

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Fodor Tibor** (született: _____, anyja neve: _____, szem. az. jele: _____, szem. ig. száma: _____, adószáma: _____, magyar állampolgár) 3778 Varbó Szemere Bertalan utca 45. szám alatti lakos, **mint Eladó (a továbbiakban: Eladó)** másrészről **Baranyi Tibor** (született: _____, anyja neve: _____, szem. az. jele: _____, szem. ig. száma: _____, adószáma: _____, magyar állampolgár) 3700 Kazincbarcika Radnóti Miklós tér 12. 4/3. szám alatti lakos, **mint Vevő, (a továbbiakban: Vevő)** között az alulírt napon, az alábbi feltételekkel:

- 1.) Eladó eladja, Vevő megvásárolja az **Eladó 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képező**, az alábbiakban megjelölt ingatlanokat:
 - a.) B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 5. számú Földhivatali Osztályánál **Varbó zártkert 2348 hrsz. alatt nyilvántartott 369 m2 területű, 0,83 AK értékű „szőlő” megjelölésű ingatlant**, a jelen szerződés aláírásakor megtekintett és megismert állapotban, valamennyi törvényes tartozékával együtt.
 - b.) B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 5. számú Földhivatali Osztályánál **Varbó zártkert 2349 hrsz. alatt nyilvántartott 1114 m2 területű, 2,52 AK értékű „szőlő” megjelölésű ingatlant**, a jelen szerződés aláírásakor megtekintett és megismert állapotban, valamennyi törvényes tartozékával együtt. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon **ténylegesen felülepítmény – pinceház - található.**
- 2.) Az 1.) pontban körülírt ingatlanok, vételárát a felek kölcsönösen összesen **az alábbiak szerint állapítják meg:**
 - a.) Az **1/a) pontban** megjelölt ingatlan vételárát **300.000.- Ft** azaz Háromszázezer forint összegben jelölik meg.
 - b.) Az **1/b) pontban** megjelölt ingatlan vételárát **2.700.000.- Ft** azaz Kétmillió-hétszázezer forint összegben jelölik meg, melyből a **felülepítmény ellenértéke 2.000.000.- Ft** azaz Kétmillió forint.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően megfizette átutalással Eladó részére, az 1/a.) és az 1.b.) pontokban körülírt ingatlanok teljes vételárát, tehát összesen **3.000.000.- Ft** azaz Hárommillió forint összeget. Eladó jelen szerződés aláírásával a megjelölt ingatlanok vételárának hiánytalan átvételét elismeri és nyugtázza. Kijelenti, hogy Vevővel szemben, jelen jogügyletből származóan további követelése nincs.

- 3.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az **1.) pont alatti ingatlan, a művelési ága okán a 2013. évi CXXII. tv. – Földforgalmi törvény (Fftv.) - hatálya alá tartozik (Fftv. 5.§ 17. pont).**
- 4.) Szerződő felek egyezően adják elő, hogy tudomással bírnak arról, hogy **vevőnek a Földforgalmi tv. alapján nincs elővásárlási joga**, továbbá, hogy jelen adásvételi szerződést az ingatlan tekintetében az aláírást követő **8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.** A Földforgalmi tv. 21. § (1a) bekezdése értelmében, ha a **23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat**

Fodor Tibor eladó

Baranyi Tibor ügyvéd
3525 Miskolc,
Fábián Kapu 5. sz. 4.

Baranyi Tibor vevő

eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, az ingatlan fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzője útján a 474/2013.(XII.13.) Korm. rendeletnek megfelelő határidőben, példányszámban (4 db) és alakszerűség (egy példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon) és külön kérelem benyújtása mellett az önkormányzat hirdetőtáblájára **ki kell függeszteni**, így az ajánlatról és a szerződésről hirdetményi úton értesíteni kell az elővásárlási jog jogosultjait – Nemzeti Földalapkezelő Szervezet - a jog esetleges gyakorlása érdekében, a jogszabály szerinti **30 napos** - Földforgalmi tv. 21.§. (3) bek. szerinti - nyilatkozási határidőt tűzve.

A közlés kezdő napja az adásvételi szerződésnek a hirdetőtáblán való kifüggesztést követő nap. A szerződésre rá kell vezetni a kifüggesztés kezdő napját és a jognyilatkozat megtételére adott 30 napos határidő utolsó napját. A közzétételi kérelem csak a kifüggesztésig vonható vissza írásban, a kifüggesztés után érkezett visszavonás iránti bejelentésnek joghatálya nincs, az a szerződés közzétételének a hatályát nem szünteti meg. A hirdetményi úton történt közlés eljárás díj- és illetékmentes.

- 5.) ***Felek ekként megállapodnak abban, hogy szerződésük hatályosulását a Földforgalmi tv. 18. §. szerinti elővásárlási jog jogosultjainak nemleges nyilatkozata, illetőleg az elővásárlási jog be nem jelentése esetén, az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időtartam - a nyilatkozatok megtételére nyitva álló jogvesztő 30 napos határidő – elteltéhez, illetve a szakigazgatási szerv hozzájárulásához kötik, addig a felek ezen okiratot vételi ajánlatnak tekintik, ajánlati kötöttséggel, de legkésőbb 2027. év január hó 31. napjáig.***
- 6.) Felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanok birtokát **Eladó köteles a mai napon, Vevő részére átruházni, és az ingatlanokat a Vevő birtokába adni.** Vevő a megjelölt időponttól szedi az ingatlan hasznait és viseli a terheit és a kárveszélyt. Vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult jelentkezik, a megjelölt ingatlanok birtokát, a vételár kifizetését követően, a részére át kell ruháznia.
- 7.) Eladó szavatosságot vállal az ingatlanok **per-, teher- és igénymentességéért** és szavatolja, hogy az ingatlanokra nincs harmadik személynek olyan joga, mely a tulajdonjog megszerzését és az ingatlanok használatát megakadályozná, vagy zavarná. Eladó - figyelemmel az **Fftv. 13.§ (4) bekezdésében foglaltakra, - nyilatkozik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanok, nincsenek harmadik személy használatában.**
- 8.) Eladó **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogát, Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.**
- 9.) A felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük és joguk korlátozva nincs.
- 10.) Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonszerzése **nem ütközik a 2013. évi CXXII. tv. 10. § (2) bekezdésében rögzített szerzési korlátozásba.**
- 11.) Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik a **2013. évi CXXII. tv. rendelkezéseire figyelemmel, hogy:**
 - az 1.) pontban megjelölt ingatlant, és ingatlan tulajdoni részzilletőséget, **másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási**

kötelezettségének, 5 évig nem idegeníti el, és vagyoni értékű jogot nem alapít, továbbá 5 évig más célra nem használja,

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- Vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12.) Figyelemmel a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §-ban foglaltakra, **Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

13.) Szerződő felek kijelentik, hogy őket e szerződés megkötésénél és nyilatkozataik megtételénél sem tévedés, sem téves feltételezés nem vezette, továbbá, hogy az abban foglaltak valódi és tényleges akarat-elhatározásukat tükrözik.

14.) Felek meghatalmazást adnak **dr. Sztán Emese ügyvéd** részére / **3525 Miskolc Fábán kapu 3. fszt. 4. szám, KASZ: 36069803/** a jelen szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint adat, szám elírása esetén annak javítására, és a **Földhivatal és a Jegyző előtti teljeskörű képviseletre. A meghatalmazás kiterjed a B400E jelű adatlap kitöltésére és benyújtására a NAV-hoz.** Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a **meghatalmazást elfogadja**, a jelen szerződést az ingatlan-nyilvántartás adatai, a Felek nyilatkozatai és az átadott okiratok alapján készítette és ellenjegyezte és a Feleket jogaikról és kötelezettségeikről, - az adó- és illeték szabályokról - és a szerződésről tájékoztatta. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy jelen értékesítésből **sem adóbevallási sem adófizetési kötelezettség nem terheli, mivel az ingatlanokat több mint öt év szerezte.** Vevőt **4 % mértékű vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség terheli.** Jelen szerződés tényvázlatul is szolgál. Felek kijelentik, hogy mindannyian saját nevükben járnak el, és nem közszereplők. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi. LIII. tv.** (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Felek azonosítását eljáró ügyvéd végzi. **Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései szerint.**

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

A jelen szerződés készült **8 eredeti példányban 2 lapon, 3 oldalon 14** folyamatos sorszámmal ellátva, melyeket a felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag saját kezűleg írnak alá:

Varbó, 2026. szeptember 28.

Fodor Tibor eladó

Baranyi Tibor vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem: Varbó, 2026. szeptember 28. Dr. Sztán Emese ügyvéd KASZ: 36069803

dr. Sztán Emese
ügyvéd
3525 Miskolc,
Fábán kapu 3. fszt. 4.
Adószám: 302 38678-1-05

Fodor Tibor eladó

Baranyi Tibor vevő

