

Iktatószám: 287/2024. KÖZZÉTÉTEL NAPJA: 2024.08.02.
AZ ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULT JOGNYILATKOZATNAK MEGTÉTELE
MŰTVE NEM 30 NAPOS KATÁRIKÓ ELŐ NAPJA: 2024.08.03.
MŰTVE NAPJA: 2024.09.02.
A KATÁRIKÓ ELKÜLÖLTÉSE JOGOSULT
LEVÉTEL NAPJA:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal
14/2/2
63.940
Erkezett: 2024 JÚL 29.
Szám: Melléklet: db
Előszám: Előadó:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről:

Tóth Endre születési név: /szül: , an: személyi szám:
adóazonosító jel: , agrárkamrai azonosító szám: / 4812 Nagyvarsány, Árpád u. 30. sz.
alatti lakos, mint **eladó** a továbbiakban Eladó-

másrészről:

Tóth Zoltán születési név: /szül: , a.n.: személyi szám:
adóazonosító jel: , agrárkamrai azonosító szám: / 4800 Vásárosnamény, Sport utca 4.
sz. alatti lakos, mint **vevő** a továbbiakban Vevő -

szerződő felek között az alulírott időben és helyen az alábbi feltételek szerint:

- Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó -aki 1/1-ed arányban tulajdonos- eladja, a Vevő pedig -1/1-ed arányban- megveszi
 - a Kisvarsány **055/7. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „gyümölcsös” művelési ágú, **4666 m²** területű, **16,24 Ak** értékű,
 - a Kisvarsány **055/8. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „gyümölcsös” művelési ágú, **9343 m²** területű, **32,51 Ak** értékű,
 - a Kisvarsány **055/9. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „gyümölcsös” művelési ágú, **4677 m²** területű, **16,28 Ak** értékű,
 - a Kisvarsány **055/10. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „gyümölcsös” művelési ágú, **9406 m²** területű, **32,73 Ak** értékű,
 - a Kisvarsány **055/11. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „gyümölcsös” művelési ágú, **9533 m²** területű, **33,17 Ak** értékű, valamint
 - a Kisvarsány **055/12. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „gyümölcsös” művelési ágú, **4772 m²** területű, **16,61 Ak** értékű

ingatlanokat, természetes és törvényes tartozékukkal együtt. Vevő az ingatlanokat megtekintett állapotban veszi meg, állapotukat ismeri és azt jelenlegi állapotban a szerződés teljesítéseként elfogadja.

- Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdés alapján, miután azok egymással szomszédosak, így egybefoglalt vételáron **9.451.798. Ft**, azaz Kilencmillió- négyszázötvenegyezer- hétszáz- kilencvennyolc forint összegben állapítják meg, mely összegből
 - a Kisvarsány **055/7. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott föld értéke **1.040.217. Ft**, mely összegből a föld forgalmi értéke **940.217. Ft**, illetve az azon található ültetvény forgalmi értéke **100.000. Ft**,
 - a Kisvarsány **055/8. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott föld értéke **2.082.887. Ft**, mely összegből a föld forgalmi értéke **1.982.887. Ft**, illetve az azon található ültetvény forgalmi értéke **100.000. Ft**,
 - a Kisvarsány **055/9. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott föld értéke **1.042.669. Ft**, mely összegből a föld forgalmi értéke **942.669. Ft**, illetve az azon található ültetvény forgalmi értéke **100.000. Ft**,
 - a Kisvarsány **055/10. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott föld értéke **2.096.932. Ft**, mely összegből a föld forgalmi értéke **1.996.932. Ft**, illetve az azon található ültetvény forgalmi értéke **100.000. Ft**,
 - a Kisvarsány **055/11. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott föld értéke **2.125.245. Ft**, mely összegből a föld forgalmi értéke **2.025.245. Ft**, illetve az azon található ültetvény forgalmi értéke **100.000. Ft**, valamint
 - a Kisvarsány **055/12. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott föld értéke **1.063.848. Ft**, mely összegből a föld forgalmi értéke **963.848. Ft**, illetve az azon található ültetvény forgalmi értéke **100.000. Ft**.

Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pontban megjelölt földterületeken felépítmény vagy a földrészek forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

- Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel. Szerződő felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mint a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

- Vevő a 2. pontban megjelölt teljes vételárát a mai napon átutalta az Eladó nevében nyilvántartott számlaszámra, mely összeg megfizetését az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó jelen okirat aláírásával hozzájárul a vételár ilyen módon történő megfizetéséhez. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatra elfogadó nyilatkozat érkezik és a Vevőn kívül más Elővásárlási jogra jogosult szerzi meg az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát, úgy abban az esetben az Eladó a Vevőre engedményezi a 2. pontban megjelölt vételárát az egymás közötti elszámolás céljából. Ebben az esetben az Elővásárlási jogra jogosult köteles a 2. pontban megjelölt vételárát a Vevőnek megfizetni legkésőbb a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül.

- Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett beföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdőészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétel származott, vagy az árbevétel azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, vagy a legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésével végzi, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül.

eladó

vevő

ellenjegyző ügyvéd

* Jau.

6. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, valamint 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, így elővásárlási jogra jogosult. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Szabolcs- Szatmár- Bereg Megyei Igazgatóság 15/03641/1. szám alatt családi gazdaságot és a Vevőt, mint családi gazdálkodót nyilvántartásba vette.
7. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a értelmében a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződést a felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
8. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződéshez a Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, valamint a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Szervezetének a jóváhagyása szükséges.
9. Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
10. Eladó jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok nincsenek harmadik személy használatában, illetve a szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
11. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő 2025. év január hó 01. napján lép birtokba és attól az időtől kezdődően élvezzi az ingatlanok hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.
13. Vevő jelen okirat aláírásával kinyilatkozza, hogy a már tulajdonában, hasznélvezetében, használatában, valamint jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld beszámításával az összes föld nem haladja meg a földforgalmi törvény 16. §-a szerinti birtokmaximumot.
14. Vevő jelen szerződés aláírásával kinyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok és nyilatkozattételi, valamint szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
16. Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pontban megjelölt
- Kisvarsány **055/7. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára
 - ☐ a III. rész 3. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 459 m² nagyságú területre vezetékgjog, valamint
 - ☐ a III. rész 5. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 22 KV-os elektromos légvezeték biztosítására, 194 m² nagyságú területre vezetékgjog
 van bejegyezve.
 - Kisvarsány **055/8. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára
 - ☐ a III. rész 7. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 919 m² nagyságú területre vezetékgjog, valamint
 - ☐ a III. rész 9. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 22 KV-os elektromos légvezeték biztosítására, 388 m² nagyságú területre vezetékgjog
 van bejegyezve.
 - Kisvarsány **055/9. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára
 - ☐ a III. rész 5. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 459 m² nagyságú területre vezetékgjog, valamint
 - ☐ a III. rész 7. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 22 KV-os elektromos légvezeték biztosítására, 194 m² nagyságú területre vezetékgjog
 van bejegyezve.
 - Kisvarsány **055/10. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára
 - ☐ a III. rész 5. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 919 m² nagyságú területre vezetékgjog, valamint
 - ☐ a III. rész 7. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 22 KV-os elektromos légvezeték biztosítására, 389 m² nagyságú területre vezetékgjog
 van bejegyezve.
 - Kisvarsány **055/11. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára
 - ☐ a III. rész 3. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 919 m² nagyságú területre vezetékgjog, valamint
 - ☐ a III. rész 5. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 22 KV-os elektromos légvezeték biztosítására, 388 m² nagyságú területre vezetékgjog
 van bejegyezve.

eladó

vevő

ellenjegyző ügyvéd



f) Kisvarsány **055/12. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára

- ☐ a III. rész 3. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 460 m² nagyságú területre vezetékgjog, valamint
- ☐ a III. rész 5. sorszám alatt az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára, 22 KV-os elektromos légvezeték biztosítására, 194 m² nagyságú területre vezetékgjog van bejegyezve.

Eladó szavatolja, hogy jelen szerződés 16. a-e) pontjaiban megjelölt terheken túl az 1. pontban megjelölt ingatlanok per-, teher- és igénymentes, azokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonjog-szerzését, vagy birtokba lépését, vagy az ingatlanok használatát akadályozná, vagy korlátozná. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdoni lapokon szereplő adatokon és tényeken kívül az ingatlanokra vonatkozóan semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos jog, teher bejegyzése, vagy egyéb tény feljegyzése iránti kérelmet nem nyújtott be és ilyen kérelem benyújtásáról nincs is tudomása. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy tudomása szerint az ingatlanokra vonatkozóan nincs folyamatban és nem is fenyeget olyan per vagy egyéb eljárás, amely akadályozná, késleltetné, vagy egyéb módon veszélyeztetné az adásvételi szerződésben foglalt jogügyletet. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvételi szerződés megkötése során valamennyi lényeges információt, adatot átadott a Vevőnek.

17. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanok tulajdonjoga 1/1-ed arányban a Vevő javára adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

18. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fenti jogügylettel kapcsolatosan felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat, vagyonátruházási illetéket, ügyvédi költséget a Vevő viseli. **Vevő kijelenti, hogy földműves, a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.** Mindezek alapján az Illetékekről szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bekezdés p/ pontjában foglalt feltételnek megfelel, ezért a vagyonszerzési illeték megfizetése alól mentesül.

19. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan adóbevallási és adófizetési kötelezettségüknek önállóan, önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéshez kötelező mellékletként, szükséges a B400 NAV adatlap kitöltése, amely az ingatlan-nyilvántartás felé benyújtásra kerül. Szerződő felek kötelesek a B400 NAV adatlapot megfelelően kiállítani és aláírásukkal ellátni. Eladó tisztában van azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltött B400 NAV adatlap nem pótolja az esetleges adóbevallási kötelezettséget.

20. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák a KISS ÜGYVÉDI IRODA képviselőjében eljáró **Kiss Mátyásné dr. / székhely: 4800 Vásárosnamény, Erkel u. 6. sz., nyilvántartási száma: 974 / ügyvédet, és teljes jogkörrel meghatalmazzák a földhivatali eljárásban, aki ezen meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek kijelentik, hogy a meghatalmazásuk nem terjed ki a földhivatali döntést tartalmazó határozatok átvételére és kézbesítésére.** Felek feljogosítják jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül – elvégezze.

21. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli, az Eladó és Vevő adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személy-azonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint.

22. Szerződő felek megbízták okiratszerkesztő ügyvédet személyes adataik kezelésével, felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy személyi azonosító okmányairól másolatot készítsen, azt kizárólag jelen jogügylet kapcsán kezelje, illetőleg felhasználja és azt az okirat iratainál elhelyezze, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

23. Szerződő felek önként, befolyástól mentesen engedélyt adnak a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd, mint Adatkezelő részére, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletének (2016. április 27.)- (röviden: GDPR) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló rendelet értelmében – jelen szerződés teljesítése és a Földhivatali eljárásban való képviselőjük ellátása érdekében a szerződésben foglalt személyes adataikat kezelje és elévülési ideig (5 évig) tárolja.

24. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

25. Szerződő felek a jelen okiratot elolvasás valamint értelmezés után saját kezűleg aláírták és 1-1 eredeti példányt jelen okirat aláírásával egy időben átvettek a felek az okiratot készítő ügyvédtől.

26. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tények és adatok megfelelnek, illetve a szerződés megfelel a valódi ügyleti akaratuknak, kéri ezért a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

Kelt.: Vásárosnaményban, 2024. év július hó 04. napján

Tóth Endre
eladó

Tóth Zoltán
vevő

Az okiratot Vásárosnaményban, 2024. év július hó 04. napján készítettem és ellenjegyzem:
Kiss Ügyvédi Iroda képviseli: **Kiss Mátyásné dr.** ügyvéd kamarai azonosító szám: 36063185

