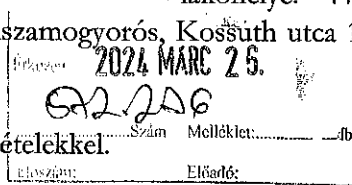




INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrésztől* **BALOGH LÁSZLÓ** (születési családi és utóneve:)
születési helye és ideje: anyja születési családi és utóneve: ,
személyazonosító igazolványának okmány száma: személyi azonosítója:
adóazonosító jele: akóhelye: 4645 Tiszaamogyorós, Dózsa utca 20. szám) mint
eladó (továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről **SZELES ANDRÁS** (születési családi és utóneve:)
ideje: , anyja születési családi és utóneve: ,
személyazonosító igazolványának okmány száma: személyi azonosítója: ,
adóazonosító jele: agrárkamrai nyilvántartási száma: 14 lakóhelye: 4400
Nyíregyháza, Liliom utca 37. FSZ/1, tartózkodási helye: 4645 Tiszaamogyorós, Kossuth utca 16.
szám) mint **vevő** (a továbbiakban: „**Vevő**”),



együttesen „**Felek**” között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

- Szerződő Felek rögzítik, hogy **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által vezetett ingatlan-nyilvántartásában a **Tiszaamogyorós külterület 035/14 helyrajzi szám** alatt felvett, 9605 m² területű, 33,43 AK értékű, „gyümölcsös” művelési ágban nyilvántartott földrészlet (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
- Az Ingatlant a tulajdoni lap III/4. részének bejegyzése szerint *vezetékjog* terheli 22kV-os közcélú légvezetékre 437 m² terület nagyságra, amelynek jogosultja az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41. szám).
- Az Ingatlant a tulajdoni lap III/5. részének bejegyzése szerint *jelzálogjog* is terheli 1.800.000,- Forint, azaz egymillió-nyolcszáz ezer Forint és járulékaik erejéig, amelynek jogosultja a RAUCH Hungária Gyümölcsfeldolgozó Kereskedelmi Kft., 1171 Budapest, Kiskároshíd utca 2. szám alatti gazdasági társaság. Felek rögzítik, hogy Vevő a jelen okirat aláírását megelőzően egyeztetést folytatott a jelzálogjog jogosultjával és előzetes szóbeli megállapodásuk alapján a jelzálogjog jogosultja a Vevő tulajdonjogának bejegyzését követően vállalta, hogy az Eladót a jelzálogjog alapját képező kötelemből kiengedi, illetve a Vevővel azonos tartalommal zálogszerződést köt. Vevő kijelenti, hogy a jelzálog jogosultjával folytatott előzetes egyeztetés során a jelzálogjog alapját képező megállapodást teljes terjedelmében megismerte.
- Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 2024. február 23. napján lekérdezett E-hiteles tulajdoni lap tanulsága szerint az Ingatlan – *a fenti 2. és 3. pontokban körülírtakon túl* - per-teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs. Eladó a jelen szerződés aláírásával anyagi- és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető fenti tulajdoni lap szerinti adatok a mai napon a valósággal

Balogh László
eladó

1

Szeles András
vevő
Dr. Varga Ferenc
ügyvéd

Készítettem és ellenjegyzem: Kisvárd, 2024. március 20. napján

Dr. Varga Ferenc ügyvéd (4600 Kisvárd, Szent György tér 6/C II/3.; kamrai nyilvántartási szám: 36080814); 4600 Kisvárd, Krucsay Márton utca 4.

Telefon: +36-30/2058571

Adószám: 78662129-1-35

mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy változtatást nem kezdeményezett.

5. Eladó a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (a továbbiakban: Fftv.) 15/A. § rendelkezésére figyelemmel tájékoztatja a Vevőt, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
6. Eladó eladja a Vevőnek az akadálytalan és tehermentes átruházásért szavatolva az Ingatlant átruházva annak 1/1 arányú (egész) tulajdonjogát -, úgy ahogy a jelenben áll, a Vevő által ismert és megtekintett állapotban a Felek által kölcsönösen kialakított 3.500.000,- Forint, azaz hárommillió-ötszázezer Forint vételáron. Vevő az Ingatlant az Eladótól jelen szerződésben foglalt feltételek és vételár mellett megveszi. Vevő tudomással bír arról, hogy az Ingatlant jelzálogjoggal terheltten szerzi meg.
7. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon gyümölcsfa ültetvény található, amelynek értéke a teljes vételáron belül 800.000,- Forint, azaz nyolcszázezer Forint. Az Ingatlanon felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
8. Felek itt rögzítik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvétel vételi ajánlat és annak elfogadása is egyben, az okirat tartalmának megfelelően.
9. Felek nyilatkoznak, hogy a fent írt vételárat közös megállapodásuk alapján állapították meg, azt az Ingatlan értékével és állapotával arányosnak tartják, így a szerződés aláírását követően értékaránytalanság jogcímén egymással szemben további követelésük nem lehet. Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során minden lényeges körülményt - így többek között, de nem kizárólagosan az aktuális piaci viszonyokat - megvizsgálták, ennek során figyelembe vettek minden lényeges értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt, így a vételárat ennek tudatában és ismeretében, közösen lefolytatott tárgyalások eredményeképpen határozták meg.
10. Felek rögzítik, Eladó pedig jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtatja, hogy a Vevő 2024. január 31. napján az Eladó K&H Banknál vezetett 10404436-71495049-51541010 számú bankszámlára történő átutalással az Ingatlan vételárából előleg jogcímen már megfizetett az Eladónak 470.000,- Forintot, azaz négyszázhetvenezer Forintot. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződésre a kifüggesztés tartama alatt elfogadó nyilatkozat érkezik, vagy bármilyen egyéb okból kifolyólag a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a Vevővel hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy Eladó a részére megfizetett előleget a Vevő részére köteles visszafizetni átutalással, a fent hivatkozott jóváhagyást megtagadó határozat kézhezvételét követő 3 munkanapon belül arra a számlára, amelyről a Vevőtől az előleg átutalása érkezett. A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy az előleg a teljes vételárba beszámít.
11. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan teljes vételárából az előleg megfizetése után fennmaradt 3.030.000,- Forintot, azaz hárommillió-harmincezer Forintot e szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő 15 napon belül megfizeti az

Balogh László
eladó

Szeles András
vevő

Dr. Varga Ferenc

ügyvéd

Készítettem és ellenjegyzem: Kisvárdá, 2024. március 20. napján

Dr. Varga Ferenc ügyvéd (4600 Kisvárdá, Szent György tér 6/C II/3.; kamarai nyilvántartási szám: 36080814);

4600 Kisvárdá, Krucsay Márton utca 4.

Telefon: +36-30/2058577

Adószám: 78562129-1-35

Eladónak, az Eladó K&H Banknál vezetett **10404436-71495049-51541010** számú **bankszámlára** történő átutalással teljesítendően. Eladó a megadott bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Felek megállapodnak, hogy a fizetési határidő kezdetét attól a naptól számítják, amikor jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételéről a Vevőt írásban értesítette. Felek rögzítik, hogy e körben az e-mail-ben történő értesítést kifejezetten írásbelinek fogadják el. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a jóváhagyó határozat kézhezvételéről a Vevőt a kézhezvételt követő 3 munkanapon belül értesíti. Felek rögzítik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

12. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlant jelen szerződés aláírása napján köteles a Vevő birtokába bocsátani, Vevő pedig jogosult az Ingatlant a fentiek szerint birtokba venni (birtokátruházás). Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az Ingatlant használni, annak hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az azzal kapcsolatos terheket is. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben jelölt Ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri, s azt jelen állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.
13. Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlan per- teher- és igénymentességéért - *a jelen okirat 2. és 3. pontjaiban körülírt terheken túl* - szavatol. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Eladónak bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.
14. **Eladó a tulajdonjogát fenntartja. Külön okiratba foglalt nyilatkozatban a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg adja hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a szerződésbeli Ingatlan vonatkozásában.**
15. Eladó a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot, a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg és ügyvédi letétbe helyezi. Felek megállapodnak, eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének Eladó által történt igazolását követően – azzal a feltétellel, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó döntését is kézhez vette -, a bejegyzési engedélyt a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt, 3 munkanapon belül a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal, a szükséges példányszámban a földhivatalba benyújtja. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe vette (letéti igazolás).
16. Eladó vállalja, hogy az Ingatlan tekintetében a Felek által kikötött vételár teljes összegének a megjelölt bankszámlán való jóváírását a jóváírást követően haladéktalanul és hitelt érdemlő módon (banki igazolással vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismervénnyel vagy e-mail-ben) a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felé visszaigazolja. Felek megállapodnak, hogy e körben az e-mail-ben történő értesítést kifejezetten írásbelinek fogadják el. Eladó

tudomásul veszi, hogy az eladói igazolás elmaradása esetén az igazolást a Vevő is megteheti az ügyvéd felé. A vevői igazolás esetén a Vevőnek az átutalást indító bankszámla visszavonhatatlan megterhelését és az átutalás teljesülését kell igazolnia a célszámla irányába a pénzügyi intézet által kiállított, cégszerű aláírással ellátott okirat eredeti példányával. Eladó nyilatkozik, hogy a teljes vételár Vevő általi teljesítésén felül a Vevő tehermentes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére további feltételt nem támaszt.

17. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.
18. A szerződő Felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belföldi, honos magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.
19. Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességi feltétele az Fftv. 7.§ (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. Tudomásul veszik, hogy a jóváhagyási eljárás az Fftv. 21.§-ától kezdődő rendelkezések alapján történik, minek folyamatáról a felkért okiratszerkesztő- és ellenjegyző ügyvéd a Feleket megfelelően tájékoztatta.
20. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Fftv. szerinti elővásárlásra jogosultakat a külön jogszabályban meghatározott módon értesíteni kötelesek. Szerződő Felek tudomással bírnak az elővásárlásra jogosultak elővásárlási joga gyakorlásának jogkövetkezményeiről. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában az Fftv. 18-22. §§ rendelkezéseiről a felkért okiratszerkesztő- és ellenjegyző ügyvéd a Feleket megfelelően tájékoztatta.
21. Felek itt rögzítik, hogy a szerződéskötést követően, az aláírástól számított 8 napon belül jelen adásvételi szerződés kellő számú példányát az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldik meg jóváhagyás (közzétételre való alkalmasság megállapítása) céljából.
22. Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 5.§ 7. pontja szerinti **földművesnek minősül**.
23. Az Fftv. 13. (1) bekezdésben foglaltakra figyelemmel Vevő, mint szerző fél jelen szerződésben 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 tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig -a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.
24. Az Fftv. 13.§ (4) bekezdésére tekintettel, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja az Fftv. 13.§ (1) bekezdése szerinti kötelezettségeket.
25. Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-

Dr. Varga László
eladó

Szeles András
vevő

Dr. Varga Ferenc
ügyvéd

Készítettem és ellenjegyzem: Kisvárdra, 2024. március 20. napján

Dr. Varga Ferenc ügyvéd (4600 Kisvárdra, Szent György tér 6/C II/3.; kamarai nyilvántartási szám: 36080814);

4600 Kisvárdra, Krúszáry-Márton utca
Telefon: +36-30/2058871
Adószám: 78562129-1-35

33. Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait, az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatóját az eljáró ügyvéd a rendelkezésükre bocsátotta. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
34. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni, ellenkező esetben a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen – 34 (harmincnégy) pontból és 6 (hat) számozott oldalból álló – adásvételi szerződést, azt tényvázlatként is elfogadva Felek elolvasás, majd kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 7 (hét) eredeti példányban aláírták.

Kelt: Kisvárd, 2024. év március hó 20. napján

/ Balogh László
eladó

Szeles András
vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Kisvárd, 2024. év március hó 20. napján

Dr. Varga Ferenc ügyvéd
KASZ:36080814

Dr. Varga Ferenc
ügyvéd
4600 Kisvárd, Krucsay Márton utca 4.
Telefon: +36-30/2058571
Adószám: 78562129-1-35

1. **Záródelek:**

Érkezett: 2024.04.05.

Korm. portálon történő közzététel időpontja: 2024.04.09.

A közzététel időpontja: 2024.04.10.

Az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2024.05.09.

E határidő jogvesztő!

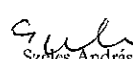


vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

26. Vevő kijelenti, hogy személyében nem esik a Fftv. 16.§-ában meghatározott tulajdon és birtokszerzési korlátozás alá.
27. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-ában foglaltakra figyelemmel Vevő kijelenti, nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
28. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő- és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták. Vevő kéri az illetékkiszabásra jogosult hatóságot, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ p) pontjára tekintettel mentesítse a visszerhes vagyonszerzési illeték megfizetésének kötelezettsége alól, egyúttal nyilatkozik és jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a birtokbaadástól, 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.
29. Vevő ügyvédi kioktatást követően nyilatkozik, hogy **elővásárlási jog nem illeti meg.**
30. A szerződő felek ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák Dr. Varga Ferenc ügyvédet (4600 Kisvárd, Szent György tér 6/C II/3.) a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes ügyintézésben - beleértve az illetékes földhivatal előtti eljárást is - a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja.
31. Jelen okirat aláírásával minden fél hozzájárulását adja ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásainak megfelelően a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a törvényben meghatározott azonosításokat elvégezze, s a szükséges iratokat lemásolja a szerződést kötő felek vonatkozásában. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.
32. Okíratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából.


Balogh László
eladó

5


Szűcs András
vevő
Dr. Varga Ferenc
ügyvéd

Készítettem és ellenjegyzem: Kisvárd, 2024. március 20. napján

Dr. Varga Ferenc ügyvéd (4600 Kisvárd, Szent György tér 6/C II/3.; kamarai nyilvántartási szám: 36080814);

4600 Kisvárd, Krucsay Márton utca 4.
Telefon: +36-30/2059571
Adószám: 78562129-1-35