

**MEZŐ-, ÉS ERDŐGAZDASÁGI FÖLDEK ÁTRUHÁZÁSÁRA KÖTÖTT
 ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**



Amelyet kötöttek egyfelől

Vargáné Németh Ildikó születési név: Németh Ildikó (születési hely, idő: anyja
 leánykori neve: ; személyi azonosító jel: adóazonosító jel: 3780
 Edelény, Borsodi út 32. szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**), másfelől
Almási István születési név: Almási István (születési hely, idő: anyja
 leánykori neve: ; személyi azonosító jel: adóazonosító jel:
 3780 Edelény, Rozmaring út 2. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) – Eladó és Vevő
 együttes említése esetén: **Felek** – között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1/.

Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Balajt, zártkert 917/1 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen **1211 m²** alapterületű és **2.06 AK** értékű ingatlan, amely az alábbi művelési ágakból tevődik össze:

- a) „szőlő” megnevezésű, **767 m²** alapterületű, **1.60 AK** értékű;
- b) „rét” megnevezésű, **444 m²** alapterületű, **0,46 AK** értékű művelési ág.

Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó el kívánja adni, Vevő pedig meg kívánja vásárolni a fentebb megjelölt ingatlant 1/1 tulajdoni arányban, a jelen adásvételi szerződésben rögzített feltételekkel.

Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

2/.

Felek az 1/. pontban írt ingatlan vételárát, melyet egyben az ingatlan forgalmi értékének is tekintenek – kölcsönösen kialakított módon – **700.000,- Ft. azaz Hétszázezer forint** összegben határozzák meg.

Felek a vételárát az ingatlan állapotának és a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az ingatlan értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik.

Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

3/.

Eladó felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a jelen jogügylet tekintetében, az 1/. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában megállapodás vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában a jelen adásvételi szerződés biztonsági okmányra szerkesztett 1 példány, illetve további 3 példány eredeti adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján Eladó által megküldésre az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez előzetes jóváhagyás céljából.

Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés előzetes jóváhagyását követően az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdés (1b) pontja alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzőjének a szerződés hirdetményi úton történő közzélése iránt.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött a Földforgalmi törvény 7. §-a alapján.

Vargáné Németh Ildikó Eladó

Almási István Vevő

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet hatályossági feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló időtartam alatt a jelen okirat szerinti feltételekkel ne éljenek.

Amennyiben olyan személy élne az elővásárlási jogával a törvényes határidőn belül, aki a Vevőt az elővásárlási sorrendben megelőzi és a hatósági engedélyezési eljárás eredményeképpen a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: Hatóság) az ő tulajdonszerzését támogatja, akkor az adásvételi szerződés – változatlan tartalom mellett, a törvény erejénél fogva – a rájelentkező elővásárlási jogával élő személlyel jön létre.

4/.

A vételár megfizetésével kapcsolatosan Felek rögzítik, hogy Vevő a 2/. pontban meghatározott teljes vételárat jelen adásvételi szerződés aláírásának a napján Vargáné Németh Ildikó Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számu folyószámlájára megfizetésre került. Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetését a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza, azt saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek fogadta el.

5/.

Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ruházza át az ingatlan birtokát Vevő részére. Vevő ettől a naptól kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére más nem kötelezhető.

6/.

Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlannak rejtett hibája nincs. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant, annak megtekintését követően vásárolja meg.

Eladó kijelenti, hogy az átruházásról szóló szerződés tárgyát képező földterület harmadik személy használatában nincsen, illetve amennyiben a földterület harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettséget vállalja.

7/.

Felek kijelentik, hogy cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú magyar állampolgárok, akik sem szerzési, sem elidegenítési jogaikban korlátozva nincsenek, és nyilatkozataik megtételéhez harmadik személy, vagy hatóság hozzájárulása nem szükséges.

8/.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1/. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

9/.

Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ba foglalt szerzési korlátozásba nem ütközik.

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy semmilyen a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésben foglalt korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) nem áll fenn.

Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdés).

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 27. § (2) bekezdés b) pontjának bb) alpontjában foglalt, a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság vele szemben – az Adásvételi Szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő nyilatkozik, hogy olyan földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár, aki a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel.

10/.

Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére és a kapcsolódó hatósági eljárások lebonyolítására, különös tekintettel a földhivatali eljárásra, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos feladatok elvégzésére a dr. Mészáros Balázs egyéni ügyvédnek (3531 Miskolc, Győri kapu 24/B.) adnak meghatalmazást és megbízást. A megbízott a megbízást kifejezetten elfogadja.

Felek egyhangzóan kijelentik, hogy a jelen okiratban rögzített megállapítások mindenben megfelelnek szándékuknak és akaratuknak, erre tekintettel az ügyben külön tényvázlat nem került felvételre. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

11/.

Jelen Adásvételi Szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együtt járó költségek a Vevőt terhelik. Felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és a visszerthes vagyonátruházási illeték bevallási- és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételeire vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket tudomásul veszik, abban önállóan járnak el.

Jelen Adásvételi Szerződés hat egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült, melyek mindegyike három oldalból és tizenegy pontból áll, melyet a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írnak alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdések vonatkozásában a 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó szabályai, a 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény, továbbá a 474/2013. (XII.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak.

Kelt: Miskolcon 2025. április 7. napján

Vargáné Németh Ildikó Eladó

Almási István Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést, Miskolcon 2025. április 7. napján szerkesztettem és
– az aláírásokat követően – ellenjegyzem:

dr. Mészáros Balázs egyéni ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36065272
3531 Miskolc, Győri kapu 24/B.

Dr. Mészáros Balázs
egyéni ügyvéd KASZ: 36065272
3531 Miskolc, Győri kapu 24/B
Adószám: 55172648-1-25

