

Kifüggesztve: 2025.04.10.

A közlés kezdő napja: 2025.04.11.

A jognyilatkozatra nyitva álló határidő: 2025.05.13.

A határidő jogvesztő

31

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

családi név: Molnár

születési családi név:

születési hely:

anyja neve:

állampolgárság:

lakóhely: 3232 Gyöngyös, Parádi út 39.

adóazonosító jel:

személyazonosító igazolvány okmányazonosítója:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma

mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

utónév: Gábor

születési utónév:

születési idő:

személyi azonosító:

másrészről:

családi neve: Maróti

születési családi neve:

születési helye:

anyja neve:

állampolgársága:

személyazonosító igazolvány okmányazonosítója:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:

lakcíme: 3200 Gyöngyös, Seregély út 29.

MVH regisztrációs száma:

családi gazdálkodói száma:

adóazonosító jele:

regisztrált földműves nyilvántartási bejegyző határozat száma:

mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

utóneve: Attila

születési utóneve:

születési ideje:

személyi azonosítója:

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Molnár Gábor Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú (II/3.) tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

- a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **abasári** ingatlan-nyilvántartásában a külterületi **0112/27. hrsz.** alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, 1 ha és 1403 m² nagyságú, 66,93 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) annak minden természetes és jogi tartozékaival és alkotórészeivel.

2.)

A hatályos ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a most megvásárolni kívánt **Ingatlan egészét terheli**

- az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. (törzsszáma: 13804495, cím: 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) javára 78 m² területre az iratokhoz csatolt vázrajz szerint (vezetékjogi engedély száma: VMM-74/2011, (7792) GYÖNGYÖS alállomás Gyön-Abasár 20 kV-os vezetékrendszer).

Fentieken túl az Ingatlan per,- teher és igénymentes, amelynek meglétéért az Eladó teljes szavatosságot vállal.

Vevő az Ingatlant a jelen pontban részletezett vezetékjog (II/5.) teherről tudva és azt kifejezetten elfogadva kívánja adásvétel jogcímén megvásárolni.

Dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Róza út 5. sz. 2.
36 (37) 300-103
viktorszabodok@szabodok.hu

571.450/2025

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlannak jelenleg Molnár Gábor Eladó a bejegyzett földhasználója.

3.)

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 kialakult mindösszesen 3.800.000,-Ft azaz Hárommillió-nyolcszázezer forint vételárért.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialakult vételáron belül az Ingatlan föld ellenértéke 3.000.000,-Ft, illetve az azon található szőlő ültetvény ellenértéke 800.000,-Ft, tekintettel arra, hogy ezen a területen jelenleg olaszrizling fajtájú szőlő ültetvény található. Az Ingatlan jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel.

4.)

A felek az Ingatlan vételárát tehát kölcsönösen 3.800.000,- Ft, azaz Hárommillió-nyolcszázezer forintban állapították meg. Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg saját erőként és banki átutalás útján megfizetett mindösszesen 3.800.000,-Ft azaz Hárommillió-nyolcszázezer forintot az Eladó részére a Molnár Gábor Eladó saját nevében lévő és a K&H Bank Zrt-nél vezetett 10400528-70485648-48521033 bankszámlaszámra, amely 3.800.000,-Ft azaz Hárommillió-nyolcszázezer forint **teljes vételár összegének** hiánytalan banki jóváírás útján történő átvételét az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és nyújtázza.

Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a fentiek szerinti teljes vételár összegét a jelen pontban megjelöltek szerint az Eladó saját nevében lévő bankszámlaszámra utalja el, azt szerződés szerű, saját kezéhez történő teljesítésként az Eladó elfogadja.

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 Ingatlan vételárának **teljes** összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

5.)

A Molnár Gábor 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 **abasári külterületi 0112/27. hrsz.** alatti ingatlanra a Maróti Attila vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** kizárólagos – 1/1 – arányban bejegyezzék a teljes vételár Eladó részére történő megfizetésére tekintettel.

6.)

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.)

7.)

Dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Győr, P. út 5. sz. 2
Tel./fax: 300-103
E-mail: szabodt.hu

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.

8.)

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 Ingatlanok 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.

9.)

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

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

10.)

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 visszterhes vagyónátruházási illetéket, a tulajdoni lap költségét, és ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

11.)

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 eladók kötelesek.

12.)

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 az ingatlan tekintetében.

13.)

A felek, tehát Molnár Gábor Eladó és a Maróti Attila Vevő megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen szerződés elkészítésével, - Molnár Gábor – 1/1 – arányú tulajdonjogának törlésével és a Maróti Attila Vevő kizárólagos – 1/1 – arányú tulajdonjogának illetékes földhivatal előtti bejegyzésével adásvétel jogcímén, a jelen okirat elkészítésével és 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, 2025. március 25.

Molnár Gábor
Eladó

Maróti Attila
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2025. március 25. 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

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu