

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Varga Lajos** sz. (született: , anyja neve: személyi azonosító száma: adóazonosító jele: szig.sz.:) 4283 Létavértes, Aradi utca 1. szám alatti lakos **eladó szerződő fél** (a továbbiakban: eladó),

valamint másrésztől **Horváth Sándor** sz. (született: , anyja neve: személyi azonosító száma: adóazonosító jele: szig.sz.:) 5920 Csorvás, Ady Endre utca 5. szám alatti lakos **vevő szerződő fél** (a továbbiakban: vevő; eladó és vevő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában beszerzett e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint eladó 4/6 arányú tulajdonát képezi a **létavértesi 8439 hrsz.** alatt felvett, 2172 m² területű, 5,28 AK értékű, az ingatlan-nyilvántartási megjelölés szerint „szőlő” megnevezésű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: ingatlanilletőség). Az ingatlanilletőség per-, teher- és igénymentes állapotú, melyért eladó feltétlen szavatosságot vállal. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet tárgya az eladónak az ingatlanban fennálló 4/6-od arányú tulajdoni illetősége. Szerződő felek a beszerzett tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy az ingatlan vonatkozásában Belényesi Sándor tulajdonostársat a II/4. sz. bejegyzés tanúsága szerint 1/6-od, míg Belényesi Gergely tulajdonostársat a II/5. sz. bejegyzés tanúsága szerint további 1/6-od tulajdonjog illeti, mindkettejük 1/6-od- 1/6-od tulajdoni illetőségeit terheli a Belényesiné Makai Flóra jogosult javára bejegyzett özvegyi jog.

2.) Eladó eladja, vevő pedig 4/6-od tulajdoni arányban megvásárolja az 1.) pontban körülírt ingatlant megtekintett, ismert állapotban, minden alkotórészével és tartozékával együtt, per-, teher-, és igénymentesen.

3.) Szerződő felek a jogügylet tárgyát képező ingatlanilletőség vételárát **50.000 Ft**, azaz **ötvenezer forint** összegben határozzák meg.

4.) Szerződő felek kijelentik, hogy a vevő a vételár teljes **50.000 Ft-os, azaz ötvenezer forintos** összegét a mai napon, közvetlenül a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően, készpénzben fizette meg eladó részére. Eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy részére ezen vételárrész megfizetésre került. A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést a teljes vételár vonatkozásában egyben átvételi elismervénynek is tekintik.

5.) Eladó kijelenti, hogy a jogügylet tárgyát képező zártkerti ingatlanilletőség a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik.

Szerződő felek rögzítik, hogy megkapták okratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a Földforgalmi törvény és a jogügylet szempontjából jelentőséggel bíró más jogszabályok releváns rendelkezéseiről, így különösen a széljegyzés, az eljárás függőben tartása, a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzése, az elővásárlási jog, az előzetes vizsgálat, a kifüggesztés és a hatósági jóváhagyás intézményéről, az eljárások menetéről. Szerződő felek nyugtázzák, hogy a jelen szerződés érvényessége a

mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatához, majd annak jóváhagyásához és helyi földbizottság állásfoglalásához kötött. Szerződő felek tudomásul vették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyása, valamint az egyéb kapcsolódó eljárások lefolytatása a törvényes határidők mellett előre pontosan nem látható, több hónapos időtartamot vesz igénybe, amely egy esetleges bírósági felülvizsgálat kezdeményezése esetén meghosszabbodhat. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy nem kérik okiratszerkesztő ügyvédtől a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 29/A. § és 29/B. § szerint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése iránti kérelem előterjesztését.

6.) Eladó a teljes vételár megfizetésére tekintettel a jelen okirat aláírásával egyidejűleg **adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** ahhoz, hogy a **létavétes 8439 hrsz.** alatt felvett ingatlan vonatkozásában a vevő 4/6-od arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, saját tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanilletőség birtokába vevő **a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg** lép, ekkortól húzza az ingatlanilletőség minden hasznát és viseli az azzal kapcsolatos terheket, költségeket. A birtokbavétel időpontjában az eladó köteles az ingatlanilletőséget a vevő által megtekintett állapotban a vevő rendelkezésére bocsátani.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőség nem áll harmadik személy használatában. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőséggel kapcsolatosan közüzemi díj, vagy egyéb más, az ingatlanilletőségre terhelhető tartozása nincs. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőséget nem terheli meg. Eladó szavatolja továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőséget semmilyen, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett teher, igény, korlátozás nem terheli, így különösen köztartozás, adótartozás az ingatlanon nem áll fenn, mint ahogyan a jelen okirat aláírását megelőzően esedékessé vált mezőéri járulék, egyéb közteher is teljes mértékben rendezett.

8.) Eladó kijelenti, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanilletőség nem bejegyzett székhelye, központi ügyintézési helye, telephelye vagy fióktelepe egyetlen gazdasági társaságnak vagy vállalkozásnak sem, és nem szolgál egyetlen magánszemélynek sem állandó vagy ideiglenes lakóhelyül, tartózkodási helyül.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőségen harmadik személyeknek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, az ingatlanilletőség birtokbavételét, használatát, birtoklását, hasznosítását akadályozná. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását követően eladó tudomásul veszi, hogy a földingatlanra harmadik személy részére nem jegyezhet be olyan jogot az ingatlan-nyilvántartásba, amely a vevő birtokba lépését és tulajdonszerzését akadályozná.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség tulajdoni lapján olyan széljegy vagy teher jelenne meg, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzésének akadályát képezi, úgy vevő jogosult egyoldalú, az eladóhoz címzett jognyilatkozattal elállni az ingatlanilletőség vonatkozásában megkötött adásvételi szerződéstől, és igényelni az eredeti állapot helyreállítását.

9.) Szerződő felek rögzítik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozás alatt nem áll. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési képessége korlátozás alatt nem áll.

10.) Eladó kijelenti, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanilletőség értékesítése nem tartozik az általános forgalmi adófizetési kötelezettség körébe, tekintettel arra, hogy eladó nem áfa-alany, és a jelen értékesítés nem minősül sorozat-jellegűnek.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: szja. tv.) V. fejezet 11. § (3) bekezdés c) pontja értelmében nem kell bevallani azt a bevételt, amely ingatlan átruházásából, a vagyoni értékű jog gyakorlásának átengedéséből, e jogról való lemondásból származik, ha abból jövedelem nem keletkezik, felvilágosítja őt továbbá az szja. tv. 62. § (4) bekezdésében foglalt alábbi szabályról:

„Az ingatlan (...) átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)

1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.”

Vevő kijelenti, hogy tudomásul vette okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a visszterhes vagyonátruházási illetékről, annak mértékéről, az annak kapcsán igénybe vehető kedvezményekről és mentességekről. Vevő ennek megfelelően kijelenti, hogy illetékkedvezmény, illetékmentesség nem illeti meg.

Szerződő felek tudomásul veszik okiratot készítő ügyvéd kioktatását a hatályos adó- és illetékjogszabályok jelen adásvételi szerződés szempontjából releváns rendelkezéseiről. Szerződő felek rögzítik, hogy a megbízás kizárólag az okiratszerkesztésre, és a tulajdonjog átvezetésére vonatkozó földhivatali és egyéb eljárások lefolytatására szól, annak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás, valamint a helyi építésügyi szabályozás ismertetésére vonatkozó tanácsadás. Okiratot készítő ügyvéd azonban felhívja szerződő felek figyelmét arra, hogy a jogüggyellett összefüggésben adózási, valamint illetékfizetési kötelezettség keletkezhet, amely adószakértő, vagy könyvvizsgáló igénybevételét indokolhatja.

11.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanilletőség adásvétele során a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján az abban meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg. Eladó nyilatkozik arról, hogy a fent megjelölt ingatlanilletőség tekintetében a Földforgalmi törvényen, valamint a Polgári Törvénykönyvön kívüli más jogszabályon, szerződésen, egyéb megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog sem jogszabály, sem megállapodás alapján nem illeti meg.

12.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okirat készítésével, a visszterhes vagyonátruházási illetékkel felmerülő valamennyi költséget, ügyvédi munkadíjat, valamint a tulajdonjog-bejegyzéssel járó igazgatási szolgáltatási díjat a vevő fizeti azzal, hogy amennyiben a jogosulttól származó elfogadó nyilatkozat esetén szerződéses vevő helyébe az elővásárlási jog jogosultja lép, úgy ezen költségek az elővásárlási jog jogosultját terhelik.

N y i l a t k o z a t o k

13.) Vevő a Földforgalmi törvényben és az egyéb kapcsolódó jogszabályokban foglalt követelményeknek eleget téve a jelen adásvételi szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Kijelentem, hogy magyar állampolgár, belföldi természetes személy vagyok, Magyarországon földművesként nyilvántartásba vételre nem kerültem.

Kijelentem, hogy földtulajdon-szerzési jogom a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) és (2) bekezdésében foglalt rendelkezésen alapszik, tulajdonszerzésem a földtulajdon-szerzési

korlátozásba vagy más akadályba nem ütközik. Kijelentem, hogy jelen tulajdonszerzés megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 10. §-ában meghatározott szerzési feltételeknek, tulajdonszerzésem a 10. § (2) bekezdésében foglalt földszerzési maximumot nem haladja meg, egyéb földingatlanokkal nem rendelkezem.

Kijelentem, hogy nem áll a tulajdonomban vagy a birtokomban a törvényes mértéket meghaladó mezőgazdasági ingatlan (beleértve a zártkertet is), és a Földforgalmi törvény 10. §-ában foglalt rendelkezéseket a jelen jogügylet nem sérti, így különösen nem jár sem a földszerzési maximum, sem a birtokmaximum átlépésével.

Kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen további földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom. Kijelentem, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Kijelentem, hogy a birtokomban álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződéskötést megelőző öt éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki velem szemben.

Kijelentem és vállalom, hogy a jogügylet tárgyát képező földterület használatát – kivéve a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (2) bekezdésében meghatározott eseteket – másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.

Kijelentem, hogy nem rendelkezem részarány-tulajdonnal.

14.) Szerződő felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a Földforgalmi törvény azon rendelkezéséről, mely szerint az adásvételi szerződést **a felek aláírásától számított 8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes vizsgálat céljából. Az adásvételi szerződést – a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatát követően – a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Szerződő felek megértették okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy az elővásárlási jog jogosultjai egyoldalú jognyilatkozatukkal (elfogadó nyilatkozat) a szerződéses vevő helyébe léphetnek, így a jelen jogügylet szerződő felek között akkor hatályosul, ha az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal a törvény által meghatározott, a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül elfogadó nyilatkozatot nem tesznek.

Több elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy arra az esetre, ha a hatóság a szerződéses vevőtől eltérő személlyel hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy az erről szóló **hatósági határozat kézhezvételétől számított 5 napos határidőn belül** az elővásárlási jog jogosultja köteles a szerződéses vevő részére az általa már megfizetett teljes vételárat és a szerződéskötés költségeit készpénzben átadni.

15.) Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a szerződés hatósági jóváhagyása érdekében az adásvételi szerződés kiegészítése vagy pontosítása válik szükségessé, úgy egymással a szerződés módosítása érdekében az általános elvárhatósági mércén túlmutatóan, fokozottan együttműködnek.

16.) Szerződő felek megbízást adnak Dr. Juhász Zoltán 4025 Debrecen, Arany János utca 44. fszt. 1. szám alatti székhelyű egyéni ügyvéd részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a tulajdonjog átvezetésével, kapcsolatos valamennyi eljárás (földhivatali eljárás – ideértve szükség szerint a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 29/A. § és 29/B. § szerint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése iránti kérelem előterjesztését is -, a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálata, közzétételi eljárás, hatósági jóváhagyás beszerzésére irányuló eljárás) lefolytatására, és ezen eljárásokban képviseletük teljes körű ellátására. Ezen meghatalmazás kiterjed szükség szerint a B400-as adatlap vevő képviseletében történő aláírására is. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara előírásainak (így különösen az 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat rendelkezéseinek) megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról másolatot készíteni, az ügylet és a Szerződő Felek adatairól nyilvántartást vezetni, és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni. Felek tudomásul vették okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint adataikat az eljáró ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek teljesítése érdekében kezelheti, azokról felvilágosítást kizárólag a fent megjelölt jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A jelen szerződés aláírásával a szerződő felek a 2017. évi LIII. törvény szerinti hatóságok részére az esetleg szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez hozzájárulnak. Szerződő felek az eljáró ügyvéd rendelkezésére bocsátott adatok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd valótlan vagy helytelen adatközlésükből, adataik és a jogügylet szempontjából lényeges körülmények, tények, ismeretek elhallgatásából eredő következményekért semmilyen felelősséget nem vállal. Szerződő felek kijelentik, hogy teljeskörűen megismerték és elfogadják okiratszerkesztő ügyvéd Adatkezelési Szabályzatának rendelkezéseit, egyúttal hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéskötési célok érdekében adataikat a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően kezelje.

17.) Szerződő felek a jelen jogügylettel kapcsolatosan felmerülő bármely vitás kérdés eldöntésére a Debreceni Járásbíróság (értékhatártól függően Debreceni Törvényszék) kizárólagos illetékességét kötik ki a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 27. § (1) bekezdés alapján.

18.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek a jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után, ügyvédi ellenjegyzés mellett aláírják alulírott napon és helyen.

Debrecen, 2023.06.02.

.....
Varga Lajos
eladó

.....
Horváth Sándor
vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Debrecenben, 2023.06.02. napján.
Dr. Juhász Zoltán ügyvéd, 4025 Debrecen, Arany János u. 44. fszt. 1., KASZ: 36073932

DR. JUHÁSZ ZOLTÁN ÜGYVÉD
4025 Debrecen, Arany János u. 44. fszt. 1.