

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről **gondnokolt Juhász Irén** születési név: (szül. hely, idő
anyja neve: lakik: 3527 Miskolc Baross Gábor út 13-15., személyi azonosító:
adóazonosító jele: állampolgár) – és képviselőjében
Toltyán Krisztina szül: (szül. hely, idő: anyja neve:
lakik: 3530 Miskolc, Király u. 9. 3/3., személyi azonosító:
állampolgár hivatásos gondnok a számú kirendelő határozat
alapján – **mint eladó,**

másrésről **Kőrösi-Kevenci Leona Orsolya** születési név: (szül. hely, idő:
anyja neve: lakik: 3525 Miskolc, Fábán u. 8. 2/4.,
személyi azonosító: adóazonosító jele: állampolgár, a
Miskolci Járási Hivatal által számú határozattal nyilvántartásba vett
regisztrált földműves, agrárkamara azonosító: , MVH regisztrációs szám:
) **mint vevő**

között az alább megjelölt helyen és időpontban a következő feltételekkel:

1. Eladó tulajdonát képezi az osztatlan közös tulajdonban lévő **Gesztely 060/12. helyrajzi számú, 2.8810 ha** területű, 64.00 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan **1/8 részesedése** (a továbbiakban: ingatlan).
Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon haszonbérleti jogviszony áll fenn 2030.12.31. napjáig; a haszonbérleti díj mértéke: 50 kg takarmánybúza/AK/év; haszonbérelő: a vevő.
2. Eladó eladja, vevő pedig megveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant – a mai napon megtekintett állapotban – kölcsönösen kialkudott **827.875.-** (azaz Nyolcszázhuszonhétezer-nyolcszázhetvenöt) forint vételárért. A vételár megállapítására a Gesztely Polgármesteri Hivatal G/1649-2/2024. ügyiratszámú Adó- és értékbizonyítvány alapján került sor.
3. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül az eladónak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat 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. Amennyiben olyan személy tesz elfogadó nyilatkozatot, aki a vevőt sorrendben megelőzi, és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele hagyja jóvá, úgy az adásvételi szerződés ezzel az új vevővel jön létre. Tudomásul veszik felek azt is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása kell a tulajdonszerzéshez.
Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) - (2) bekezdéseiben foglaltakat, azaz hogy a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum), továbbá hogy a földműves a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).
Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bc) pontja alapján – mint a földet használó olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van – jogosult elővásárlásra. Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező

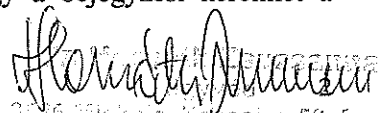

3525 Miskolc, Fábán u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 35061835
Adószám: 45352994-1-25

ingatlant több mint 3 éve használja: 2018.12.23. napjától részesművelőként, majd 2023.09.01. napjától haszonbérőként.

Vevő nyilatkozik továbbá arról is, hogy a Gesztely 060/12. hrsz-ú ingatlan társtulajdonosa, valamint a szomszédos Gesztely 060/11. hrsz-ú ingatlan tulajdonosa.

Vevő nyilatkozik, hogy regisztrált földműves, valamint hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

4. Vevő a fenti vételárat legkésőbb a jelen szerződés gyámhatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhez vételétől számított 5 napon belül átutalással fizeti meg a határozatban foglaltak szerint.
5. Vevő vállalja, 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 más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Nyilatkozza továbbá vevő, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
6. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatol.
7. Vevő már jelenleg is – mint haszonbérő – a megvásárolt ingatlan birtokában van; a mai naptól tulajdonosként élvezi az ingatlan hasznait és viseli annak összes terheit.
8. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük – a 9. pontban rögzítetteken túl – nincs korlátozva.
9. Gondnokolt eladó képviselőjében a jelen jogügylet során a B.A.Z Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal Gyámügyi Osztály fent megjelölt számú határozatban foglaltak alapján Toltyán Krisztina hivatásos gondnok jár el. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a gondnokolt eladó vonatkozásában a szerződés érvényességéhez a Gyámhivatal jóváhagyása is szükséges; ennek megszerzése iránt a gondnok a szerződés hatósági jóváhagyását követően haladéktalanul kötelesek eljárni.
10. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 1/8 ingatlanilletősége tulajdonjogát a vevő javára – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba a teljes vételár kifizetését követően **a külön okiratba foglalt és ügyvédi letétbe helyezett nyilatkozata (bejegyzési engedély) alapján** bejegyezzék.
Eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozata (bejegyzési engedély) 6 eredeti példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a letétbehelyezés tényét a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja a felek részére.
Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár kifizetését követően köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.
Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadja el.
Az adásvétel során eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd a letétbe vett tulajdonjog lemondó nyilatkozatot akkor szabadítja fel a letétből és nyújtja be az illetékes Földhivatalba, ha a teljes vételár maradéktalanul kifizetésre került.
Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár maradéktalan megfizetéséről haladéktalanul elektronikus levélben (e-mail cím: hozsuzsanna.dr@gmail.com) értesíti az eljáró ügyvédet; eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár bármely fél által történő igazolását követően benyújtja az illetékes Földhivatalhoz. Felek rögzítik, hogy az eladói értesítés elmaradása esetén a vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az eljáró ügyvéd felé.
Amennyiben a teljes vételár nem kerül kifizetésre a jelen szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül, illetve a bejegyzési engedély nem kerül a Földhivatalhoz benyújtásra, úgy a bejegyzési kérelmet a


3606 Miskolc, Hossai u. 58. sz. 3.
Kamatlakas iranyító száma: 36061935
Adó szám: 45262894-1-25

Földhivatal határozatával elutasítja. Ebben az esetben a bejegyzési engedélyek az eladó részére kerülnek kiadásra.

Eladó feltétlen beleegyezését adja ahhoz, hogy vevő az adásvétel tényét a szerződés hatósági jóváhagyását követően széljegyeztesse.

A felek megállapodnak és kéri, hogy az illetékes Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A.§ (1) bek. b) pontjában foglaltakra tekintettel a beadvány elintézését a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb az adásvételi szerződés illetékes földhivatal részére történő benyújtását követő 6 (hat) hónapig tartsa függőben.

11. A jelen szerződés megkötésével illetve a tulajdonjog megszerzésével és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.
12. Vevő megbízta dr. Horváth Zsuzsanna ügyvédet (3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3., KASZ: 36061835) a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint felek meghatalmazzák azzal, hogy a változás-bejegyzés iránt az illetékes Földhivatal előtt eljárjon. Eladó a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza az eljáró ügyvédet azzal is, hogy a szerződés 3. pont szerinti közzététele érdekében a nevében és képviselőként teljes jogkörrel eljárjon. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazásokat elfogadja. A jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
13. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos SZJA- és illeték-jogszabályokról az eljáró ügyvéd őket kioktatta, azok rendelkezéseit ismerik.
Eladó kijelenti, hogy tudomásul vette azon tájékoztatást, miszerint az eladásból származó vételár (bevétel) után SZJA-fizetési kötelezettsége keletkezhet, mivel a tulajdonszerzése 5 éven belüli.
Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése: termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, így az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték alól.
Ehhez kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
14. Felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról rendelkező 2017. évi LIII. törvény tartalmáról tájékoztatást kaptak, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvételhez bemutatott okiratokról, igazolványokról az eljáró ügyvéd másolatot készítsen, adataikat a megbízás keretében kezelje, és a személyazonosságuk igazolására szolgáló okmányok érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján.

Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás és megértés után azzal írták alá, hogy az abban foglaltak az akaratauknak mindenben megfelelnek.

Miskolc, 2024. december 17.

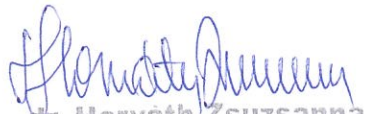
~ Juhász Irén eladó

Toltyán Krisztina, mint Juhász Irén
eladó hivatásos gondnoka

Kőrösi-Kevenci Leona Orsolya vevő

Ellenjegyzem:

Miskolc, 2024.12.17


dr. Horváth Zsuzsanna
ügyvéd
3526 Miskolc, Kassai u. 58. fsz. 3.
Kamarai azonosító szám: 36061835
Adószám: 45352894-1-25

Közzététel napja:	2025. 01. 13.
Közlés kezdő napja:	2025. 01. 14.
A joggyakorlásra nyitva álló határidő utolsó napja:	2025. 02. 12.
E határidő jogvesztő!	
Levétel napja:	2025. 02. 13.
Az elektronikus közzététel fenti időtartamban nem érvényes!	