

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészt: **Orosz Bertalan**

3013 Ecséd, Tancsics Mihály utca 14/1.sz. alatti lakos, mint eladó
(a továbbiakban: **Eladó**),

másrészt: **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 alábbi ingatlanok:

- Ecséd külterület 083/34. hrsz. alatt felvett, szőlő megnevezésű, 3836m² nagyságú, 40.01AK értékű,
 - Ecséd külterület 083/33. hrsz. alatt felvett, szőlő megnevezésű, 1 ha 2464 m² nagyságú, 130.00 AK értékű,
 - Ecséd külterület 083/13. hrsz. alatt felvett, szántó megnevezésű, 580 m² nagyságú, 1.11AK értékű,
- természetben Ecséd külterületén található ingatlanok.

Az **ecséd külterület 083/13. hrsz. alatt felvett, szántó megnevezésű** ingatlant vezetékJog terheli (a VM-186/2024. engedélyszámú, közcélú hálózat megnevezése: "Ecséd külterület, Aglária Mezőgazdasági Kft. hrsz.: 30 villamos energia bővítése CS-36287" vezetékJog javára) a vázrajz és területkimutatás szerinti 274 m² területnagyságra, jogosult: az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Az ingatlanok ezen túlmenően a 2025.10.15. 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.

Az ingatlanoknak az **Eladó a bejelentett földhasználója**.

2. Az Eladó eladja, a Vevő adásvétel jogcímén megveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat a Vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban, a kölcsönösen kialakított **8.000.000.-Ft egybefoglalt vételáron a következők szerint:**

- az Ecséd külterület 083/34. hrsz. alatt felvett, szőlő vételára 1.900.000.- Ft, melyből az ültetvény vételára 1.200.000.- Ft, a föld vételára 700.000.- Ft,
- az Ecséd külterület 083/33. hrsz. alatt felvett, szőlő vételára 6.000.000.- Ft, melyből az ültetvény vételára 3.500.000.- Ft, a föld vételára 2.500.000.- Ft,
- az Ecséd külterület 083/13. hrsz. alatt felvett, szántó vételára 100.000.- Ft, melyen sem ültetvény, sem felépítmény, sem agrotechnikai létesítmény nem található

A Földforgalmi törvény 19. § (5) alapján „több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha a) azok egymással szomszédosak, b) a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója b) az eladó.”

Az adásvétel tárgyát képező földek szomszédosak, valamennyi azonos járás területén fekszik és a földek földhasználója az eladó.

A Vevő a teljes vételárat akkor fizeti meg az eladó részére annak az [] 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. tv.-ben és a 2012. évi CCXIX. törvényben szabályozott elővásárlási jog tartalmáról.

eladó

vevő

4
ügyvéd

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.

Az Ecséd külterület 083/35. hrsz. ingatlan, amely valamennyi, az adásvétel tárgyát képező ingatlanokkal szomszédos ingatlan a Vevő tulajdonát képezi!

Vevő egyben nyilatkozik, hogy a megelőző 24 hónapban - a föld fekvése szerint illetékes 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 féllel 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 2026. január 1. napján történik.

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

- Ecséd külterület 083/34. hrsz. alatt felvett, szőlő megnevezésű, 3836m² nagyságú, 40.01AK értékű,
 - Ecséd külterület 083/33. hrsz. alatt felvett, szőlő megnevezésű, 1 ha 2464 m² nagyságú, 130.00 AK értékű,
 - Ecséd külterület 083/13. hrsz. alatt felvett, szántó megnevezésű, 580 m² nagyságú, 1.11AK értékű,
- ingatlanokról az Eladó tulajdonjogát töröljék és az ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát (az Ecséd külterület 083/13. hrsz. ingatlan vonatkozásában vezetékgjoggal terhelt, a többi ingatlan vonatkozásában 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

eladó

vevő

ügyvéd

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 törlésével és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos földhivatali ügyintézésrel, valamint a jelen szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban történő képviselettel. 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, 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**, cselekvőkéességük 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. október 17.

Orosz Bertalan eladó

Szadai Marianna vevő

Ellenjegyzem:

Gyöngyös, 2025. október 17.

dr. Szabó Gyula ügyvéd KASZ: 36068891.

Záruték

Kormányzati Portálon való közzététel napja: 2025. 11. 06

Közlésének napja: 2025. 11. 07

Elfogadó Nyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő első napja: 2025. 11. 07 utolsó napja: 2025. 12. 08

E határidő jogvesztő!

Kormányzati portálról való levétel napja: 2025. 12. 09

Az elektronikus közzététel megtörtént!



Dr. Szabó Gyula ügyvéd

KASZ: 36068891

3200 Gyöngyös,

Bugát Pál tér 1/2. 1. em. 2.

Tel.: 30/207-1129

