átutalással teljesíti a számú bankszámlaszámára.

Eladó a vételár előzőek szerinti megfizetését a vevő részéről szerződésszerű teljesítésnek ismeri el. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár kifizetésének a napja a vételár fent megjelölt bankszámlán történt jóváírásának a napja.

3. Az eladó az ingatlanhányadokat jelen szerződés hatályba lépését követően, a teljes vételár megfizetésének napján adja a vevő birtokába, aki ettől az időponttól élvezzi azok hasznait és viseli terheit, valamint a kárvessélyt. Az eladó az ingatlanhányadok birtokát a teljes vételár megfizetésének napján ruházza át a vevőre.

4. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és elidegenítési, illetve ingatlan szerzési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy a **Felsőpetény külterület 0179 hrsz-ú** ingatlan Felsőpetényi Községi Önkormányzata (2611 Felsőpetény, Rákóczi út 11.) javára bejegyzett szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog és az EMÁSZ Hálózati Korlátozott Felelősségű Társaság (törzsszám: 13804495, 3515 Miskolc Dózsa György utca 13.) javára bejegyzett vezetékjog terheli. A vevő kijelenti és tudomásul veszi, hogy a megjelölt ingatlanhányadot, ezen terhekkal szerzi meg. A fentiekben túl az eladó felelősséget vállal és szavatol az általa az eladó felelősséget vállal és szavatol az általa eladott ingatlanhányadok per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlanokon nem áll fenn olyan joga, amely jelen szerződés megkötését akadályozná, megghiúsítaná, vagy hatályát korlátozná, és kijelenti, hogy az ingatlanokkal kapcsolatban köztartozás, díj és hátralék nem áll fenn.

5. Az eladó külön jognyilatkozattal adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a **Felsőpetény külterület 0169 hrsz-ú**, ingatlan 10188/519732-ed arányú tulajdonjogát és a **Felsőpetény külterület 0179 hrsz-ú** ingatlan 167580/984660-ad arányú tulajdonjogát vevő nevére adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az eladó egyazon arányú tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Az eladó az ezen tulajdonjogot engedő *bejegyzési engedélyt* a szerződés aláírásakor 2 (kettő) példányban eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy eljáró ügyvéd azt akkor nyújtja be a földhivatalba, amikor a szerződés hatályba lépését követően az eladó részére a teljes vételár igazoltan megfizetésre került. Eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt a feltételek teljesítésének igazolásától számított 5 (öt) napon belül köteles a földhivatalhoz benyújtani vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, illetve *eladó tulajdonjogának törlése* végett. Az eladó a teljes vételár megfizetésnek tényéről eljáró ügyvédet haladéktalanul értesíteni köteles. /ferenczidra@gmail.com/

6. A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) - 5. § 7. pontja alapján nyilvántartásba vett földművesnek minősül. A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.)

- 13. § (1) bekezdése alapján bekezdésében meghatározottak szerint - **ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket** - vállalja, hogy a 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 - a **Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével** - más célra nem hasznosítja. A 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1a) bekezdése szerint a föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

- 13. § (4) bekezdése alapján, ha tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és vállalja a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.

- 14. § (1) bekezdése szerint nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Horhi András

1

Dr. Barna Kornél József

Dr. Ferenczi Gábor ügyvéd
2645 Nagyorosi
Szentháromság tér 9.
Adószám: 50239029-1-32

- 14 § (2) bekezdése szerint arról nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 16. §-a által szabályozott szerzési és birtoklási korlátba jelen szerződésbe foglalt tulajdonszerzése nem ütközik.
- 18. § (3) bekezdés alapján, mint az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs – mindkét ingatlan vonatkozásában - elővásárlási jogra jogosult.

A 2013. évi CXII. törvény 15/A §-a alapján az eladó az alábbi tájékoztatást nyújtja:

- a szerződés tárgyát képező, Felsőpetény külterület 0169 hrsz-ú földet 2025.12.31. napjáig hatályos 40kg takarmánybúza gabona/Ak bérleti díj ellenértékű földhasználati szerződés érinti /bérló: Dr. Barna Kornél östermelő/.
- a szerződés tárgyát képező, Felsőpetény külterület 0179 hrsz-ú földet 2025.12.31. napjáig hatályos 40kg takarmánybúza gabona/Ak bérleti díj ellenértékű földhasználati szerződés érinti /bérló: Naszály Völgye Termelőszövetkezet/.

A Vevő, mint szerző fél a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján akként nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

7. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmoss és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek törvényben meghatározott adatait vonatkozásában. A felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a 2017. évi LIII törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezeli. Eljáró ügyvéd felhívja a szerződő felek figyelmét, hogy az üzleti kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt munkanapon belül kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni.

8. A szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, valamint a vagyonátruházási illeték a vevőt terhelik. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokat földművesként vásárolja meg. Vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, mindezekre tekintettel igényt tart az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentességre.

9. Jelen szerződés akkor lép hatályba, amikor a jogszabályban előírt vételi ajánlat alapján az elővásárlásra jogosultak részére az e jogosultság gyakorlására nyitva álló határidő letelik úgy, hogy ezen határidő alatt a jogosultak részéről érvényes elfogadó nyilatkozat a vonatkozó rendelkezések szerint nem érkezik, és a szerződést az illetékes szervek jóváhagyják. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a vevőt megelőző elővásárlási jogra jogosult érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz, eljáró szerv határozata alapján a vevő helyére az elővásárlásra jogosult lép. A felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXII. törvény 13/A. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. Eladó jogosult jelen szerződéstől elállni, ha a vevő az illetékes szerv határozatának eljáró ügyvéd általi kézhezvételétől számított 15 napon belül a 2. pontban meghatározottak szerint a vételárát nem fizeti ki.

10. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Ferenczi Gábor ügyvédet, jelen okirat elkészítésére, és az ezzel kapcsolatos elővásárlási jog közlési, hirdetményi, hatósági földhivatali és NAV előtti eljárásra - B400 nyomtatvány kitöltése, aláírása és csatolására kiterjedően – továbbá a Felsőpetény külterület 0169 hrsz-ú, ingatlan 10188/519732-ed arányú tulajdonjogának és a Felsőpetény külterület 0179 hrsz-ú ingatlan 167580/984660-ad arányú tulajdonjogának vevő nevére adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése és az eladó egyazon arányú tulajdonjogának egyidejű törlésére is kiterjedően - azzal, hogy az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörben eljárjon, és a feleket teljes körűen képviselje. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Jelen szerződésben foglaltak tényvázlatnak tekintendők.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az üggyel kapcsolatos felvilágosítást, az esetleges illeték- és adófizetési kötelezettséggel kapcsolatos információkat megkapták. Eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét a földhasználati kapcsolatos bejelentési kötelezettségre és az elővásárlási joggal kapcsolatos szabályokra. A szerződésből eredő adó – illetve illetékjogi következményekért eljáró ügyvéd semmilyen felelősséget nem vállal. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az illetékes földhivatal a tulajdonjog bejegyző határozatot az eljáró ügyvéd részére küldi meg postai úton, azt szerződő felek a szerződést ellenjegyző ügyvédnél vesznek át.

11. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták, és abból egy-egy aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Felsőpetény, 2025. március 20.

Horhi András
eladó

Dr. Barna Kornél József
vevő

Ellenjegyzem Felsőpetényben, 2025.03.20-án:

Dr. Ferenczi Gábor
ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36060046