

1. / 2073-1 / 2025.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Szeghalmi

Iktatás dátuma: 2025-03-11 hó nap

Iktatószám: 571534

Melléklet:

Előadó:

Előszám:

amely létrejött egyrészről Dobák Imre /születési név: [REDACTED], szül. szám: 1- [REDACTED], an: [REDACTED], szig. szám: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], 5525 Füzesgyarmat, Dobó utca hrsz.

5. sz. alatti lakos magyar állampolgárságú eladó – továbbiakban eladó –, másrészről

Zs. Nagy Sándor / születési név: Nagy Sándor, szül.: [REDACTED], szig. szám: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], adószáma: [REDACTED], Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: [REDACTED], MVH regisztrációs szám: [REDACTED], FELIR azonosító: [REDACTED], őstermelők családi gazdaságának képviselője, őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: [REDACTED], földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma: [REDACTED], bejegyző földhivatal: Szeghalmi Járási Földhivatal/ 5525 Füzesgyarmat, Árpád utca 8. sz. alatti lakos magyar állampolgárságú vevő - továbbiakban vevő - között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ A) Aa) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződésbe foglalt feltételeknek megfelelően – amely szerződő feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, továbbá a szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglalja – vételi ajánlatot tesz eladó részére az eladó egész ingatlanhoz viszonyítottan 60/20873-d tulajdoni hányadban kepező Füzesgyarmat Külterület 0715/25 hrsz. alatt felvett, összesen 5 ha 4641 m² alapterületű és 208,73 AK értékű, gyümölcsös művelési ágú külterületi ingatlan vonatkozásában, amely ajánlatot az eladó mindenben elfogad, és amely tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot szerződő felek jelen egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) rögzítik.

Ab) A 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 21. § (1) bekezdésében foglaltak 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 – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”; továbbá (1a) bekezdésének értelmében „Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.”; továbbá (1b) bekezdése alapján: „A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.” Az előbbiekben hivatkozott, Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése a következő rendelkezéseket tartalmazza: „1. mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közzétehető nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatáshozzájárulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének felfigyelése érdekében.” A 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról (a továbbiakban: **Fétv.**) 30. § (1)-(3) bekezdései értelmében: (1) Az eljárás ügyintézési határideje 70 nap. (2) Az ügyintézés határidejébe nem számít bele a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti közbenső döntés meghozatala és a Földforgalmi tv. 22. § (1) bekezdése szerinti okiratok, illetve a helyi földbizottság megkeresésének közlése és a helyi földbizottság állásfoglalásának a mezőgazdasági igazgatási szervhez történő beérkezése közötti időtartam. (3) Az eljárás az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szervhez való beérkezését követő napon kezdődik.

B) Az eladó eladja, a vevő megveszi az eladó egész ingatlanhoz viszonyítottan 60/20873-d tulajdoni hányadban tulajdonát kepező Füzesgyarmat Külterület 0715/25 hrsz. alatt felvett, összesen 5 ha 4641 m² alapterületű és 208,73 AK értékű, gyümölcsös művelési ágú külterületi ingatlant, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, úgy ahogyan az ma áll, a kölcsönösen megállapított és kialakított mindösszesen 50.000.-Ft, azaz Ötvenezer forint vételár ellenében.

C) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő elővásárlásra jogosult a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség megvételére a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 18. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltak alapján, mint olyan földműves jogosult, aki helyben lakónak minősül, továbbá a Törvény 18. §. (4) bekezdés a) pontjában meghatározott legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja. A vevő nyilatkozik, hogy helyben lakó (azaz olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen – Füzesgyarmat – van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik).

2./ A) Figyelemmel a Fétv. 8. §-ában foglaltakra az eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy a vevő részéről a jelen szerződés aláírását megelőzően a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott mindösszesen 50.000.-Ft összegű vételár teljes összege hiánytalanul megfizetésre került közvetlenül a nevén vezetett OTP Bank Nyrt. pénzügyi intézménél lévő 11773339-35103912 számú számlaszámra történő átutalás útján, így részére az ingatlan vételára teljes egészében és hiánytalanul kifizetést nyert, vevő eleget tett vételár fizetési kötelezettségének. Eladó jelen

Dobák Imre
eladó

Zs. Nagy Sándor
vevő

dr. Dobó Dániel
ügyvéd
KASZ: 36058971

Dr. Dobó Dániel
ügyvéd
5520. Szeghalmi, Nagy M. u. 8/A
Tel.: 0630555531
Adószám: 54877189-1-24
Kamara azonosító: 5456071

okirat aláírásával is hozzájárul, hogy az őt megillető vételár összege a fentiekben jelzett számlaszámra történő átutalással kerüljön kifizetésre, azt mint saját kezeihez történő joghatályos teljesítést ismer el.

B) Arra a nem várt esetre, amennyiben a vevőt megelőző más elővásárlásra jogosulttól jogszabály szerinti elfogadó nyilatkozat érkezne, illetve a jelen szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadná, úgy ezen esetben az eladó köteles az elővásárlási jog bejelentésétől, megtagadástól számított 3 (három) napon belül az előbbiek szerinti átutalásra kerülő vételár részét a vevő részére teljes egészében és hiánytalanul visszafizetni számlaszámára történő átutalással. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 7. § (1) bekezdése értelmében: *"Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kötelezettségeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek."* Továbbá tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 28/A. § alapján *"Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést"*.

3./ Az eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség birtokát a vevőre a következők szerint ruhazza át: A **Földforgalmi törvény 15/A. §**-ában foglaltakra figyelemmel szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, melyre tekintettel a vevő a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség birtokába a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyásakor lép, és a vevő tényleges birtokba lépésének időpontjától kezdődően húzza az ingatlan tulajdoni illetőség hasznait, viseli annak terheit, valamint viseli a kárveszélyt is. Az eladó kijelenti, hogy jelen okirat aláírásával a történelmi bázisjogról is lemond a vevő javára.

4./ Az eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetősége minden igénytől-, pertől-, és tehertől mentes, valamint kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni illetősége vonatkozásában semminemű köztartozása nincs.

5./ Eladó és vevő közösen kéri a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát - 8. (Szeghalom), és eladó jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az egész ingatlanhoz viszonyítottan 60/20873-d tulajdoni hányadban tulajdonát képező Füzesgyarmat Kültérület 0715/25. hrsz. alatt nyilvántartott külterületi ingatlanra vevő tulajdonjoga az egész ingatlanhoz viszonyítottan 60/20873-d tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt és meghatározott ingatlan vonatkozásában az egész ingatlanhoz viszonyított 60/20873-d arányú tulajdonjoga a vevő tulajdonjogának bejegyzése mellett az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**

Vevő jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz és egyben kéri, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság **tulajdonjogát** a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt és meghatározott ingatlan vonatkozásában az eladó tulajdonjogának törlése mellett az egész ingatlanhoz viszonyítottan 60/20873-d tulajdoni arányban **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek.

6./ A) Aa) Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget, az ügyvédi munkadíjat és földhivatali eljárás költségeit a vevő fizeti meg. Szerződő felek tudomással bírnak a Fétv. 13/A. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakról *((1) Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosultja és kötelezettje. (2) Az (1) bekezdésbe ütköző szerződés semmis.)*

Ab) A vevő tudomással bír arról, hogy a többször módosított 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26.§ (1) bek. p) pontja szerint mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Az előbbiekre tekintettel vevő kéri ezen jogszabályhely szerinti illetékmentesség megállapítását és az abban foglaltak teljesítését vállalja.

B) A vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának a megszerzése és ezen tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok által meghatározott szerzési korlátozásba. A vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot, illetve a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározottak szerinti birtokmaximumot. A vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

7./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.


Dobák Imre
eladó


Zs. Nagy Sándor
vevő


Dr. Dobo Dániel
ügyvéd
KASZ: 36058971

Dr. Dobo Dániel
ügyvéd
5520. Szeghalom, Nagy M. u. 8/1
Tel.: 06305555313
Adószám: 54877199-1-24
Kamarai azonosító: 27668971

8./ A) Nyilatkozatok: Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, és megfelel a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek. A 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 – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő nyilatkozik továbbá 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), továbbá a vevő nyilatkozik arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

B) Ba) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyúttal megbízzák és meghatalmazzák dr. Dobó Dániel 5520 Szeghalom, Nagy Miklós utca 8/1. sz. alatti ügyvédet (Kamarai Azonosító Szám: 36058971, E-ing ügyintézésre való jogosultság nyilvántartásba vétel határozat száma: E000299/2025), hogy Őket jelen jogügylettel kapcsolatosan az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje, a tulajdonjog adásvétel jogcímén történő bejegyzése érdekében eljárjon – ide értve a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást és teljes körű képviseletet is –, ezzel összefüggésben mindenfajta eljárási cselekményt, illetve jognyilatkozatot tegyen. Okiratszerkesztő ügyvéd az előbbiekben meghatározott meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Bb) Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-ában foglaltak alapján az eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket a 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket továbbá arról, hogy a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd személyes adataikat a jelen szerződéshez kapcsolódó ügyvédi megbízás körében kezelje, továbbá a mindenkor hatályos MÜK szabályzatában foglaltak szerinti rögzítéséhez, szükséges ellenőrzéséhez, így személyes adataikról történő fénymásolat készítéséhez is. Szerződő felek azonosítását eljáró ügyvéd elvégezte, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylet megkötése során saját nevükben, illetve érdekükben jártak el. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával a GDPR rendelkezésekre figyelemmel (*Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről*) tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban rögzített személyes adatokat az okirat szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók. Felek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataiknak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és az azzal összefüggő adó- és illetékügyi eljárás céljából történő kezeléséhez (beleértve az adattovábbítást is). Felek adatai a Pmtv. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmtv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Az eladó tudomással bír Földforgalmi törvény 21. és 22. §-okban meghatározottokról, illetve a 2013. évi CCXII. törvényben (különösen annak 16-20. §-aiban), valamint a 4/4/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletnek az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele vonatkozó szabályokról. Szerződő felek jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá azzal, hogy a jelen szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek ügyleti akaratuknak és egyebek jelen okiratba foglalását nem kerik. Szerződő felek kijelentik, hogy az adó és illeték szabályokról eljáró ügyvédtől tájékoztatást kaptak.

C) A Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon sem ültetvény, illetve felépítmény sem pedig a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

9./ Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, illetve egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon jóváhagyólag írták alá.

Szeghalom, 2025. március hó 04.

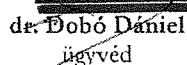

Dobák Imre

eladó


Zs. Nagy Sándor

vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szeghalmon, 2025. március hó 04. napján: Dr. Dobó Dániel


dr. Dobó Dániel
ügyvéd

5520 Szeghalom, Nagy Miklós u. 8/1.
Tel.: 06305668315
Adószám: 548771991-24
Kamarai Azonosító Szám: 36058971

Kamarai Azonosító Szám: 36058971


Dobák Imre

eladó


Zs. Nagy Sándor

vevő


dr. Dobó Dániel

ügyvéd

KASZ: 36058971

Dr. Dobó Dániel
ügyvéd
5520 Szeghalom, Nagy Miklós u. 8/1.
Tel.: 06305668315
Adószám: 548771991-24
Kamarai azonosító: 36058971

Kormányzati Postán töltendő közszelvény
napja: 2020.03.31. közeli beszerzés napja;
2020.04.01. megújulásokat megelőzően
nyitva álló 30 napos határidő utolsó
napja: 2020.04.30. a határidő megkezdése!

Dr. Blaga János ügyvezető elnök



Küldési napja: 2020.05.01.