

Az elővásárlásra fogorult jogtulakozatnak
megfelelőre nyitra illd káldndó utols
napra: 2025.04.24. Éz a káldndó fogvesztő.
A káldndó kezdő napja: 2025.03.26.



Kirüggesztés ideje: 2025.03.25.

Évétel ideje: 2025.04.25.

1.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

VILLANGÓ PÁL /szül:

an:

, 3300 Eger, Bethlen Gábor utca 34/A. sz.

alatti lakos, szsz:

i, adóazonosító jel: 8316073951, szig.szám: 661977RE/, mint **eladó**

és másrészről

PATAI ROLAND FERENC /szül:

2,

én, an:

, 3399

Andornaktálya, Széchenyi István utca 2/B. sz. alatti lakos, szsz:

adóazonosító jel: 8438142338,

szig.szám: 468494RE, agrárkamrai nyilvántartási szám: S339900471796, földműves regisztrációs szám:

510218/2014.04.030., családi gazdálkodó, családi gazdaság szám: Heves Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi

és Erdőgazdálkodási Főosztály Földművelésügyi Osztály által hozott határozat: ÖCSG-0076088 /, mint **vevő**

között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1.) Villangó Pál eladó előadja és tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az **egri 01007/28 hrsz.** alatt felvett, összesen: 6056 m2 területű, szőlő művelési ágú, összesen: 33,67 AK nyilvántartási értékű külterületi ingatlan 1/1.-ed tulajdoni illetősége és az **egri 01007/33 hrsz.** alatt felvett, összesen: 2 ha 4203 m2 területű, szőlő művelési ágú, összesen: 134,57 AK nyilvántartási értékű külterületi ingatlan 1/1.-ed tulajdoni illetősége.

Eladó eladja, vevő megvásárolja örökre és visszavonhatatlanul, minden törvényes tartozékával és alkotórészeivel együtt a fent részletesen meghatározott ingatlanokat a megtekintett állagnak megfelelő állapotban.

2.) Szerződő felek az 1. pontban meghatározott ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát akként határozzák meg, hogy **1.000.000.-Ft** / azaz: Egymillió forint / az egri 01007/28 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára és **3.500.000.-Ft** / azaz: Hárommillióötszázezer forint/ az egri 01007/33 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára. Szerződő felek rögzítik, hogy az egri 01007/28 hrsz. alatt felvett ingatlan vételarából 300.000.-Ft a földterület vételára és 700.000.-Ft az ültetvény vételára, az egri 01007/33 hrsz. alatt felvett ingatlan vételarából 1.000.000.-Ft a földterület vételára és 2.500.000.-Ft az ültetvény vételára.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételárát **4.500.000.-Ft-ot** / azaz: Négymillióötszázezer forintot/ a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződés vonatkozásában a szükséges mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 banki napon belül egyenlíti ki az eladó részére banki utalással, az eladó MBH Bank Nyrt. pénzügyi osztályánál vezetett 10300002-72501103-11103285 számú bankszámlájára. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő legkésőbb 2025. 07. 31. napjáig a teljes vételárát nem egyenlíti ki az eladó részére úgy 2025. 08. 01. napjától kezdődően köteles havi 2% mértékű késedelmi kamatot, de minimum 450.000.-Ft-ot fizetni az eladó részére időarányosan a teljes vételár kiegyenlítéséig. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő legkésőbb 2025. 12. 31. napjáig a teljes vételárát nem egyenlíti ki úgy az eladó jogosult az adásvételi szerződéstől egyoldalú, a vevőhöz intézett, ajánlott, tértivevényes postai küldeményként megküldött nyilatkozattal elállni.

3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg külön íven szövegezett, teljes bizonyító erejű magánokiratban járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjog minden feltétel nélkül és visszavonhatatlanul bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba 1/1.-ed arányban Patai Roland Ferenc vevő javára, vétel jogcímén.

Villangó Pál eladó:

Patai Roland Ferenc vevő:

JÓ ÖGYVÉTI IRÓDA
Dr. József Csaba ügyvéd
3300 Eger, Szent János u. 13.
Tel.: 06 30/9350-147



1871
küldöztetés ideje: 2025.03.25.

letétele ideje: 2025.04.25.

- 2 -

Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja.

Eladó a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatot a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi 5 példányban az okiratot készítő dr. Joó Csaba ügyvédnél, külön okiratba foglalt letéti szerződés alapján azzal, hogy a letéteményes ügyvéd a teljes vételár kiegyenlítését követő 5 napon belül köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatal előtt előterjeszteni.

4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra fennálló földhasználati jogviszony megszűnésével egyidejűleg, de legkésőbb 2030. 01. 15. napján lép az adásvétel tárgyát képező ingatlanok birtokába, ezen időponttól kezdődően szedi annak hasznait és viseli az azzal kapcsolatos terheket. Szerződő felek rögzítik, eladó előadja, hogy az adásvétel tárgyát képező egri 01007/28 hrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozóan haszonbérleti szerződést kötött 2029. 12. 31. napjáig terjedő időtartamig Patai Roland Ferenc haszonbérletlővel, 90.000.-Ft/ha/év haszonbérleti díj meghatározásával, egri 01007/33 hrsz. alatt felvett ingatlanra vonatkozóan haszonbérleti szerződést kötött 2029. 12. 31. napjáig terjedő időtartamig Patai Roland Ferenc haszonbérletlővel, 360.000.-Ft/ha/év haszonbérleti díj meghatározásával. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2025. évre esedékes haszonbérleti díj az eladót illeti meg.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így az ügyvédi munkadíjat, a szerződéskötéssel kapcsolatos további költségeket, így a tulajdon átruházási illetéket, és a tulajdonváltozás telekkönyvi átvezetésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat teljes egészében a vevő viseli.

6.) Szerződő felek a jelen jogügyletből eredő esetleges, nem várt jogviták eldöntésére nézve kikötik az Egri Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

8.) Vevő és eladó a jelen okiratba foglalt nyilatkozattal meghatalmazzák a Joó Ügyvédi Irodát, dr. Joó Csaba ügyvédet, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést az ahhoz kapcsolódó tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatot elkészítse, ellenjegyezze és a tulajdonváltozás átvezetése céljából az adásvételi szerződést, bejegyzési engedélyt és a további okiratokat az illetékes Heves Vármegyei Kormányhivatal Egri Földhivatali Osztály előtt előterjessze, és a teljes földhivatali eljárásban a szerződő feleket képviselje. A jelen pontban rögzített jogi képviselőre vonatkozó meghatalmazás kiterjed a beadványok 179/2023./V.15./ Korm. rendelet 126-127.§-ad szerinti javítására, javított okirat becsatolására. Szerződő felek jelen okiratba foglalt közös kérelemmel kérik, hogy az eljáró földhivatal az ügyben keletkezett ingatlan nyilvántartási határozatokat minden szerződő fél részére kézbesítse. dr. Joó Csaba ügyvéd nyilatkozik, hogy a meghatalmazást elfogadja.

Villangó Pál eladó:

Patai Roland Ferenc vevő:

JOÓ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Joó Csaba ügyvéd
3300 Eger, Széna János u. 13.
Tel.: 06 30/9350-143



-3 -

- 9.) Eladó ezennel szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher - és igénymentességéért.
- 10.) Eladó a jelen szerződésen megtett aláírásával elismeri, hogy az ingatlanértékesítésből származó jövedelemre vonatkozó személyi jövedelemadó bevallási kötelezettségről tájékoztatást kapott.
- 11.) Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő földterület nagysága nem haladja meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.-ben meghatározott birtokmaximumot. Nyilatkozik továbbá vevő, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

12.) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő mint az adásvétel tárgyát képező ingatlanok fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton 20 km távolságon belül található településen több mint 3 éve állandó lakóhellyel, életvitelszerű lakhatással rendelkező földműves haszonbérlet, családi gazdálkodó a 2013. évi CXXII. tv. 18.§. /1/. bek. bc.) pontja alapján és a /4/. bek. a.) pontja alapján rendelkezik elővásárlási joggal az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában, erre tekintettel az adásvételi szerződésben rögzített vételi ajánlat hirdetményi kifüggesztésre kerül az illetékes Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat hirdetőtábláján. Szerződő felek a hirdetményi kifüggesztés igazolását továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát az ingatlan nyilvántartási bejegyzési kérelemhez csatolják. Szerződő felek jelen okiratba foglalt közös kérelemmel kérik, hogy az ügyben eljáró szakigazgatási hatóság a jelen okirat tárgyát képező jogügylet hatósági jóváhagyása tárgyában született valamennyi határozatot dr. Joó Csaba okiratkészítő ügyvéd részére kézbesítse.

13.) Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező 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 2013. évi CXXII tv. 13.§. /3/. bekezdésben meghatározott esetek kivételével- más célra nem hasznosítja.

A fenti nyilatkozatra tekintettel kéri, hogy az NAV Észak-magyarországi Regionális Igazgatósága Illeték Főosztály részesítse illetékmentességben a vevőt a mellékelt nyilatkozat alapján. A vevő által fentiekben hivatkozott regisztrációs szám és nyilatkozat alapján az eladó adókedvezmény igénybevételére jogosult.

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása / együtt: Földhasználati díj tartozás/ nem áll fenn.

Nyilatkozik továbbá vevő, hogy a jelen okiratba foglalt tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a vevő a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, továbbá a szerződés közlését megelőző 5 éven belül a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben.

Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, megfelel a földforgalmi törvény 5§7. pontjában meghatározott feltételeknek, a földműves nyilvántartásba bejegyzésre került.

Patai Roland Ferenc vevő nyilatkozik, hogy az Egri Járási Földhivatal által nyilvántartásba vett földműves, mindeerre tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§. /1/. bek. p.) pontja alapján a jelen okiratba foglalt jogügylet illetékmentes.

Villangó Pál eladó:

Patai Roland Ferenc vevő:

JOÓ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Joó Csaba ügyvéd
8300 Eger, Szent János u. 13.
Tel: 06-30/9350-142



Rögzítés ideje: 2025.03.25.

Levétel ideje: 2025.04.25.

- 4 -

Felek rögzítik, hogy a vevő nem minősül a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerinti pályakezdő gazdálkodónak, erre tekintettel a 15.§-ban hivatkozott kötelezettségvállalás a jelen jogügylet vonatkozásában nem szükséges.

Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a hegyközségekről szóló 1994. évi CII. tv. 30.§. /2/. bek. alapján a szomszédos szőlő művelési ágú ingatlanok tulajdonosait elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek csatolják az Eger Város Hegyközsége által kiállított nyilatkozatot mely szerint a vevőt az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában a fenti jogszabályhely alapján elővásárlási jog illeti meg.

14.) Okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII tv.- a továbbiakban Pmt.- alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában.

A felek adatai a Pmt. Rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglalt szerződés során saját nevükben járnak el.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és az adataikat kezelje.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá. Szerződő felek a jelen okiraton megtett aláírásukkal elismerik, hogy az okirat 1 példányát átvették. Felek a jelen okiratot egyben tényvázlathoz is tekintik, nyilatkoznak, hogy okiratkészítő ügyvéd részükre a szükséges jogi és ténybeli tájékoztatást megadta így annak külön okiratba foglalását nem kéri.

Kelt, Eger, 2025. 03. 07.

Villangó Pál eladó:

Patai Roland Ferenc vevő:

Az okiratot készítettem és az előttem történő aláírást követően ellenjegyzem:

Eger, 2025. 03. 07.

JOÓ Ügyvédi Iroda dr. Joó Csaba ügyvéd

3300 Eger, Szent János út 13. sz.

Nyilvántartási szám: Heves Megyei Ügyvédi Kamara 190.

KASZ: 36062286

JOÓ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Joó Csaba ügyvéd
3300 Eger, Szent János u. 13.
Tel: 06 30/9350-142