

Adásvételi szerződés

amely létrejött *egyrésztől*

Veres Ernő (születési név: születési hely, idő: anyja neve: szem.
ig. szám: személyi azonosító: adóazonosító jele: Szendrő, Kossuth u.
11/A. sz. alatti lakos) és

Kiss Imréné (születési név: születési hely, idő: ; anyja neve:
; szem. ig. szám: személyi azonosító: adóazonosító jele: 3874
Hernádpetri, Magyar út 13. sz. alatti lakos), mint **Eladók** (a továbbiakban együtt: Eladók), *másrésztől*

Szomolya László (születési név: születési hely, idő: anyja neve:
; szem.ig.szám: ; személyi azonosító: adóazonosító jele: 3780
Edelény, Muskátlí út 6. sz. alatti lakos), mint **Vevő** (továbbiakban: Vevő)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

KÖZZÉTÉTEL NAPJA: 2025. 04. 30.
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2025. 08. 01.
JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELERE NYITVA ÁLLÓ
HATÁRIDŐ: 30 nap
A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI
LEVÉTEL NAPJA: 2025. 06. 01.

I. A Szerződés tárgya

1. Felek rögzítik, hogy a fenti felsorolás szerinti Eladók 249/1151-248/1151 arányú tulajdonát képezi a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál **Szendrőlád zártkert 907/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, „szőlő és gazdasági épület” megjelölésű, 1133 m2 alapterületű, 1,97 AK értékű ingatlan.
2. Felek rögzítik továbbá, hogy a fenti felsorolás szerinti Eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál **Szendrőlád zártkert 908/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, „gyümölcsös” megjelölésű, 8 m2 alapterületű, 0,01 AK értékű ingatlan (A I/1. és I/2. pont alatti ingatlan tulajdoni hányadok a továbbiakban együtt: Ingatlanok).
3. A Felek az Ingatlanok tulajdoni lapjait közösen megvizsgálták, és tényként rögzítik, hogy az **I/1. pontban rögzített Ingatlan** vonatkozásában az **MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult** javára **vezetékjog** került bejegyzésre, az Ingatlan területéből 2 m2-t érintően.
4. A Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapokon feltüntetett tényeket, és az eljáró ügyvédnek a tulajdoni lapokkal kapcsolatban adott teljes körű tájékoztatását tudomásul vették. Az Eladók a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkoznak, hogy az Ingatlanokat **egyéb** teher nem terheli, és harmadik személynek az Ingatlanokon nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve nyilatkoznak arról is, hogy a Vevő számára ismeretlen jogüggyellett kapcsolatosan, a jelen Szerződést megelőzően az Ingatlanokat nem terhelte meg, fedezetül nem adta.
5. Az Eladók a vétel tárgyat képező Ingatlanok **per-, teher- és igénymentességéért egyebekben feltétlen szavatosságot vállalnak.**

II. Vételár

1. Eladók eladják, a Vevő pedig 1/1 arányban megtekintett és megismert állapotban **megvásárolja** az Ingatlanokat összesen **80.000,-Ft**, azaz **Nyolcvanezer forint egybefoglalt vételár** fejében (I/1. pontban rögzített Ingatlan tulajdoni hányad vételára: 78.000,-Ft, melyből a felépítmény 5.000,-Ft és az I/2. pontban rögzített Ingatlan vételára: 2.000,-Ft), a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdése a) pontja alapján, figyelemmel arra, hogy az Ingatlanok egymással szomszédosak.

Veres Ernő
Eladó

Kiss Imréné
Eladó

Szomolya László
Vevő

dr. Bene Tamás
Ügyvéd

Vevő a teljes vételárat, tehát **80.000,-Ft**, azaz **Nyolcvanezer forint** összeget **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg** teljesíti Eladók részére, Eladók tulajdoni hányadaihoz igazodó arányban a **Veres Ernő Eladó MBH Banknál** vezetett, számú bankszámlájára (40.000,-Ft) és a **Kiss Imréné Eladó OTP Banknál** vezetett, számú bankszámlájára (40.000,-Ft) történő átutalás útján, mely összeg megadott bankszámlákon történő jóváírását Eladók lentebbi aláírásukkal elismerik és nyugtázzák.

2. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását bármely okból megtagadná, vagy valamely elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlási jogosulttal hagyná jóvá, úgy Eladók a vételár összegét a Vevő UniCredit Banknál vezetett, számú bankszámlájára kötelesek teljesíteni, a megtagadó/ jóváhagyó határozat kézhez vételét követő 3 munkanapon belül.

III. A Felek jogai és kötelezettségei

1. Felek közösen kérik, Eladók pedig a vételár maradéktalan megfizetésére figyelemmel jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az I/1. pontban rögzített Ingatlan vonatkozásában 497/1151 arányban, míg az I/2. pontban rögzített Ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban **adásvétel** jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, Eladók tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön.
2. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés **hatályba lépésének feltétele** a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, valamint annak előfeltételeként a helyi földbizottság támogató állásfoglalása.
3. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok tekintetében a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja szerint **elővásárlásra jogosult**, figyelemmel arra, hogy olyan **földműves**, akinek a lakóhelye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton **legfeljebb 20 km távolságra van** (földműves nyilvántartásba vétel: B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 512005/2022.01.17. számú határozat, NAK tagsági azonosító: P000000622158). Vevő kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanok mint föld tulajdonjogának általa való megszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Földforgalmi törvény”) 16. §-a alapján jogi akadályba nem ütközik. Ennek értelmében az alrészletek területnagyságát is **beszámítva az Ingatlanokkal mint földdel együtt** sincs 300 hektárt meghaladó területnagyságú föld a tulajdonában és hasznélvezetében, és **részarány-tulajdonnal sem rendelkezik**.
4. A Vevő vállalja, hogy az Ingatlanok, mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat, mint földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt (5) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok földhasználati jogviszony útján jelenleg nem hasznosítottak. Amennyiben ezen nyilatkozattal ellentétben jelen szerződés tárgyát képező bármely Ingatlan jelenleg harmadik személy használatában lenne, úgy Vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdése alapján vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant, mint földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt (5) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
5. A Vevő kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, továbbá vele szemben jelen jogügyletet megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Veres Ernő
Eladó

Kiss Imréné
Eladó

Szomolya László
Vevő

dr. Bene Tamás
Ügyvéd

6. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók az Ingatlanokat a mai napon adják Vevő birtokába.
7. A Vevő a birtokbaadás napjától viseli az Ingatlanok terheit, szedi azok hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át.
8. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat részletesen megtekintett, elfogadott jogi állapotban vásárolja meg, vételi szándékának azok megfelelnek. Az Eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk olyan körülményről, amely az Ingatlanoknak a Vevő általi rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná.

IV. Vegyes és záró rendelkezések

1. A jelen Szerződés csak írásban módosítható, a Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok csak írásban tehetők meg érvényesen, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás, ily módon közölt nyilatkozat érvénytelen.
2. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
3. A felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú magyar állampolgárok, akik jog- és cselekvőképességük birtokában vannak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs.
4. A felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Bene Tamás (3530 Miskolc, Erzsébet tér 5. fsz./4. sz. alatti székhelyű) **ügyvédet** a jelen szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére, továbbá a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt képviseletükben történő eljárásra, különösen Eladók tulajdonjogának törlésére, Vevő tulajdonjogának bejegyzésre, szükség esetén az Ákr., az Inytv. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására. Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
Felek rögzítik, hogy dr. Bene Tamás ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. A felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, nem minősülnek közszereplőnek vagy kiemelt közszereplőnek, vagy ilyen személyek közeli hozzátartozójának. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adataikban bekövetkezett változást, haladéktalanul bejelentik okiratszerkesztő ügyvéd részére.
5. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, a jelen Szerződés teljes körűen tartalmazza.

A jelen Szerződés egyben az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza.

6. A Felek tudomásul veszik a jelen Szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a B400 jelzésű adóhatósági adatlap kitöltésére. Vevő az **Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentesség** igénybevétele céljából vállalja, hogy az Ingatlanok birtokba adásától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

.....
Veres Ernő
Eladó

.....
Kiss Imréné
Eladó

.....
Szomolya László
Vevő

.....
dr. Bene Tamás
Ügyvéd

7. A jelen Szerződés 4 számozott, aláírással ellátott oldalból áll. A Felek a Szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét a jelen Szerződés aláírásával nyugtázzák.

A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Miskolc, 2025. április 15.

Veres Ernő
Eladó

Kiss Imréné
Eladó

Szomolya László
Vevő

Alulírott dr. Bene Tamás ügyvéd (KASZ: 36057401) jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Miskolcon, 2025. április hó 15. napján:

Dr. Bene Tamás

Szerződés Sz/4.

2-1-25

KASZ: 36057401