

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2024 AUG 21

54h.119

Szám

Mebkód

Amely létrejött egyrészről

**NAGY JÁNOSNÉ** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési helye és ideje: \_\_\_\_\_)

személyi azonosító: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, adóazonosító: \_\_\_\_\_, lakhelye:

4232 Geszteréd, Kölcsey utca 20., szig. száma: \_\_\_\_\_)

mint **eladó** (a továbbiakban: **Eladó**),**másrészről****RADÓCZ ISTVÁN** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési helye, ideje: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_)

személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, adóazonosító: \_\_\_\_\_

szig. száma: \_\_\_\_\_, lakóhelye: 4232 Geszteréd, Kállói utca 124., MVH regisztrációs száma: \_\_\_\_\_, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_) mint **vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Sz-Sz-B Vármegyei Kormányhivatal által **Geszteréd külterület 05/25 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 1 ha 2271 m<sup>2</sup> alapterületű, 13,41 AK értékű, szántó ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Eladó 1/1 arányú tehermentes tulajdonát képezi.
2. Felek rögzítik, hogy 331 m<sup>2</sup> területnagysága tekintetében az Ingatlant au OPUS Titász Áramhálózati Zrt. részére bejegyzett vezetékjog terheli az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján.
3. Eladó a 1-2. pontban rögzített adatokat a 30005/117199/2024 megrendelő könyv számú tulajdoni lap másolatával igazolja.
4. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója az Eladó édesanyja, Seregi Katalin (anyja neve: Felföldi Anna, születési év: 1931., cím: 4232 Geszteréd, Kölcsey utca 20., földhasználat jogcíme: saját tulajdon) aki 2018. május 26. napján elhunyt. Eladó vállalja, hogy a földhasználat tekintetében a bejegyzett földhasználó törléséről 30 (harminc) napon belül intézkedik.
5. Eladó eladja, Vevő megveszi az 1. pont szerinti Ingatlant akként, hogy Vevő az Ingatlan 1/1 arányú tehermentes tulajdonjogát szerzi meg.
6. Szerződő felek az 1. pont szerinti ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát mindösszesen 2.500.000,- Ft-ban, azaz kettőmillió-ötszázezer forintban határozzák meg (a továbbiakban: Vételár).
7. Felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti ingatlanon ültetvény, felépítmény, valamint agrotechnikai létesítmény nem található.
8. Felek rögzítik, hogy a Vevő a Vételarat a jelen adásvételi szerződés napján fizeti meg Eladó részére akként, hogy azt átutalja az Eladó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 68800044-11002295 számú bankszámlájára. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény útján igazolja Vevő felé, hogy a Vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.
9. Felek rögzítik, hogy az átutalás tényére tekintettel a Vevő fizetési kötelezettségét akkor tekintik teljesítettnek, ha a Vételár a megadott bankszámlára jóváírásra került.
10. **Eladó** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **ügyvédi letétbe helyezi** 4 eredeti példányban a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot (**bejegyzési engedélyt**), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pont szerinti ingatlan tekintetében **Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba ADÁSVÉTEL jogcímen **bejegyzésre kerüljön** az ő, mint eladó tulajdonjogának a törlésével egyidejűleg.
11. Szerződő Felek és a letéteményes ügyvéd megállapodnak abban, hogy az 6. pontban megjelölt bejegyzési engedély letétbe helyezése tekintetében külön ügyvédi letéti szerződést egymással nem kötnek, letéti szerződésük tartalmát a jelen szerződésben határozzák meg az alábbiak szerint azzal, hogy letéti jogviszonyukra az itt nem szabályozott kérdésekben az ügyvédi tevékenységről szóló törvény ügyvédi letétre és a Polgári Törvénykönyv letétre vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak:
  - Szerződő felek megállapodnak abban, hogy letéteményes ügyvéd a letét Vevő részére történő kiadására, illetőleg Vevő utasítása alapján a Földhivatalba történő benyújtására az Eladó, mint letévő (a továbbiakban jelen 7. pontban: Letévő) minden további megkérdezése nélkül jogosult és köteles abban az esetben, ha Letévő hitelt érdemlően igazolja Letéteményes felé, hogy a vételár az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően hiánytalanul megfizetésre került a részére. Letévő a letét visszavonására kizárólag a Vevő írásbeli hozzájárulása alapján jogosult.

– A Letevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 4. pont szerinti vételár hiánytalan megfizetéséről a letéteményes ügyvédet írásban értesíti. A Letevő ezen nyilatkozata egyben a bejegyzési engedély ingatlanügyi hatóságához való benyújtásához történő hozzájárulásnak is minősül. Amennyiben A Letevő a 4. pont szerinti vételár hiánytalan megfizetéséről 3 (három) munkanapon belül nem nyilatkozik, a Vevő is jogosulttá válik a teljesítés igazolására teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény/vagy eredeti banki igazolás bemutatásával.

– A vételár hiánytalan megfizetéséről szóló és a bejegyzési engedély kiadására irányuló jognyilatkozatot a Felek elektronikus úton, a dr.toro.blanka@gmail.com e-mail címre is megküldhetik a letéteményes ügyvéd részére. A Letevő ezen nyilatkozatát a letéteményes ügyvéd a nagyjanosne0908@gmail.com, a Vevő nyilatkozatát a radoczistvan1@gmail.com címről köteles elfogadni.

– A Letevőt a letét kezeléséért külön díjfizetési kötelezettség nem terheli.

– A letéti szerződés a jelen szerződésnek a Felek aláírásával és a letéteményes ügyvéd ellenjegyzésével jön létre.

**12.** Felek kérik az eljáró illetékes járási földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb az adásvételi szerződés az illetékes járási földhivatal részére történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig tartsa függőben.

**13.** Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik sem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), sem egyéb jogszabályban meghatározott szerzési korlátozásba.

**14.** Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény rendelkezéseinek megfelelően bejelentett és nyilvántartásba vett földművesnek minősülő személy (határozat száma: 510117/3/2015.01.08.). Vevő az elővásárlási jogosultság vonatkozásában kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. d) pontjában foglaltak fennállására tekintettel **helyben lakónak** minősül. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének d) pontja szerint elővásárlási joggal rendelkezők között elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés b) pontján alapul, tekintettel arra **fiatal földművesnek** minősül.

**15.** Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és a használatában lévő föld területnagysága nem éri el a Földforgalmi törvényben meghatározott mértékig megszerezhető terület nagyságát, így e tekintetben jelen jogügylet nem ütközik szerzési korlátozásba.

**16.** Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltakra figyelemmel kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

**17.** Felek a Földforgalmi törvény 13-14. §-ában meghatározott kötelezettségeiknek az alábbiak szerint tesznek eleget:

– Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a földhasználati nyilvántartás adatai alapján harmadik személy használatában van.

– Vevő nyilatkozik, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy használatában van a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre vállalja, hogy föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – kivéve a Földtörvény 13§ (3) bekezdésben meghatározott eseteket- más célra nem hasznosítja.

– Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat törlése/megszűnése esetén vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – kivéve a Földtörvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott eseteket- más célra nem hasznosítja.

– Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (együtt: földhasználati díjtartozás).

– Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

18. Szerződő felek a Földforgalmi törvény 15/A. §-ában foglaltakra tekintettel nyilatkoznak, hogy az 1. pont szerinti földben fennálló tulajdoni illetőséget hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, ilyen szerződés nincs. A földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználat, mint saját tulajdonú földhasználat jogcímen került bejegyzésre.
19. Felek kijelentik, hogy az Eladó az Ingatlant a Vételár teljes megfizetésével egyidejűleg adja a Vevő birtokába. Vevő a birtokbaadástól kezdődően szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit.
20. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant és annak jelen állapotát a szerződés teljesítéseként elfogadja. Eladó az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal.
21. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személy nem rendelkezik olyan ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogosultsággal, amely a Vevő tulajdonszerzését kizárná, vagy akadályozná ideértve különösen, de nem kizárólagosan a házassági vagy élettársi vagyonközösség, ráépítés, elbirtoklás, vagy öröklés címén fennálló tulajdonjogot.
22. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes **magyar állampolgárok**, így szerződéskötési képességük semmilyen okból nem korlátozott, illetőleg kizárt. Felek kijelentik továbbá, hogy a szerződés megkötésekor nem voltak tévedés, megtévesztés, kényszer vagy fenyegetettség állapotában, így az adásvételi szerződés elkészítésének semmilyen törvényi akadály nincsen.
23. A jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség megfizetése Vevőt terheli. Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglaltak fennállására tekintettel az illetékes adóhatóság illetékkiszabásra irányuló eljárása során kéri az **illetékmentessége** megállapítását.
24. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a szerződést készítő ügyvédtől az adásvételi szerződéssel és annak adó-, valamint illetékvonzatával kapcsolatos tájékoztatást megkapták. A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó szabályai az irányadók.
25. Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárás (ideértve a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdés szerinti hatósági jóváhagyás iránti eljárás megindítására vonatkozó képviseletet), a Nemzeti Agrár Kamara és az illetékes helyi földbizottság előtti eljárás, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a képviseletük ellátásával 4024 Debrecen, Csapó utca 1-3. II. lph. 1/1. szám alatti székhelyű Dr. Törő Blanka egyéni ügyvédet bízják meg. Szerződét szerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével és aláírásával a Szerződő felek megbízását/meghatalmazását elfogadja.
26. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasták, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.
27. Az ügyvédi ellenjegyzés szabályait tartalmazó 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a 43. § (2) bekezdés b) pontban meghatározott követelmény alkalmazása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül az ne legyen megbontható. Jelen okirat lapjai ennek a követelménynek eleget téve az aláírást megelőzően fém ringli gyűrűvel lettek összefűzve, így azt csak az utolsó oldalon szükséges aláírni, a többi oldal kézjegyvel ellátását Felek mellőzik.
28. Jelen szerződés 7 (hét) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyből Eladót és Vevőt egy-egy példány, a szerződést szerkesztő ügyvédet egy példány illet meg. Négy példány – melyek közül 1 példány biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon lett kiállítva – az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére kerül megküldésre. A szerződést szerkesztő ügyvéd az Eladó és a Vevő részére járó példányokat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadta, melynek tényét Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával nyugtázzák.

Geszteréd, 2024. augusztus 12.

Nagy Jánosné eladó

Radócz István vevő

**DR. TÖRŐ BLANKA ÜGYVÉD**  
 4024 Debrecen, Csapó u. 1-3. II. lph. 1/1.  
 toro.blanka@gmail.com  
 Tel.: 30/394-33-35  
 Adószám: 1-2/1-KASZ: 36070579  
 Helyi: 1173-015-21436327

Szerkesztettem és ellenjegyzem: / Geszteréd, 2024. augusztus 12./  
 Dr. Törő Blanka ügyvéd (KASZ: 36070579)