

Kormányati portálra feltöltés napja: 2025.03.12.
Készítés kezdő napja: 2023.03.13.
Jogszabályozásra juttatás dátuma: 2023.03.13.
Levelezési cím: ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS dr. Balázs Csilla



amely létrejött egyrészről

családi neve: **Tóth**

születési családi neve: I

születési helye: I

anyja neve: I

adóazonosító jele:

személyazonosító igazolvány okmányazonosítója:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: I

állampolgársága: magyar

lakcíme: I

mint eladó (továbbiakban: eladó)

utóneve: **István Jánosné**

születési utóneve: I

születési ideje: I

személyi azonosítója: I

másrészről:

családi neve: **Szabó**

születési családi neve: I

születési helye: I

anyja neve: I

állampolgársága: magyar

személyazonosító igazolvány okmányazonosítója:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: I

lakcíme: I

adóazonosító jele: I

MVH regisztrációs száma: I

regisztrált földműves nyilvántartási bejegyző határozat száma: I

mint vevő (továbbiakban: Vevő)

utóneve: **Csilla**

születési utóneve: I

születési ideje: I

személyi azonosítója: I

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Tóth István Jánosné Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

- a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály földhivatali Osztály 3. **markazi** ingatlan-nyilvántartásában a külterületi **0120/41. hrsz.** alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, 3021 m² nagyságú, 16,80 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

2.)

A hatályos ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a most megvásárolni kívánt Ingatlan per,- teher és igénymentes, amelynek meglétéért az Eladó teljes szavatosságot vállal.

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlan a bejegyzett földhasználója Eladó.

Vevő az Ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladó a Vevőt az Ingatlan tényleges állapotáról kifejezetten tájékoztatta, amelynek megtörténtét a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri.

Eladó eladja, Vevő pedig kizárólagos – 1/1 - arányban megvásárolja a per,- teher és igénymentes Ingatlant a kölcsönösen kialakított mindösszesen 400.000,-Ft azaz Négyszázezer forint vételárért.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a helyben szokásos átlagos forgalmi érték „szőlő” tekintetében 996.000,-Ft/ha és 10.000 Ft/AK a Földforgalmi törvény 24. § (3) bek. h) pont ha) alpontjában foglaltak szerint, mely rögzített forgalmi értékektől a vételár 10%-ot meghaladó mértékben eltér.

Tóth István Jánosné

CS

Az eltérést - a Földforgalmi törvény 24. § (5) bek.-ben foglaltakra figyelemmel - az érintett földelőnyös tulajdonságai indokolják az alábbiak szerint:

markazi 0120/41. hrsz-ú Ingatlan

művelhetőség szempontjából kedvező alakja, fekvése, elhelyezkedése és megközelíthetősége van, mert hegyvölgy irányú fekvéssel rendelkezik, ez a terület mindkét végén földúton jól megközelíthető a rendelkezésre álló közműterkép tanúsága szerint személygépkocsival és erőgépekkel is egyaránt-, továbbá a Markazt átszelő aszfaltozott főúttól kb. 300 méterre található, továbbá

kedvező domborzati és lejtésviszonyai vannak, mert nincs pangó víz a területen, a terület előtt közvetlenül egy övcsatorna található, mely folyamatos vízellátást biztosít a terület részére, továbbá szőlő-, és gyümölcs termesztésre kifejezetten ajánlott földterület. A jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanon jelenleg csemege szőlő fajtájú szőlőültetvény található, amely szőlőfajta jelenleg Magyarországon az egyik legkeresettebb fajta.

3.)

A felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen 400.000,-Ft-ban, azaz Négyszázezer forint összegben állapították meg. Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvéd előtt átadott az Eladó részére mindösszesen 200.000,-Ft azaz Kettőszázezer forintot **előleg jogcímén**, amely 200.000,-Ft azaz Kettőszázezer forint előleg összegének hiánytalan készpénzben történő átvételét az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint Vevő köteles a teljes hátralékos vételár összegét, tehát 200.000,-Ft azaz Kettőszázezer forintot megfizetni az Eladó részére az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó végzésének Vevő által történő kézhezvételétől számított legkésőbb 8 napon belül készpénzben ügyintéző ügyvéd előtt.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint amennyiben a jelen Adásvételi szerződésben foglaltak azért nem hatályosul, mert a Vevő helyett más elővásárlási jogosulttal jön létre a jelen szerződés, vagy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. bármely oknál fogva jogerősen elutasítja a jelen szerződéshez történő hozzájárulást, úgy az Eladó köteles az előleg-, illetve teljes vételár összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

4.)

Az eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kérik, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az **markazi külterületi 0120/41. hrsz.**, alatti ingatlanra a vevő tulajdonjogát **vétel jogcímén** mindösszesen – 1/1 – arányban bejegyezzék a teljes vételár részére történő megfizetését követően aláírásra kerülő Bejegyzési engedélyre tekintettel.

5.)

Az eladó az Ingatlant e szerződés aláírásával egyidejűleg adja a vevő birtokába, aki ekkortól kezdve szedheti az Ingatlan hasznait, viseli azok költségeit, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerez az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is. (történelmi bázisjog, támogatási jog, stb.)

6.)

Az eladó az átruházott ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azon harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

Tóthné

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

A Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésének értelmében: *Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatába van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony*

- a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
- b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállal a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítéséért, azaz kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan tekintetében bejegyzett földhasználat esetén a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

8.)

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében.

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 7. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

A vevő kijelenti, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, valamint a 18. § (1) bek. e) pontjában szabályozott elővásárlási jog illeti meg.

A vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az átruházásra kerülő 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. A vevő és tulajdonostárs jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). A vevő és tulajdonostárs nyilatkozik továbbá arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg - *hivatkozva a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C-§-ra tekintettel* - kifejezetten kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, továbbá, a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már

Tóthné

JA

tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

9.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, amelyet magyar személyi igazolvánnyal igazolnak, a felek kijelentik, hogy ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. *A vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott korlátokba nem ütközik.*

A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így különösen az igazgatási díjat, a visszerhes vagyónáruházási illetéket, a tulajdoni lap költségét, és ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

10.)

Az eladó tudomással bír arról, hogy ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles.

11.)

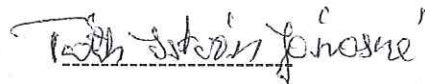
Vevő a jelen jogügylet kapcsán tudomásul veszi okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 19. § (1) -, a 21. § (1) bek.-nek, valamint 68. § - 71 § rendelkezéseiről. Vevő kéri az adóhatóság illetékfőosztályát, hogy az illeték kiszabása során szíveskedjék figyelembe venni az Itv. 26. § (1) bek. p, pontjában foglalt öt megillető illetékmentességet mindkettő ingatlan tekintetében.

12.)

A felek megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviseletükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselettel, az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt, amely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad. A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kéri a földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Gyöngyös, 2023. június 05.



Tóth István Jánosné
Eladó



Szabó Csilla
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2023. június 05. napján, Gyöngyösön
dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300103
E-mail: viktor@szabodr.hu
KASZ:36069026

