

Dr. Juhász Ágnes
ügyvéd

4900 Fehérgyarmat, Kossuth tér 24.
email: drjuhasza@gmail.com

Tel/fax: 44/449-100
Tel: 70/3215057

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

ELADÓK:

Név: **Szabó Gyula**

született: 1971. 01. 14.

személyi azonosító jele: 1820250254

lakcím: 4943 Kömörő, Hajnal utca 7. szám alatti lakos, mint eladó

Név: **Tóth Gyuláné**

született: 1971. 01. 14.

személyi azonosító jele: 1820250254

lakcím: 4943 Kömörő, Zrínyi Miklós utca 27. szám alatti lakos, mint eladó

Név: **Szabó József János**

született: 1971. 01. 14.

személyi azonosító jele: 1820250254

lakcím: 4943 Kömörő, Zrínyi Miklós utca 36. szám alatti lakos, mint eladó

VEVŐ:

Név: **Dr. Juhász Gábor**

született: Fehérgyarmat, 1971. 01. 14.

személyi azonosító jele: 1820250254

kamarai azonosító: 1820250254

lakcím: 4943 Kömörő, Kossuth u. 36. mint vevő – a továbbiakban: vevő-

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

születési név: Szabó Gyula

anyja neve: Szabó Erzsébet

adóazonosító jele: 1820250254

születési név: Tóth Gyuláné

anyja neve: Tóth Erzsébet

adóazonosító jele: 1820250254

születési név: Szabó József János

anyja neve: Szabó Erzsébet

adóazonosító jele: 1820250254

születési név: Juhász Gábor

anyja neve: Juhász Erzsébet

adóazonosító jele: 1820250254

földműves nyilv.szám: 510 18/3/2015



1. Szerződő felek megrendelés számon kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolatból megállapítják, hogy a **Fülesd külterület 041/13 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 4072m2 területű, 3,95 AK értékű ingatlan, szántó művelési ágú ingatlan 1/3-1/3-1/3 arányban eladók tulajdonát képezi. A tulajdoni lap egyéb bejegyzést, széljegyet nem tartalmaz.
2. Felek megállapodnak abban, hogy **eladók eladják, vevő pedig megvásárolja** az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **408.000,- Ft**, azaz Négyszáznolcezer forint **vételárért**. Eladók kijelentik, hogy őket a vételár egymás között egyenlő arányban illeti.
3. Szerződő felek megállapodnak, hogy vevő jelen okirat **hatósági jóváhagyásáról való tudomásszerzést követő 8 napon belül köteles átutalás útján megfizetni a teljes vételárat eladók részére az Szabó Gyula eladó nevében vezetett 11773449-00062587 számú bankszámlára**. Eladók kijelentik, hogy ezen számlára történő teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésnek tekintik.
4. Felek a vételár teljesítésének fentiekben foglalt módját kifejezetten elfogadják. Eladók már most kijelentik, hogy a vételár teljes kifizetése esetén feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
5. Az Eladók – a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján – a tulajdonjogukat a Vételár megfizetéséig fenntartják és tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulásuk nélkül nem csorbíthatja (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog).

A Felek – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az Inyvtv. vhr. 20. § 18. pontja és az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése alapján – közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónapra az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén bejegyezni szíveskedjen.

Az Eladók a Vételár megfizetésének feltételével járulnak hozzá ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén (a) a Vevők javára a tulajdonjog az Ingatlan tekintetében bejegyzésre és (b) az Eladó Ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön, ezért az Eladók – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – külön nyilatkozatban járulnak hozzá a Vevők tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az Eladók tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási törléséhez, amely nyilatkozatot eljáró ügyvédnél letétbe helyeznek azzal, hogy azt a letéteményes a Vételár megfizetését követően jogosult a Vevők részére kiadni és a Vevők tulajdonjogának bejegyzését, valamint az Eladók tulajdonjogának törlését kérni. Amennyiben a Vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladók részére kifizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. Felek rögzítik, hogy külön letéti szerződés nem készült. A letétbe helyezés megtörténtét eljáró ügyvéd ezúton, jelen szerződés aláírásával is igazolja.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár megfizetését igazoló teljes bizonyító erejű magánokiratot eljáró ügyvéd részére átadják a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül.

6. Felek rögzítik, hogy vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép.
7. Vevő kijelenti, hogy a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5. § 6. pontjában meghatározott fiatal **földművesnek minősülő teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, belföldi természetes személy**, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaráról szóló 2012. évi CXXVI. tv. hatálya alá tartozik, ügyletkötési képessége nem korlátozott és kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában álló földterületek nagysága a megszerezni kívánt föld *területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (16. § (1) bek.)*.
8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megszerezni *kívánt föld használatát másnak nem engedik 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.
9. Eladók kijelentik, hogy földhasználati joga nem áll fenn senkinek az ingatlanon.
10. Vevő kijelenti, *hogy nincs a földhasználatáért járó* ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló *díj-, vagy egyéb tartozása* (földhasználati díjtartozás), illetve vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
11. Vevő a 109/1999. Fvm rendelet 68/C §-ra hivatkozással akként nyilatkozik, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik** nevezett ingatlan vonatkozásában. Kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
12. Eladók kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nem korlátozott, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaráról szóló 2012. évi CXXVI. tv. hatálya alá tartoznak.
13. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, ezért szavatosságot vállalnak.

Kijelentik, hogy az ingatlant semminemű adó- vagy adók módjára behajtandó egyéb korlátozás nem terheli. Kijelentik, hogy az 1. pontban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, az illetékes földhivatalhoz beadványt nem nyújtottak be, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, erre vonatkozó jogot harmadik személynek nem biztosítottak.

14. Szerződő felek megállapítják, hogy jelen okirat a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés. 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. Az előzetes vizsgálatot követően az elővásárlási jogosultakkal történő közlés céljából 30 napra kifüggesztésre kerül a föld fekvése szerint illetékes polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára. Ezt követően az illetékes jegyző jóváhagyás végett megküldi az okiratot a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A jóváhagyást követően kerül sor az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására.
15. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs.
16. Vevő kijelenti, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) e. pontjában foglaltak alapján illeti elővásárlási jog. Vevő kijelenti, hogy 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. Vevő kijelenti, hogy fiatal földműves (40 év alatti), így a 18. § (1) bekezdés c-e) pontjában, valamint (2)-(3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoporton belül 2. helyen illeti meg az elővásárlási jog.
17. Vevő kijelenti, hogy földműves, vállalja, hogy a megvásárolt termőföldet a birtokba vételtől számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként, vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mező- erdőgazdasági célra hasznosítja. Vevő kéri az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) p.) pontja alapján az illetékmentességet.
18. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés szerinti jogügyletbe kapcsolódóan vevő a NAV által rendszeresített B400 azonosítójú adatlap benyújtására kötelezettek. Ennek kitöltéséhez mind a szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd, mind pedig az eladó a szükséges mértékben közreműködnek, ugyanakkor, mint minden más adózoí adatszolgáltatás esetén, mindegyik fél saját maga felelős az adatlapban szereplő rá vonatkozó adatok megfelelőségéért.
19. Felek kijelentik, hogy a szerződésben foglalt nyilatkozataik a valóságnak megfelelnek, azokat büntetőjogi felelősségük tudatában tették.
20. Jelen okirat aláírásával szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a törvényben meghatározott azonosításokat elvégezze, irataikról másolatot készítsen, a szerződést kötő felek vonatkozásában a személyes adataikat megismerje és kezelje.
21. Mindannyian elismerik, hogy eljáró ügyvéd az adásvétel tárgyát képező ingatlan jogi helyzetével és a tulajdonszerzéssel, valamint az adó- és illetékrendelkezésekre vonatkozó valamennyi kért információt rendelkezésükre bocsátotta, tudomásul vették az ügyvédi tájékoztatást.
22. Szerződő felek megbízzák Dr. Juhász Ágnes ügyvédet (4900 Fehérgyarmat, Kossuth tér 24., Tel: 70/3215057, 44/449-100) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviseléssel. Felek egyhangúlag kijelentik, hogy jelen ügyvédi

képviselési megbízás (meghatalmazás) vonatkozik a Földforgalmi törvény 2013. évi CCXII. Törvény (a továbbiakban: Fétv.) szerinti, az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti eljárásban, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági eljárásban való teljes képviseletre is.

23. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv, a Földforgalmi törvény, a Fétv., valamint az egyéb vonatkozó rendelkezések az irányadók.
24. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat a szerződéses akaratukat tartalmazza, nyilatkozataik a valóságnak megfelelnek, azokat büntetőjogi felelősségük tudatában tették.

Jelen okiratot – mely négy oldalt tartalmaz - szerződő felek annak valamennyi rendelkezésének elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot készítő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták, és annak egy-egy eredeti példányát átvették. Kijelentik, hogy a szerződésben foglaltakat tényvázlatnak is tekintik.

Fehérgyarmat, 2025. 02.27.

.....
Szabó Gyula eladó

.....
Tóth Gyuláné eladó

.....
dr. Juhász Gábor vevő

.....
Szabó József János eladó

A szerződésben foglalt meghatalmazást elfogadom, az okiratot készítettem és ellenjegyzem
Fehérgyarmaton, 2025. 02.27. napján:

.....
Dr. Juhász Ágnes ügyvéd (kasz: 36071892)

Dr. Juhász Ágnes
ügyvéd
4900 Fehérgyarmat, Kossuth tér 24.
Adószám: 53396813-1-35
Telefon: 70/321-5057 • 44/449-100
E-mail: drjuhasza@gmail.com

ZÁRADÉK:

KORMÁNYZATI PORTÁLON KÖZZÉTÉTEL IDŐPONTJA: 2025. 04. 01.
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2025. 04. 02.
JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ 30 NAPOS
HATÁRIDŐ UTOLSÓ NAPJA: 2025. 05. 05.
LEVÉTEL NAPJA: 2025. 05. 06.