

AD. SVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Tresó Ferenc sz.r

adósz

ulajdonos, valamint Burai László sz.n.

el.

4; szem. ig. száma:

arányú tulajdonos **eladó** (továbbiakban, mint **eladó**) másrészről **Juhász Norbert sz.n.**

szem. azonosító jele: 373, adóazonosító jele: 373, adóazonosító jele: 373, szem. ig. száma:

szám alatti lakos **vevő** (továbbiakban, mint **vevő**) között, az alábbiak szerint:

1. Az eladók tulajdonát képezi a nevük mögött feltüntetett tulajdoni hányadokban a **Markáz külterület 0105/57 hrsz. alatt** nyilvántartott, „szőlő” megnevezésű, 1460 m2 alapterületű, 8.12 AK értékű ingatlan. A 2024. február 14. napján 369456/6/2024 számon lekért és a szerződés aláírásának napján betekintett e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján eladók a tulajdoni hányadaikat 300/812 és 212/812 tulajdoni arányokban, „részarány kiadás” jogcímén, 32667/1999.03.16 határozatszámom jegyzeték be az illetékes földhivatalba.

2. Az eladók eladják, a vevő megveszi az 1. pontban rögzített ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, **200.000 Ft**, azaz Kettőszázezer forint teljes vételárért. Felek rögzítik, hogy a vételár teljes egészében a földterület és a rajta lévő zöld kultúra értéke, mivel azon elépítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az Eladók és a Vevő szolgáltatása oszthatatlan. A teljes vételárat a Vevő jelen szerződés létrejöttét követő 8 napon belül egyenlíti ki banki átutalással (2013. évi CCXII. törvény 8§.) az alábbiak szerint: **Tresó Ferenc eladó részére 147.783 Ft**, azaz **Egyszáznegyvenhétezer-hétszáznyolcvanhárom forint** vételárat az eladó MBH Banknál vezetett **18100002-00066850-11010019** számú számlájára történő átutalással, valamint **Burai László eladó részére 52.217 Ft**, azaz **Ötvenkettőezer-kettőszáztizzenhét forint** vételárat az okiratot szerkesztő Ügyvédi Iroda K&H banknál vezetett **10400528-50526956-14551015** számú letéti számlájára történő átutalással. A letéti számlára elutalt vételárat az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés létrejöttét követő 8 napon belül egyenlíti ki az eladó részére. Fenti összegek rögzített számlán történő jóváírását és a letétből való kiegyenlítést eladók külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben nyugtázzák. Felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben mint letéti szerződést is elfogadják.

3. Az eladók 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 megküldik, 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.

4. 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 §. mögöttes rendelkezései figyelembevételével. Jelen szerződés létrejöttének a feltétele, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben rögzített elővásárlási jog jogosultjai a hirdetményi közlés kezdetétől nyitva 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.

5. Felek rögzítik, hogy jelen szerződéskötésük során a Vevő a 2013. évi CXXII. törvény elővásárlási jogának rendszerében a 8.§ (1) d.) alpontjában rögzített helyben lakó földművesnek minősül. Vevő belföldi természetes személy (Magyar Állampolgár) nelynek megfelelően jelen szerződésük az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó kifüggesztési eljárás lefolytatását követő hatósági eljárásban – a jóváhagyás feltételével - meghozott határozat alapján jön létre.

6. Vevő kijelenti, hogy a 3. pontban rögzített életvitelszerű lakáshasználat helyét, mint jogosultságot a Gyöngyösi Önkormányzat 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.

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

8. 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

Gyöngyös, 2024. április 09.

Tresó Ferenc  
eladó

Burai László  
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 jogszabályalkotó akaratának mindenben megfelel és hogy jelen okiratot a felek előttem és saját kezűleg írták alá.

Gyöngyösön, 2024. április 09. napján

ANTAL György  
Ügyvédi Iroda  
3200 Gyöngyös, Kossuth út 1.  
Mobil: +36-20-320-8881  
Dr. ANTAL GYÖRGY ügyvéd

2/2  
ngatlan terheit. Rögzített feltételek megvalósulása esetén történő Birtokbaadással egyidejűleg a vevő kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlanügyi Hatóság Földhasználati Nyilvántartásába haladéktalanul bejelentkezik.

**9. Az eladók végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, engedélyezik, hogy ezen szerződés alapján a** öldhivatali ingatlan-nyilvántartásban minden más jognyilatkozatuk nélkül a **Markaz külterület 0105/57 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni** **illetőség tehermentes tulajdonjoga Juhász Norbert vevő javára 1/1 tulajdoni hányadban „vétél” jogcímén bejegyzésre kerüljön.**

**10.** Az ingatlan tulajdoni illetőségek 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/szeljegyzésre bármilyen teher, a vevő a vételár erejéig jogosult ezen követelést kiegyenlíteni.

**11.** 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 külön 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.

**12.** 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.”

**13.** 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 földhasználattal 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.

**14.** 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 adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerős földvédelmi bírságot szabott ki” - vele szemben nem áll fenn.

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

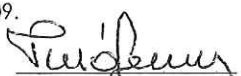
**16.** Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában lévő termőföldek a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzéssel - a földműves minőségégre tekintettel - nem haladják meg, ill. nem érik el a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bek.-ben meghatározott 300 ha. nagyságot.

**17.** Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, a szerződés megkötésének jelen szerződés aláírásakor hatályos jogszabályi rendelkezések alapján akadályja nincs, a tulajdonjog megszerzése nem esik korlátozás alá.

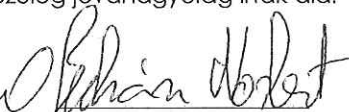
**18.** Szerződő felek megbízzák az ANTAL Ügyvédi Irodát -**dr. Antal György ügyvédet**- ezen adásvételi szerződés elkészítésével és a szerződéssel kapcsolatos közzétételi és földhivatali eljárással, amely megbízást és meghatalmazást eljáró ügyvéd kifejezetten elfogad. Szerződő felek jelen szerződés 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 kézbesítendő földhivatali határozatok átvételére.

**19.** 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 adatai, 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 fénymásolatot 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.

  
Tóth Ferenc  
eladó

  
Burai László  
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.  
Mobil: +36-20/320 8817  
**Dr. ANTAL GYÖRGY**  
Ügyvéd