

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

2/1

Eladó: Tresó Ferenc sz.n. Tresó Ferenc (aki: 1957.03.25. napján Gyöngyösön született; an: Tresó Elvira; szem. azonosító jele: 1-570325-1415, adóazonosító jele: 8329552918; szem. ig. száma: 341331PE) 3262 Markaz, Árpád út 32/1. szám alatti lakos **Eladó** (továbbiakban, mint **Eladó**) **Másrészről: Juhász Norbert** sz.n. Juhász Norbert (aki: 1981.10.16. napján Gyöngyösön született; an: Nagyszöllősi Anna; szem. azonosító jele: 1-811016-4373, adóazonosító jele: 8419260347; szem. ig. száma: 343359NE) 3262 Markaz, Hegyalja utca 11. szám alatti lakos **Vevő** (továbbiakban, mint **Vevő**) között, az alábbiak szerint:

1. Az eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban a **Markaz külterület 0105/47 hrsz. alatt** nyilvántartott, „szőlő” megnevezésű, 499 m2 alapterületű, 8.33 AK értékű ingatlan. A 2024. február 14. napján 369383/6/2024 számon lekért és a szerződés aláírásának napján betekintett e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján eladó tulajdoni hányadát 1/1 tulajdoni arányban, „részarány kiadás” jogcímén, 37099/1998.06.17 határozatszámom jegyzeték be az illetékes földhivatalba.

2. Továbbá eladó tulajdonát képezi a **Markaz külterület 0105/48 hrsz. alatt** nyilvántartott, „szőlő” megnevezésű, 1499 m2 alapterületű, 8.33 AK értékű ingatlan. A 2024. február 14. napján 369420/6/2024 számon lekért és a szerződés aláírásának napján betekintett e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján eladó tulajdoni hányadát 1/1 tulajdoni arányban, „részarány kiadás” jogcímén, 37099/1998.06.17 határozatszámom jegyzeték be az illetékes földhivatalba. Az ingatlan tulajdoni lapja teher- és széljegymentes. Az ingatlan rendeltetése azonos a művelési ággal, nem minősül sem védett területnek, sem vízvédelmi területnek.

3. Az eladó eladja, a vevő megveszi az 1. és 2. pontokban rögzített ingatlanok 1/1 és 1/1 tulajdoni hányadait, a Markaz 0105/47 hrsz. 200.000 Ft, azaz Kettőszázezer forint vételárért, a Markaz 0105/48 hrsz. 200.000 Ft, azaz Kettőszázezer forint vételárért, összesen **400.000 Ft**, azaz **Négyszázezer** forint teljes vételárért. A teljes vételárat a Vevő jelen szerződés létrejöttét követő 8 napon belül egyenlíti ki banki átutalással (2013. évi CCXII. törvény 8§.) az eladó MBH Banknál vezetett **18100002-00066850-11010019** számú számlájára történő átutalással, mely összeg számláján történő jóváírását eladó külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben nyugtázza. Felek rögzítik, hogy a vételár teljes egészében a földterület és a rajta lévő zöld kultúra értéke, mivel azokon felépítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az Eladó és a Vevő szolgáltatása oszthatatlan.

4. Az eladó jelen szerződést – a 2013. évi CXXII. törvény 23 § (1) bekezdés (A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról) alapján az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére postai úton megküldi, a közzétételre való alkalmasság megállapítása, majd a hivatalból való közzététel elrendelése érdekében 4 eredeti példányban. Vevő belföldi természetes személy (Magyar Állampolgár). Az adásvételi szerződés közzététele hirdetményi úton történik meg, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője által.

5. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésükkel kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlása során a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései alkalmazandók, a 2013. évi V. törvény (Ptk) 6:221 § - 6:226 §. módosított rendelkezései figyelembevételével. Jelen szerződés létrejöttének a feltétele, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben rögzített elővásárlási jog jogosultjai a hirdetményi közlés kezdetétől nyilván álló 30 nap határidőn belül a vételár szerződésben rögzített feltételek szerinti kifizetésével alakilag hibátlan írásban benyújtott elfogadó nyilatkozatot ne nyújtsanak be az Illetékes Jegyző részére, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, mint hatóság a szerződést jóváhagyja. Felek közösen rögzítik, hogy a szerződésük létrejöttének tényét a teljes vételár kiegyenlítésével aláírt tulajdonjog bejegyzési engedélyben állapítják meg. Felek tudomásul veszik, hogy azon esetben, ha elővásárlási jog jogosultja szabályszerűen gyakorolja jogát, közte és az eladó között az elfogadó nyilatkozat hatályos közlésével a szerződés jogszabálynál fogva létrejön.

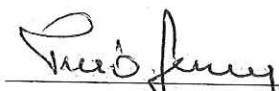
6. Felek rögzítik, hogy jelen szerződéskötésük során a Vevő a 2013. évi CXXII. törvény elővásárlási jogának rendszerében a 18.§ (1) 1.) alpontjában rögzített helyben lakó földművesnek minősül. Vevő belföldi természetes személy (Magyar Állampolgár) melynek megfelelően jelen szerződésük az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó kifüggesztési eljárás lefolytatását követő hatósági eljárásban a jóváhagyás feltételével - meghozott határozat alapján jön létre.

7. Vevő kijelenti, hogy a 3. pontban rögzített élelvtelszerű lakáshasználat helyét, mint jogosultságot a Gyöngyösi Okmányiroda által 2013.10.11. napján kiállított 322735LA számú Lakcímet Igazoló Hatósági Bizonyítvánnyal, igazolja. Kijelenti továbbá, hogy a 38/2014. (II.24.) kormányrendelet alapján az illetékes Járási Földhivatal földműves nyilvántartásába a Gyöngyösi Járási Földhivatal 510.767/2014.09.12. számon regisztrálta, melynek tényét a Földműves nyilvántartásba vételt elrendelő egyszerűsített határozattal igazol.

8. A hegyközségekről rendelkező 2012. CCXIX. tv. 20 § (2) rögzíti az alábbiakat: „A szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott szomszédos termőföldre elővásárlási, valamint elő-haszonbérleti jog illeti meg a hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. Szomszédos termőföldnek minősül a közvetlenül, illetve önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna közbeékelődésével szomszédos szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott erdőföld.” A vevő kijelenti, hogy hegyközségi tagsággal rendelkezik, azonban szomszédos ingatlan nincs a tulajdonában.

9. Az ingatlan birtokba adása jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül történik, amennyiben az ingatlanra nincs az eladó személyén túl más harmadik személy (jogi személy) regisztrált földhasználó bejelentve, és amely időpontig az eladó viseli az ingatlan terheit. Rögzített feltételek megvalósulása esetén történő birtokbaadással egyidejűleg a vevő kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlanügyi Hatóság Földhasználati Nyilvántartásába haladéktalanul bejelentkezik.

Gyöngyös, 2024. április 09.


Tresó Ferenc
eladó


Juhász Norbert
vevő

Alulírott Dr. Antal György ügyvéd (iroda neve, címe: Antal Ügyvédi Iroda, 3200 Gyöngyös, Kossuth út 1., nyilvántartó kamara: Heves Megyei Területi Ügyvédi Kamara; KASZ: 36056501) **jelen okiratot ellenjegyzem** annak bizonyítására, hogy az a jogszabályoknak és a felek akaratának mindenben megfelel és hogy jelen okiratot a felek előttem és saját kezűleg írták alá.
Gyöngyösön, 2024. április 09. napján

ANTAL
Ügyvédi Iroda
3200 Gyöngyös, Kossuth út 1. Gyöngy
Mobil: +36 20 320 8817 Ügyvéd
Dr. ANTAL GYÖRGY

10. Az eladó végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, engedélyezi, hogy ezen szerződés alapján a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban minden más jognyilatkozata nélkül a **Markaz külterület 0105/47 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni illetőség** **tehermentes tulajdonjoga Juhász Norbert vevő javára 1/1 tulajdoni hányadban „vétel” jogcímén és a Markaz 0105/48 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni illetőség tehermentes tulajdonjoga Juhász Norbert vevő javára 1/1 tulajdoni hányadban „vétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön.**

11. Az ingatlan tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentességéért az eladó szavatol. Felek rögzítik, hogy azon esetben, ha az adásvételi szerződés aláírása és ingatlan nyilvántartási beadása között az ingatlan tulajdoni lapján az adásvétel időpontjához képest bármilyen változás következik be, a vevő egyoldalúan jogosult a szerződéstől elállni. Elállás esetén a felek jogviszonya megszűnik, a szerződéshez joghatás nem fűződik. Amennyiben az ingatlanra pénzkövetelés biztosítékként kerül bejegyzésre/feljegyzésre/széljegyzésre bármilyen teher, a vevő a vételár erejéig jogosult ezen követelést kiegyenlíteni.

12. Ezen szerződéssel kapcsolatban felmerült költség, és az 1990. évi XCIII. tv.-ben foglalt illeték, valamint az 1996. évi LXXXV. tv.32/A § (1) bekezdésében foglalt szolgáltatási díj a vevőt terheli. A szerződést ellenjegyző ügyvéd felhívja az eladó figyelmét az SZJA törvény 1. számú melléklet 9.5.1. pont a) pontjában foglaltakra, amely felhívásra eladó kijelenti, hogy a felhívást tudomásul vette. Vevő kijelenti, hogy az SZJA törvény 1. számú melléklet 9.5.1. pont a.) pontjában rögzített adómentességi feltételeknek megfelel. Vevő kijelenti, hogy önön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkezik, mezőgazdasági őstermelő (száma: ÖCSG-00076191; Regisztrációs száma: 1000154246) tevékenységet végző magánszemély és a megvásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít. Vevő kijelenti, hogy a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Fentiek szerint kéri az 1990. évi XCIII. Tv. 26. §. (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását.

13. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13 §. (1) és (4) bekezdésében rögzített feltételeket vállalja, mely szerint „a szerződés hatályba lépésével a megszerzett 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” valamint „Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.”

14. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14 §. (1) és (2) bekezdésében rögzített feltétel - „nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás)” - és „a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött” vele szemben nem áll fenn.

15. Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 27 §. (2) bekezdésében rögzített feltétel - „a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül- jogerős földvédelmi bírságot szabott ki”- vele szemben nem áll fenn.

16. Vevő nyilatkozik, hogy a 109/1999. (XII.29) FVM. rendelet 68/C §.-ben rögzítettek alapján részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

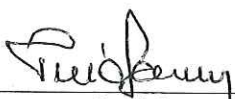
17. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában lévő termőföldek a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzéssel -a földműves nyílóségéig tekintettel - nem haladják meg, ill. nem érik el a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bek.- ben meghatározott 300 ha. nagyságot.

18. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, a szerződés megkötésének jelen szerződés aláírásakor hatályos országos rendelkezők alapján akadályuk nincs, a tulajdonjog megszerzése nem esik korlátozás alá.

19. Szerződő felek megbízzák az ANTAL Ügyvédi Irodát -**dr. Antal György ügyvédet**- ezen adásvételi szerződés elkészítésével és a szerződéssel kapcsolatos közzétételi és földhivatali eljárással, amely megbízást és meghatalmazást eljáró ügyvéd kifejezetten elfogad. Szerződő felek jelen szerződés tartalmát tényvázlatként is elfogadják. Szerződő felek megbízzák az Okiratot szerkesztő ügyvédet továbbá a szerződés mellékletét képező B400 típusú NAV adatlap aláírásával, és a szerződés hatályba lépését követően annak mellékleteként való földhivatali benyújtásával. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzített meghatalmazásuk hatálya nem terjed ki a saját jogon részesítendő földhivatali határozatok átvételére.

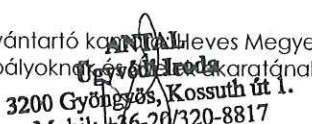
20. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. törvény - a továbbiakban Pmt. -, valamint a Jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról másolatot készítsen, és adataikat kezelje. Ezen szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt Ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg jóváhagyólag írták alá.

Gyöngyös, 2024. április 09.


Tressó Ferenc
eladó


Juhász Norbert
vevő

Alulírott **Dr. Antal György ügyvéd** (iroda neve, címe: Antal Ügyvédi Iroda, 3200 Gyöngyös, Kossuth út 1., nyilvántartó kamarája: Gyöngyös Megyei Területi Ügyvédi Kamara; KASZ: 36056501) **jelen okiratot ellenjegyzem** annak bizonyítására, hogy az a jogszabályoknak megfelelően akaratlanul mindenben megfelel és hogy jelen okiratot a felek előttem és saját kezűleg írták alá.
Gyöngyösön, 2024. április 09. napján


3200 Gyöngyös, Kossuth út 1.
Mobil: +36-20/320-8817
Dr. ANTAL György
Ügyvéd