

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről:

Czúder János sz. mint (születési hely: , anyja neve: ,
személyi azonosító jele: adóazonosító jele: magyar állampolgár)
3934 Tolcsva, Arany János utca 49. szám alatti lakos, mint **Eladó** - a továbbiakban: Eladó -
- másrészt:

Fercsák László sz. mint (, anyja neve: , személyi
azonosító jele: adóazonosító jele: magyar állampolgár) 3933 Olaszliszka,
Kossuth Lajos út 79. szám alatti lakos, mint **Vevő** (továbbiakban Vevő) között a mai napon, az alábbi
feltételekkel:

AZ INGATLAN ADATAI, JOGI HELYZETE

1.) Felek rögzítik, hogy a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatósága által nyilvántartott **Tolcsva külterület 056/91 hrsz.** alatt felvett, 2122 m² térmértékű, 12,54 AK értékű „szőlő” megnevezésű ingatlanban Eladó 1/1 tulajdoni arányban tulajdonos. Az ingatlan jogi jellege: Natura 2000 terület.

A jelen pontban foglalt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek földforgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény a továbbiakban: Földforgalmi törvény – hatálya alá esik. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint hatósági jóváhagyáshoz (mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához) kötött, a Földforgalmi törvény 36. §-ban felsorolt mentességi okok hiányában.

FELEK SZERZŐDÉSI AKARATA, VÉTELÁR FIZETÉSI FELTÉTELEK

2.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában foglalt ingatlanban fennálló 1/1 tulajdont Eladó ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja, a Vevő pedig a megtekintett állapotban - a kölcsönösen kialakított 800.000,- Ft, azaz nyolcszázezer forint vételár ellenében, adásvétel jogcímén megvásárolja azt.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan közeli hozzátartozója Czúder Jánosné szivességi használatában áll 2026 gazdasági év végéig.

3.) A teljes vételár megfizetése tekintetében felek rögzítik, hogy annak megfizetésére a hatósági jóváhagyást követő nyolc (8) napon belül aszerint kerül sor, hogy Vevő közvetlenül az Eladó nevén jegyzett, MBH Bank Nyrt. által vezetett számú bankszámlára átutalja a teljes vételárat, és ezzel Vevő teljes vételár-fizetési kötelezettségének eleget tesz.

TULAJDONJOG INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSE

4.) Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a teljes vételár kifizetését követően, külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, egyben felek közösen kéri az illetékes földhivatalt, hogy **Vevő részére az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában „adásvétel” jogcímén a tulajdonjogot 1/1 arányban bejegyezzék, az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.**

Ezen külön okiratba foglalt nyilatkozatot eljáró ügyvéd abban az esetben köteles a tulajdonjog átvezetése érdekében az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, amennyiben az Eladó, vagy amennyiben az Eladó ezen kötelezettségének felszólításra nem tesz eleget, a Vevő a teljes vételár megfizetésének tényét hitelt érdemlő eredeti módon igazolta.

4.1. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával, jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél három eredeti példányban, a bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban helyezi okirati letétbe azon nyilatkozatukat, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő részére



1/1 arányban, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában bejegyezzék. Az okirati letétként kezelt nyilatkozatot a letétkezelő ügyvéd a teljes vételár megfizetésének bármely fél által történő igazolása alapján adhatja ki, illetve jogosult és köteles az illetékes Földhivatal felé haladéktalanul benyújtani.

SZAVATOSSÁG

5.) Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per, - teher és igénymentesek.

BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a hatósági jóváhagyást követő teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép jelen szerződés 1. pontjában rögzített ingatlan birtokába. Vevő a birtokátruházás napjától kezdődően húzza majd az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit, valamint mindazt a kárt, amit másra áthárítani nem lehet. Abban az esetben, amennyiben a hirdetményi idő alatt más, elővásárlási sorrendben előrébb álló személy jelentkezik be és szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát, úgy jelen szerződés szerinti Vevő nem követelheti az addig befektetett munkájának az ellenértékét az Eladótól.

FÖLDFORGALMI TÖRVÉNY SZERINTI NYILATKOZATOK

7.) Vevő a Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatait az alábbiak szerint teszi meg:

- a)** mezőgazdasági igazgatási szerv által nyilvántartásba vett földműves, a bejegyző határozat száma: 516076/2/2024.07.11.
- b)** a most megszerezni kívánt földterület használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földterületet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig, a törvényben meghatározott kivételektől eltekintve, más célra nem hasznosítja
- c)** a szerződés tárgyát képező földterület tulajdonjogának megszerzésével a már tulajdonában vagy hasznélvezetében lévő földterületek nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, illetőleg nem haladja meg a birtokában lévő földterületek nagysága az 1200 hektár mértékét
- d)** a szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában álló részarány – tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá megszerzésre kerülő földterület összege nem több, mint 300 hektár
- e)** nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása
- f)** a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot ellene nem szabott ki.
- g)** vele szemben jelen jogügyletet megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött
- h)** kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában van – a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Fftv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

8.) Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése a Földforgalmi törvényben, vagy más jogszabályban meghatározott korlátozás alá nem esik, illetve e törvény alkalmazásában belföldi magánszemélynek minősül, így a tulajdonszerzésben ebből a szempontból nincs korlátozva.



9./ Szerződő felek megállapítják, egyben tudomásul veszik, hogy kötelesek a jelen szerződés aláírását követő nyolc napon belül az Fftv. 21. §-ban foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

10./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § (7) pontjában meghatározott földművesként kívánja az ingatlant használni, erre tekintettel tisztelettel kéri az eljárni illetékes T. NAV Adóigazgatási Osztályától az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását.

10.1/ Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányadok egyike vonatkozásában sem rendelkezik.

11./ Szerződő felek az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali, illetőleg az illetékes szakhatósági eljárásban való képviselőjükkel a 3900 Szerencs, Rákóczi út 50/2 szám alatti székhelyű dr. Nagy Imre ügyvédet bízzák meg. Felek kijelentik, hogy az ügyvéd részére adott meghatalmazás kiterjed arra is, hogy a hatóságok által záradékolt okiratok az eljáró ügyvéd részére megküldésre kerüljenek.

12./ Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 2027.04.30. napjáig nem lép hatályba, bármelyik fél jogosult jelen szerződéstől egyoldalú írásos nyilatkozattal elállni azzal, hogy ebben az esetben felek nyolc (8) napon belül kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani.

13./ Felek együttesen kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, jog- és cselekvőképes magyar állampolgárok, a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadályja nincs. A felek kijelentik büntetőjogi felelősségük teljes tudatában, hogy a Ptk. szerinti cselekvőképességük fennáll, az semmiféle ügycsoportot illetően, sem részlegesen, sem teljesen nem került korlátozásra, és ellenük erre irányuló eljárás nincs folyamatban.

14./ Felek kijelentik, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részéről a jelen jogügyletet érintő adófizetésre, valamint illeték megfizetésére vonatkozó tájékoztatását megkapták és megértették.

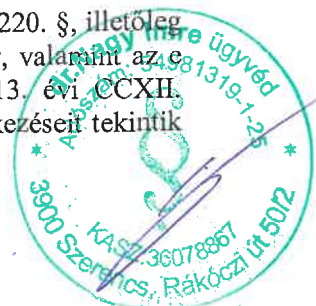
15./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

16./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni. Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak. A szerződő felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuk valós, az nem színlelt és nem irányul leplezett célra.

17./ Szerződő felek elismerik azt is, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Földforgalmi törvény, Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv., Szja. tv.), továbbá széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, ennek tudatában kötik meg jelen szerződést.

18./ Felek megállapodnak, hogy jelen szerződésből eredő és nem várt jogvitákat tárgyalásos úton kívánják rendezni, amennyiben a tárgyalások eredményre nem vezetnek, úgy a Szerencsi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

19./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem részletezett kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó idevágó rendelkezéseit (Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:215–6:220. §, illetőleg a szerződések közös szabályait, Ptk. 6:58–6:214. §), továbbá a Földforgalmi törvény, valamint az e törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CXXII. törvény, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.



Felek kijelentik, hogy a jelen folyamatos sorszámozással ellátott, négy (4) oldalból álló szerződés hat (6) példányban készült, ebből egy példány a Földforgalmi törvény 8 §-a és a 47/2014. (II.16.) Korm. rendeletben előírt, biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiadásra.

A felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést annak elolvasása és egybehangzó értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyező, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt.

Felek a szerződésből egy eredeti példányt átvettek.

Kelt: Szerencs, 2026.10.07. napján

Czúder János Eladó

Fercsák László Vevő

