

Kifüggesztve: 2025. 12. 18.

A közlés kezdő napja: 2025. 12. 19.

A jognyilatkozatra nyitva álló határidő: 2026. 01. 19.

A határidő jogvesztő

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Veres Csaba**, szül.: , anyja: ,
, szem. sz.: , adóaz.: 1261 Abasár, Dobó István út 14. szám
alatti lakos, e szerződésben, mint **eladó** másrészről **Szedmák György** szül. ,
(, anyja: , szem.sz.: , adóaz. jele:
agrárkamara azonosító:), 3261 Abasár, Gárdonyi Géza út 8. szám alatti
lakos, mint **vevő** között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1.)

Veres Csaba kizárólagos tulajdonát képezi a Heves megyei Kormányhivatal abasári külterületi ingatlan-nyilvántartásában 010/97. hrsz. alatt 2 Ha 9413 m² alapterülettel, 97.06 AK értékkel „szőlő” művelési ágban nyilvántartott, bányatelek megjelölésű ingatlan.

A bányatelek jogi jellegű ingatlanra saját tulajdon jogcímén van földhasználat bejegyezve, az ingatlan egyébként teher-per- és igénymentes, amiért az eladó feltétlen szavatosságot is vállal. Az ingatlanon található szőlő előregedett, újraterelítése indokolt, a felek az ültetvény értékét a forgalmi érték 30 %-ra, azaz 1.500.000, Ft-ra becsülik a felek.

2.)

A fenti ingatlanokat az eladó eladja, a vevő pedig örökre és visszavonhatatlanul megveszi azokat mindösszesen 5.000.000, - Ft, azaz Ötmillió forint vételár ellenében.

A vevő kijelenti, hogy a 2024. november 20-án megkötött szerződéssel megszerezte az abasári 010/98.hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogát mivel azonban a tulajdonjog bejegyzésétől még nem telt le az egy év, a Földforgalmi Törvény szerint nem tekinthető szomszéd földművesnek.

Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy a vétel tárgyát képező ingatlannal közvetlenül szomszédos visontai 0125/17. hrsz. alatti szőlő ingatlant 2012 óta műveli, sőt az ő jogelődje is már sajátjaként folyamatosan művelte azt, álláspontja szerint azt elbirtokolta, egyébként a bejegyzett tulajdonos (Sári László, szül. 1922.) ismeretlen.

3.)

A szerződés föld vételére irányul, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §-ban foglaltak szerint *elővásárlási jog* illeti meg az ott felsorolt személyeket. Az elővásárlási jogosultak értesítése e szerződésnek a Kormányhivatal részére történő megküldésével történik, aki a szerződést közzétételre alkalmasságáról határozatot hoz.

A jogosultak a közzétételt követő 30 napon belül tehetnek elfogadó nyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha a jogosultak a határidőn belül nem nyilatkoznak.

4.)

A felek kijelentik, hogy *magyar állampolgárok*. A vevő kijelenti, hogy

- a 2013. évi CXXII. Tv. 18. § (1) d.) pontja szerint illeti elővásárlási jog, mivel több mint 3 éve életvitelszerűen Abasáron él, *helyben lakó földműves*.
- Nyilvántartásba vett, mezőgazdasági tevékenységet folytató östermelő, aki a vételre kerülő szőlő művelési ágba tartozó területen továbbra is szőlő művelést /telepítést/ kíván folytatni.
- Nyilvántartásba vett földműves. /Gyöngyösi Járási Földhivatal 510025/2/2014./2014.03.14.
- 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 törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Veres Csaba, eladó

Szedmák György, vevő

ügyvéd

- Vele szemben az ingatlanügyi hatóság a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt öt éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.
- A megszerezni kívánt földdel együtt nincs a tulajdonában 300 hektár és nincs a birtokában 1200 hektár föld és nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

5.)

A vevő a teljes vételárat e szerződés jóváhagyását követő 8 napon belül tartozik Veres Csaba OTP-nél vezetett 11773391-11211242 számú számlájára történő átutalással megfizetni, akik annak megtörténtét az eljáró ügyvéd felé tartoznak igazolni.

Az eladó e szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogát vétel jogcímén a nyilvántartásba bejegyezzék, az ő tulajdon- és földhasználati jogát pedig töröljék. Az eladó a bejegyzési engedélyt ügyvédi letétbe helyezi, amit az ügyvéd akkor jogosult a földhivatalba benyújtani ha a vételár kifizetése megtörtént.

6.)

Az elővásárlási jogosultak részére a jognyilatkozat tételre nyitva álló határidő lejártáig a felek a nyilatkozataikhoz kötve vannak. Rangsorban előbb álló elővásárlási jogosult ajánlattétele esetén a szerződés hatálya a felek között megszűnik, a felek az eredeti állapotot kötelesek visszaállítani.

Ennek hiányában a szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásával, a keltére visszahatóan válik hatályossá. A hatály beálltáig a felek nem tehetnek semmit, ami a másik fél jogait csorbítja vagy meghiúsítja.

7.)

Az elővásárlási jogosult a szerződés valamennyi rendelkezésére nézve tartozik elfogadó nyilatkozatot tenni.

8.)

Az ingatlan birtokbaadása a vételár kifizetését követő napon esedékes. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy e szerződés alapján az eladó és a vevő az ingatlan használatában bekövetkezett változást köteles a tulajdonosváltás bejegyzését követő 30 napon belül bejelenteni, a földhasználati nyilvántartásban történő átvezetés céljából.

9.)

A felek hozzájárulásukat adják, hogy az eljáró ügyvéd azonosításuk során személyi okmányaikat lemásolja és adataikat a megbízás keretein belül kezelje.

A szerződés megkötésével és a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A vevő az Itv. 26 § (1) p.) pontja alapján kéri az illeték-mentességet. Az eladó tudomásul vette az ügyvéd illeték és SZJA fizetési kötelezettségéről adott tájékoztatását.

10.)

A felek megbízzák a Székács és Társai Ügyvédi Irodát (3200 Gyöngyös, Jókai út 9.) a szerződés elkészítésével és meghatalmazzák a szakigazgatási szerv /NAV/ előtti eljárásban /kifüggesztés, illetékkiszabás/ és a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviselőjükkel dr. Székács György ügyvédet, (KASZ:36069328) aki a meghatalmazást *elfogadja*. A meghatalmazás nem terjed ki a határozatok kézbesítésére.

Ezen szerződést, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, belátási képességünk birtokában helybenhagyólag írjuk alá. A szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadjuk.

Gyöngyös, 2025. november 2¹

Veres Csaba

eladó

Ellenjegyzem:

Gyöngyös, 2025. 11. 21.

DR. SZÉKÁCS GYÖRGY

ügyvéd

Székács és Társai Ügyvédi Iroda

3200 Gyöngyös, Jókai út 9.

Tel/fax: +36-37-311-157, 311-152

E-mail: iroda@szekacs.t-online.hu

Szedmák György

vevő