ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létreiött egyrészről **Grabicza Andrásné** születési neve: (sz.: , an. sz.sz.: adóasz. sz.ig.sz.: 4472 Gávavencsellő, Arpad utca 35. szám,
Vagner Istvánné születési neve: (sz. ., an.: sz.sz.:), adóasz.: , sz.ig.sz.:) 4472 Gávavencsellő, Árpád utca 27. szám,
Berencsiné Dévald Henrietta születési neve: Dévald Henrietta (sz.: , an.: , adóasz.: , sz.ig.sz 4496 Szabolcsveresmart, Kossuth út 43. szám és
Dévald Emese születési neve: (sz.: , an.: , sz.sz. adóasz.: 57, sz.ig.sz.:) 4461 Nyírtelek, Madách Imre utca 2. szám alatti lakos, ***mint eladók*** (továbbiakban eladók) másrészről
Molnár Gyula születési neve: sz.: , an.: sz.sz.: , adóasz.: z.ig.sz.: , földműves nyilvántartási száma: ., agrárkamarai azonosító szám: , Ibrányi Járási Hivatal által kiadott határozat alapján családi gazdaság hatósági nyilvántartási száma: , 4472 Gávavencsellő, Toldi Miklós utca 16/A. szám alatti lakos, ***mint vevő*** (továbbiakban vevő) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1./ Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan egészéhez viszonyítottan Grabicza Andrásné eladó 2/6 tulajdoni hányaddal, Vagner Istvánné eladó 2/6 tulajdoni hányaddal, Berencsiné Dévald Henrietta eladó 1/6 tulajdoni hányaddal, Dévald Emese eladó 1/6 tulajdoni hányaddal tulajdonosa a 4471 **Gávavencsellő külterület 0144/7 hrsz.-ú,** 1 ha 2975 m2 területű, 26,64 ak. értékű „ szántó „ megjelölésű külterületi ingatlannak.

2./ Eladók eladják, vevő megtekintett és ismert állapotban, megvásárolja az 1.pontban megjelölt ingatlant.

3./ Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan kölcsönösen kialkudott **vételárát 3.900.000 Ft, azaz Hárommillió-kilencszázezer** forintban határozzák meg.
Vevő a 3.900.000 Ft vételárat átutalással fizeti meg az eladók részére, mai napon az eladók rendelkezése alapján az alábbi számlára:
-Grabicza Andrásné eladó részére 1.300.000 Ft-ot a Varga Istvánné nevén lévő, OTP Banknál vezetett ámú számlára,
-Vagner Istvánné eladó részére 1.300.000 Ft-ot a Varga Istvánné nevén lévő, OTP Banknál vezetett számú számlára,
-Berencsiné Dévald Henrietta eladó részére 650.000 Ft-ot a Berencsiné Dévald Henrietta nevén lévő, OTP Banknál vezetett) számú számlára,
-Dévald Emese eladó részére 650.000 Ft-ot a Dévald Emese nevén lévő, Raiffeisen Banknál vezetett számú számlára,
Eladók elismerik és nyugtázzák a 3.900.000 Ft-os vételár hiánytalan átvételét.
Eladók a vételár ilyen formában történő kiegyenlítését kérik és elfogadják.
Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzített megállapodás szerinti vételár az Ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlan jelenlegi állapotát, és hagyatéki értékét is figyelembe véve állapították meg, így a vételár az Ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98. §. (2) bekezdésében foglalt rendelkezések alapján a jelen szerződés e jogcímen történő megtámadásáról kölcsönösen lemondanak, azt kizárják.

Grabicza Andrásné	Vagner Istvánné	Berencsiné Dévald Henrietta	Dévald Emese	Molnár Gyula
eladó	eladó	eladó	eladó	vevő

Dr. Weisz Gyöngyi
egyéni ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 52.
Adószám: 51829647-1-35
KASZ: 36071565

Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő 3.900.000 Ft-os vételár kizárólag a föld ellenértéke, mivel ültetvény, gazdasági épület és a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs az ingatlanokon.

4./ Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt gávavencsellői 0144/7 hrsz.-ú ingatlant illeti a Gávavencsellő külterület 144/5 hrsz.-ú és Gávavencsellő külterület 144/16 hrsz.-ú ingatlant terhelő átjárási és úthasználati szolgalmi jog.
Eladók szavatolják az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban megjelölt ingatlan per – teher és igénymentességét. Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan egyéb jogügyletben lekötve nincs.

5./ Eladók az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokát a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg ruházzák át a vevő részére, vevő ezen időpontban veszi azt birtokba.
Vevő ezen időponttól kezdődően szedi az ingatlan hasznait és viseli a fenntartással járó terheit.

6./ Az eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog a vevő javára adásvétel jogcímén a Gávavencsellő külterület 0144/7 hrsz.-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni hányaddal az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

7./ A jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségek és illetékek a vevőt terhelik.

8./ Szerződő felek meghatalmazást adnak dr. Weisz Gyöngyi 4465 Rakamaz, Szent István út 52. szám alatti ügyvéd (kasz: 36071565, e-mail: drweiszgy@gmail.com) részére jelen adásvételi szerződés elkészítésére és annak ellenjegyzésére és a tulajdonjog bejegyzési eljárásban a Földhivatal, és valamennyi hatóság előtti képviseletükre. Jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az Ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra B400e űrlapon– az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok.

10./ Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlannal kapcsolatosan a 2013. évi CXXII. Törvény 21. §-ában megjelölt törvényi kötelezettségüknek az ott megjelölt határidőben eleget tesznek, valamint vevő kijelenti, hogy ezen törvény 13. § - 15. § -ában megjelölt feltételeknek megfelel.

Vevő kijelenti, hogy az 1.-2. pontban megjelölt ingatlanok tekintetében a 2013. évi CXXII. Törvény 18. § (1) bekezdés *b) pontjának ba. alpontja*, (4) bekezdés a) pontja *alapján elővásárlásra jogosult, mint* a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, és őstermelők családi gazdaságának több mint egy éve tagja.
Vevő nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználati helye Gávavencsellőn van több mint három éve, melyet igazol a közhiteles lakcímnyilvántartás, míg mezőgazdasági üzemközpontja is Gávavencsellőn van 2014.07.16. napjától, melyet igazol a földműves nyilvántartásba vételt igazoló határozat és a hatósági földműves nyilvántartás.
Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Gávavencsellő külterület 0144/7 hrsz.-ú ingatlannal szomszédos a több, mint egy éve 1/1 arányú tulajdonában álló, Gávavencsellő külterület 0144/6 hrsz.-ú ingatlan. Vevő kijelenti, hogy rész-arány tulajdonnal nem rendelkezik.

./.

Grabicza Andrásné	Vagner Istvánné	Berencsiné Dévald Henrietta	Dévald Emese	Molnár Gyula
eladó	eladó	eladó	eladó	vevő

dr. Weisz Gyöngyi
egyéni ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 52.
Adószám: 50629647-1-35
KASZ: 36071565

11./ Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra hatályos földhasználati szerződés áll fenn, mivel a vevő 2014.03.01. és 2014.02.24. napjától 2029.03.01. napjáig a föld használója, haszonbérlet jogcímén, és a haszonbér 100.000 Ft /év/ha. Ennek alapján eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés érinti.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéskötés költségeit és a kiszabásra kerülő illetékeket a vevő viseli.

13./ Szerződő felek nyilatkoznak, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant regisztrált gazdálkodóként vásárolja meg, és rendelkezik a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal regisztrációs igazolásával.
Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 5. §-ának 7. pontja szerinti földművesnek minősül.
Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen okirattal megvásárolt termőföldet a vásárlástól számított legalább 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, mezőgazdasági gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.
Vevő kéri a Tisztelt Illetékhivatalt, hogy az Itv. 26. § (1) bek, p./ pontja szerint az Illetékhivatal őt a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól mentesíteni szíveskedjék.

14./ Vevő a 2013. évi CXXII. Törvény 5. §-ának 7. pontja szerinti földművesként vásárolja meg az 1. pontban megjelölt termőföldet és kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 5. §-ának 7. pontja szerint, mint földműves jogosult megszerezni jelen szerződés tárgyát képező föld birtokát, tekintettel arra, - hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – a birtokában lévő földterület nagysága 1200 hektár mértéket nem haladja meg (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt.

15./ Vevő kötelezettséget vállal arra, 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) bek. meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a földhasználati jogviszony megszűnésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

16./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozás), továbbá arról is, hogy jelen okirat aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
17./ A felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.
Felek jelen szerződést tényvázlatként is elfogadják.
Rakamaz, 2026. november 04.

Grabicza Andrásné	Vagner Istvánné	Berencsiné Dévald Henrietta	Dévald Emese	Molnár Gyula
eladó	eladó	eladó	eladó	vevő

Készítettem és ellenjegyzem : Rakamazon, 2026. november 04. napján :

dr. Weisz Gyöngyi
ügyvéd,
kasz:36071565

dr. Weisz Gyöngyi
egyéni ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 52.
Adószám: 51829647-1-35
KASZ: 36071565