

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrésről:

másrészről:

3950 Sárospatak, Benczúr u. 44. szám alatti lakos, mint eladó

3950 Sárospatak, Dózsa György u. 45. szám alatti lakos, mint vevő

közlött a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek tényként rögzítik az alábbiakat:

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a sárospataki külterületi 0787/51. hrsz. alatt felvett, „szőlő” művelési ágú, 1670 m² alapterületű, 4,06 AK tiszta jövedelmű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Orosz Miklósné eladó tulajdonát képezi.

2./ Az eladó ezennel eladja örökre és visszavonhatatlanul, per-, - igény és tehermentesen ezért a szavatosságot magára vállalva a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlanát a vevő részére.

3./ A vevő megvásárolja a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlant az eladótól a kölcsönösen kialakított 200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint vételárért, amely vételárat a vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül pénzügyi utalással teljesíti az eladó részére, az eladó ERSTE Bank Hungary Zrt-nél vezetett 11991119-94056978-00000000 számú lakossági folyószámlájára, külön eladói nyilatkozat aláírásával igazoltan. A vételárból 100.000 Ft a földterület értéke, 100.000 a szőlő ültetvény értéke.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja a vevő birtokába a vétel tárgyát képező ingatlant, a vevő a birtokba lépés időpontjától viseli az ingatlan összes terheit, de egyben húzza hasznait is.

5./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a vevő a jelen szerződés alapján a teljes vételár kifizetését követően a BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztályától (8) tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérje "adásvétel" jogcímén 1/1 tulajdoni arányban a szerződés 1./ pontjában szereplő ingatlan vonatkozásában.

6./ A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. d.) pontja és (4) bek. b.) pontja alapján elővásárlási jogát gyakorolva vásárolja meg a jelen szerződésben szereplő ingatlant helyben lakó fiatal földművesként. A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. §. 7. pontja szerint földművesnek minősül, a BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztálya 516.030/2023. számon nyilvántartásba vette. Agrárkamara nyilvántartási száma: P000000649245. A vevő kijelenti, hogy több, mint 2 éve a sárospataki hegyközség tagja, de a hegyközségi törvény alapján nincs elővásárlási joga a jelen ingatlan vásárlása során.

7./ A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a Fftv. szerint hatósági jóváhagyáshoz kötött. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az elővásárlási jog jogosultak tájékoztatása, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében – az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárás szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet szabályai szerint az eladónak a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül az adásvételi szerződést a jogosultakkal hirdetményi úton közölni kell a Fftv. 21. §-ában meghatározott módon. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződést postázni kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételére való alkalmasságot és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételt követően a jegyző az adásvételi szerződést az esetlegesen beérkezett jognyilatkozatokkal és igazolásokkal küldi meg újra a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a hatósági jóváhagyással kapcsolatos nyilatkozat megtétele végett. Az illetékes földhivatal felé csak a hivatkozott záradékokkal ellátott szerződéspéldányok kerülhetnek benyújtásra.

8./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13-14. §-ai alapján a következő nyilatkozatot teszi:

A vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A vevő vállalja továbbá, hogy a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az alábbiakban meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő tudomásul veszi, hogy a fenti nyilatkozat értelmezése során nem minősül a használat átengedésének, ha a vevő a termőföld használatát

- földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

- a legalább egy éve legalább 25 %-ban az ő, vagy legalább egy éve legalább 25 %-ban a közeli hozzátartozója tulajdonában álló mg. termelőszervezet javára engedi át, amelynek tagja,

- olyan családi mezőgazdasági társaság javára engedi át, amelyikben tag,

- társult erdőgazdálkodást folytat, vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja,

- vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére,

- gazdaság átadási szerződés keretében engedi át a használatot,

- a gazdaság átadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaság átadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot, vagy a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére.

-haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot

A vevő tudomásul veszi, hogy az általa vásárolt termőföld a fent hivatkozott „más célra” a következő esetekben hasznosítható:

- a talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása
 - öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása
 - öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése
 - tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése,
 - védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi és hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása
 - mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése,
 - lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;
 - a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása
 - állandó jellegű növényház létesítése
 - a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez, vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése, vagy építmény elhelyezése
 - ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított
- E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges, vagy végleges kivonása is.

10./ A vevő kijelenti, hogy földhasználati díjtartozása nincs, vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./ A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 16. § (1) bek. alapján tulajdonszerzése nem esik ingatlanszerzési korlátozás alá. A már tulajdonában és használatában lévő föld területnagysága a most vásárolt földdel együtt sem, illetve a Fftv. 16. § (5) bekezdése szerinti, a földekkel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett területtel (részlettel) együtt sem haladja meg a 300 hektárt. A vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

12./ Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1990. évi XCIII. Tv. 26. § (1) bek. p.) pontja értelmében mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély általi, visszteher ellenében történő megszerzése, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonszerző a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. A vevő kijelenti, hogy regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, erre figyelemmel illetékmentesség illeti meg. (Regisztrációs száma: 1037505400) (1990. évi XCIII. Tv. 26. § p. pontja)

13./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet /3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40. szám/ a jelen szerződés elkészítésével, a tulajdonjog átjegyzésével kapcsolatos közigazgatási eljárás során mindennemű ügyvédi teendő ellátásával (helyi önkormányzat, földügyi hatóság, járási földhivatal), aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

14./ A szerződő felek kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességüket hatályos jogszabály nem korlátozza.

15./ A szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

16./ A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Ezt az ingatlan adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után saját kezűleg és helyben hagyólag írtuk alá.

Sátoraljaújhely, 2026. július 14. napján

.....
eladó

.....
vevő

Készítette: Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd
Kamarai azonosító száma: 36070552
Ellenjegyzem: Sátoraljaújhely, 2026. július 14.

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47/323-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drbereskatalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25
Bankszámlaszám: 11734169-20066084

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátoralfajszhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47523-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drb.katalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25
Bankszámlaszám: 11734169-20006084

Dr. Tóthné dr. Béres Katalin
ügyvéd
3980 Sátoralfajszhely, Kazinczy u. 40.
Tel.: 47523-081; Mobil: 06-20/211-6882
e-mail: drb.katalin@gmail.com
Adószám: 49421060-1-25
Bankszámlaszám: 11734169-20006084