



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről Kővári Judit (szül.név: , szül.hely, idő:
anyja szül. neve: személyi azonosító jel: adóazonosító:
állampolgársága: magyar) 3433 Nyékládháza, Radnóti Miklós utca 24. sz. alatti lakos. mint *eladó*
(továbbiakban: eladó), másrészről Szűcsné Éliás Lenke (szül.név:
anyja neve: személyi azonosító jel:
adóazonosító: állampolgársága: magyar) 3433 Nyékládháza, Rákóczi Ferenc utca 7. sz.
alatti lakos, mint *vevő* (továbbiakban: vevő) között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek
szerint:

1. Felek az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai alapján egyezően állapítják meg, hogy az ingatlan-nyilvántartásban **Nyékládháza zártkert 2627 hrsz.** alatt „szőlő” megnevezéssel felvett, 909 nm nagyságú (4,74 AK értékű) termőföld ingatlan eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.

Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III.rész/1. sz. bejegyzése szerint a fenti ingatlant az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (székhely: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) jogosult javára bejegyzett vezetékjog terheli, mely az ingatlan területéből 8 nm-t érint.

Felek rögzítik továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5.§ 17. pontja értelmében mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, ezért a jelen adásvételi szerződéssel történő értékesítése e törvény és a végrehajtása tárgyában kiadott jogszabályok hatálya alá tartozik.

2. Felek megállapodnak abban, hogy eladó az 1. pontban rögzített Nyékládháza zártkert 2627 hrsz.-ú ingatlanát eladja, melyet vevő - a szerződésalkötés időpontjában megtekintett és megismert állapotában - a 3. pontban foglalt vételárért 1/1 arányban adásvétel jogcímén megvásárolja.

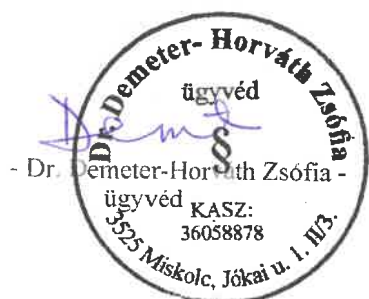
3. Felek a szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének vételárát közös megegyezéssel összesen

300.000,- Ft,

azaz **Háromszázezer forint** összegben határozzák meg.

Felek közösen rögzítik, hogy Nyékládháza zártkert 2627 hrsz.-ú ingatlan vételárán belül a „szőlő” megnevezésű föld forgalmi értéke 300.000,- Ft (a rajta lévő ültetvény forgalmi értéket nem képvisel). Felek rögzítik, hogy az ingatlanon annak hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, felépítmény nem található.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát annak tényleges állapota alapján, kölcsönös megtekintést követően állapították meg, különös tekintettel arra, hogy az ingatlan erősen elhanyagolt állapotú. Tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illeték kiszabás alapjául a szerződésben rögzített vételártól eltérő értéket is megállapíthat. Felek megállapodnak abban, hogy az esetlegesen így meghatározott érték nem ad alapot a későbbiekben a vételár felemelésére, vagy leszállítására, illetve ez okból a szerződés megítélésére.



3.1. Felek megállapodnak abban, hogy vevő a szerződés tárgyát képező ingatlan teljes vételárát eladó részére, legkésőbb jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló ügyvédi tájékoztatást követő 5 napon belül az alábbiak szerint fizeti meg:

Kövári Judit eladó kifejezetten kéri vevőt, és hozzájárul, hogy vevő a teljes vételárát Kövári Judit eladó nevén a K&H Bank Bank Hungary Zrt.-nél (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.) vezetett átlátszó bankszámlára történő banki átutalás útján fizesse meg, mely teljesítést eladó saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismer el.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy eladó a tulajdonjogáról csak a teljes vételár hiánytalan megfizetését követően mond le.

3.2. Ingatlantulajdonos eladó az általa elfogadott vételi ajánlatot a jelen adásvételi szerződésbe, mint egységes okiratba foglalta és kötelezettséget vállalt arra, hogy azt a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a Földforgalmi törvény 21. §-ában foglaltak szerint megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv az általa hozott végzésben nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, és a szerződést megküldi a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének. Az illetékes jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Vevő, mint Magyarországon nyilvántartásba vett földműves, akként nyilatkozik, hogy olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve (1999 óta) azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező földek fekszenek (Nyékládháza), ezért a Földforgalmi törvény 5.§ 9. a) pontja értelmében helyben lakónak minősül, ezért őt az elővásárlási jog gyakorlására előírt sorrendben a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján és a szerinti ranghelyen elővásárlási jog illeti meg a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában, azon belül a 18.§ (4) bekezdés b) pontja szerint, mivel fiatal földművesnek minősül.

4. Felek megállapodnak abban, hogy vevő az ingatlan vételárának hiánytalan kiegyenlítésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába, eladó az ingatlan birtokjogát ugyanezen a napon ruházza át vevőre, aki ettől az időponttól kezdődően szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában adó-, adók módjára behajtható tartozása nincs.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan - az 1. pontban rögzítetteken túlmenően - per-, teher- és igénymentes, eladó a vevő zavartalan tulajdonjog szerzését szavatolja.

6. Felek közösen megállapodnak abban, illetve - a teljes vételár hiánytalan kiegyenlítése esetén - Kövári Judit eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Nyékládháza zártkert 2627 hrsz.-ú ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre, míg a tulajdonjog Szűcsné Éliás Lenke vevő javára a Nyékládháza zártkert 2627 hrsz.-ú ingatlanra 1/1 arányban „adásvétel” jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzését engedő jognyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) 4 (négy) eredeti példányban (melyből egy példány a biztonsági okmány követelményeinek megfelel) Dr. Demeter-Horváth Zsófia egyéni ügyvédnél, mint letéteményesnél ügyvédi letétbe helyezi, aki a letétbe helyezés tényét jelen szerződés aláírásával igazolja. Eladó a teljes vételár hiánytalan kifizetésének tényéről haladéktalanul köteles írásban értesíteni eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését a vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén banki igazolással, és az eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély földhivatalba történő benyújtására. A letéteményes a bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát - az általa kitöltött és aláírt ingatlan-nyilvántartási kérelem nyomtatvánnyal együtt - jogosult és köteles legkésőbb az egybefoglalt vételár megfizetésének igazolását követő 2 (kettő) munkanapon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtani.



- Dr. Demeter-Horváth Zsófia -

- Kövári Judit -
eladó

- Szűcsné Eliás Lenke -
vevő

7. Szerződő felek közösen megbízást és egyben meghatalmazást adnak Dr. Demeter-Horváth Zsófia ügyvéd részére (székhely: 3525 Miskolc, Jókai utca 1. II/3., KASZ: 36058878) az okirat szerkesztésére és ellenjegyzésére, továbbá hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban, továbbá a szerződés hatósági jóváhagyása ügyében a képviselőket a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal (3525 Miskolc, Vologda utca 4.) előtt ellássa. Dr. Demeter-Horváth Zsófia okiratszerkesztő ügyvéd az okirat szerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a szerződéssel kapcsolatos fenti képviselő ellátására vonatkozó meghatalmazást és megbízást a jelen okirat aláírásával elfogadja.

A fenti megbízás, meghatalmazás - különösen az illetékes kormányhivatal előtt - a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az alábbiakra terjed ki:

- e-hiteles tulajdoni lap-másolat lekérdezése, tulajdoni lapba történő betekintés,
- kérelem és szerződés benyújtása hatósági jóváhagyásra,
- ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtása
- Kővári Judit eladó tulajdonjogának törlése,
- Szűcsné Éliás Lenke vevő tulajdonjogának bejegyzése.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs.

Vevő kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett földművesnek minősül (bejegyző határozat száma: 511115/2/2025.07.29.), aki tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, tagi azonosító száma:

Vevő, mint földművesnek minősülő személy a szerződés aláírásával felelőssége tudatában kijelenti, hogy – a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem éri el termőföldtulajdona a 300 hektárt, továbbá a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg az általa birtokolt termőföldterület az 1200 hektárt, ezért tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1)-(2) bekezdésében foglalt földszerzési maximum és birtokmaximum korlátozásaiba.

Vevő 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 törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Amennyiben a föld harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre 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 törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő a szerződés aláírásával felelőssége tudatában kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása), továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ára figyelemmel kijelenti, hogy termőföld részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, a tulajdonjog bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata és jóváhagyási záradékával ellátott szerződés alapján lehet kérni.

10. Jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket, a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségét a vevő viseli.

Vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység

