

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről: **Orosz Sándorné**

magyar állampolgár) 3013 Ecséd, Tancsics Mihály utca 21.sz. alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),
másrészről: **Szadai Marianna**

3033 Rózsaszentmárton, Szücsi út 10. sz. alatti lakos, földműves nyilvántartási száma:
Hatvani Járási Hivatal magyar állampolgár, mint vevő, (a továbbiakban: **Vevő**)
között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó tulajdonát képezi az **Ecséd külterület 056/134. hrsz.** alatt felvett, **szőlő** megnevezésű, **3050m²** nagyságú, **31.81AK** értékű, természetben **Ecséd külterületén** található ingatlan.

Az ingatlanok a 2025.05.05. napján lekért tulajdoni lapok szerint per-, igény- és tehermentesek, melyért az Eladó szavatol. Az Eladó egyben szavatol azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek olyan joga nincs, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná – a törvényes elővásárlási jogokon túlmenően.

A Vevő mindkét ingatlan bejelentett használója a 2024.12.07. napján megkötött és a Heves Vármegyei Kormányhivatal által 2025. 02.18. napján záradékolt haszonbérleti szerződés alapján.

A haszonbérleti díj 150.000.Ft/év.

2. Az Eladó eladja, a Vevő adásvétel jogcímén megveszi az 1. pontban részletesen körülírt **Ecséd külterület 056/134. hrsz.** alatt felvett, **szőlő** megnevezésű, **3050m²** nagyságú, **31.81AK** értékű, természetben **Ecséd külterületén** található ingatlant a Vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban, a kölcsönösen kialakított **1.000.000.-Ft vételáron** melyből az ültetvény vételára 400.000.- Ft, a föld vételára 600.000.- Ft,

A Vevő a teljes vételárat akkor fizeti meg az eladó részére annak az [] banknál vezetett számú bankszámlájára történő átutalással, a hatósági jóváhagyás kézbesítését követő 3 munkanapon belül, ha az adásvételi szerződés kifüggesztése alatt elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot nem tesz és a jelen szerződés hatósági jóváhagyása megtörténik. Az Eladó annak átvételét külön okirat (bejegyzési nyilatkozat) aláírásával ismeri el.

3. A szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában a 2013. évi CXXII. és a 2012. évi CCXIX. tv.-ben szabályozott elővásárlási jog tartalmáról.

4. Szadai Marianna vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási jog illeti meg a **Földforgalmi törvény 18.§ (1) bek. e.) pontja alapján**, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye 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.

A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A.§ (1) bek. alapján a borszőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos földet használó hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban - a föld fekvése szerint illetékes hegyközségben vagy azzal szomszédos hegyközségben - folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. Az Eladó nyilatkozik, hogy az elővásárlásra jogosult hegyközségi tagokat értesíti.

5. A Vevő nyilatkozik, hogy:

- kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
- A földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII.tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- Nyilatkozik, hogy az 1. pontban írt termőfölddel együtt a tulajdonában lévő termőföldek együttesen nem haladják meg a 300 ha nagyságú, vagy 6000 AK értékű korlátozást.
- Továbbá nyilatkozik, 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).
- Nyilatkozik, 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.
- Nyilatkozik továbbá arról, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a szerzést megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben és a szerző féllal szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Továbbá nyilatkozik, hogy 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-a értelmében részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

6. Az ingatlanok birtokbaadása a vételár megfizetésével egyidőben történik.

7. Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben külön okiratban (bejegyzési engedély) - feltétlen és visszavonhatatlan – hozzájárulását adja ahhoz, hogy az

Ecséd külterület 056/134. hrsz. alatt felvett, szőlő megnevezésű, 3050m² nagyságú, 31.81AK értékű, természetben Ecséd külterületén található ingatlanról az Eladó tulajdonjogát töröljék és az ingatlan 1/1 arányú, tulajdonjogát per-, igény-, és tehermentesen a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba az illetékes ingatlanügyi hatóság adásvétel jogcímén bejegyezze.

A külön okiratba foglalt bejegyzési engedélyt az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben az eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy azt az ügyvéd kizárólag akkor adhatja ki a letétből és nyújthatja be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, amennyiben hitelt érdemlően igazolást nyert, hogy a teljes vételár megfizetésre került az Eladó részére.

8. A szerződő felek jelen okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy jelen szerződésük – jelen pont kivételével – hatályát veszíti és további joghatás kiváltására nem alkalmas abban az esetben, ha elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát határidőben érvényesen gyakorolja és a hatósági jóváhagyás alapján az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésük hatályát veszíti abban az esetben is, amennyiben a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása bármely oknál fogva nem történik meg.

9. A szerződő felek ezennel **közösen megbízzák és meghatalmazzák dr. Szabó Gyula ügyvédet** (iroda címe: 3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 1/2., nyilvántartó kamara: Egri Ügyvédi Kamara, KASZ: 36068891.) jelen szerződés elkészítésével, az Eladó tulajdonjognak törölésével és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos földhivatali ügyintézésrel, valamint a jelen szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban történő képviseléssel. Az ügyvéd a megbízást elfogadja.

A meghatalmazás nem terjed ki a szerződő feleknek a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos földhivatali határozatainak átvételére.

A szerződő felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy az eljáró ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta őket jelen jogügylet lényegéről, az ingatlan-nyilvántartási eljárás menetéről, annak várható időtartamáról,

eladó

vevő

ügyvéd

jelen jogügyletükhöz kapcsolódóan a vonatkozó jogszabályokról, valamint személyes adataiknak az Ügyvédi Iroda által történő kezelésére vonatkozó szabályokról, az erre vonatkozó ügyvédi kötelezettségről, valamint jelen szerződést ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

10. Az eljáró ügyvéd az illeték- és adófizetési kötelezettségről felvilágosítást ad, az adó- és illetékfizetési kötelezettséget az állami adóhatóság állapítja meg, melyet a szerződő felek jelen okirat aláírásával tudomásul vesznek. **Vevő kéri az illetékmentesség alkalmazását az Itv.26.§ (1) bek p) pontja alapján.**

11. Jelen jogügylettel kapcsolatban felmerült költségek a **Vevőt** terhelik.

12. A szerződő felek nyilatkoznak, hogy **magyar állampolgárok**, cselekvőképességük teljes.

13. A szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidőben az eljáró ügyvéd részére átadják a **B400 NAV** adatlaphoz szükséges adatokat, mellyel kapcsolatosan megbízzák az eljáró ügyvédet azzal, hogy az adatlap 2 példányát az illetékes járási hivatal földhivatali osztályához a szerződéssel egyidőben nyújtsa be.

A szerződő felek a 3 oldalból álló szerződést átolvasták, azt közösen értelmezték, és mint akaratuknak mindenben megfelelő, helybenhagyólag aláírták és egyben aláírásukkal elismerik a szerződés 1-1 példányának átvételét is.

Gyöngyös, 2025. május 13.

.....
Orosz Sándorné eladó

.....
Szadai Marianna vevő

Ellenjegyzem: Gyöngyös, 2025. május 13.
dr. Szabó Gyula ügyvéd KASZ: 36068891.



Dr. Szabó Gyula ügyvéd
KASZ: 36068891
3200 Gyöngyös,
Bugát Pál tér 1/2. I. em. 2.
Tel.: 30/207-1129

Záradék

Kormányzati Portálon való közzététel napja: 2025.05.13

Közlésének napja: 2025.05.14

Elfogadó Nyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő első napja 2025.05.14 utolsó napja 2025.06.15

E határidő jogvesztő!

Kormányzati portálról való levétel napja: 2025.05.13

Az elektronikus közzététel megtörtént!

