

## Adásvételi szerződés

Egyrészről **Szöke Ferenc Józsefné sz.**

a:

szsz.: adóazonosító jele: 8286 Gyulakeszi, Kossuth u.  
106. sz. a. lakos, továbbiakban, mint eladó ----- másrészről **Varga Roland sz.**

szsz.: adóazonosító jele:  
8256 Abrahámhegy, Petőfi Sándor u. 5. sz. a. lakos, továbbiakban, mint vevő  
között a mai napon az alábbi feltételek mellett jött létre:

1./Eladó eladja vevőnek per-, teher- és igénymentesen a kizárólagos tulajdonát képező **Ábrahámhegy zártkert 1919 hrsz. alatt felvett, 2069 m2 területű, 14.38 Ak. értékű „szőlő és közforgalom elől elzárt magánút”** művelési ágú és megnevezésű ingatlanát a kölcsönösen kialakított 14.000.000 Ft. azaz tizennégymillió forint vételárért, valamint az **Ábrahámhegy zártkert 1920/1 hrsz. alatt felvett, 543 m2 területű, 2.83 Ak. értékű „szőlő és gazdasági épület”** művelési ágú és megnevezésű ingatlan nevében jegyzett 8/26-od tulajdoni illetőségét a kölcsönösen kialakított 4.200.000 Ft. azaz négymillió-kétszázezer forint vételárért, mindösszesen **18.200.000 Ft.** azaz tizennyolcmillió-kétszázezer forint egybefoglalt vételárért - aki azokat ezennel megvásárolja.

2./Az adásvételi szerződés az említett ingatlanok együtt történő értékesítésére vonatkozik tekintettel arra, hogy azok egymással közvetlenül szomszédosak, egy birtoktestet képeznek. A Mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdése is lehetővé teszi több föld egybefoglalt vételáron történő eladását, ha azok egymással szomszédosak.

3./Vevő a mai napon az adásvételi szerződés aláírásával egy időben kifizet eladó részére 1.820.000 Ft. azaz egymillió-nyolcszázhuszezer forintot készpénzben, melynek felvételét eladó ezen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Ezen összeg foglalónak minősül és a vételár részét képezi. Szerződő felek a foglaló jogi jelentéséről szóló tájékoztatást eljáró ügyvédtől megkapták és azt magukra nézve kötelező érvényűnek ismerik el. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az átadott foglalót elveszíti, az átvett foglalót pedig kétszeres összegben köteles visszafizetni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Ennek kapcsán a felek megállapodnak abban, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági jóváhagyási eljárás során a vevő tulajdonszerzését valamilyen okból megtagadja, akkor az eladó a foglaló összegét köteles visszafizetni a vevőnek az erre vonatkozó határozat eladó részére történő kézbesítését követő 15 napon belül.

4./A fennmaradó 16.380.000 Ft. azaz tizenhatmillió-háromszáznyolcvanezer forintot vevő a Veszprém Megyei Kormányhivatal hatósági jóváhagyására vonatkozó határozat kézbesítését követő 15 napon belül fogja kifizetni eladó részére készpénzben.

5./Az ingatlanok birtokába és használatába vevő a teljes vételár kifizetésével egy időben lép. Innentől kezdve húzza azok hasznait, valamint viseli kárait, fizeti az adókat és közterheket. A vétel megtekintett állapotban történt.

6./Vevő vállalja, hogy a megvett földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

7./Vevő kijelenti, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása) nincs.

8./Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./Nyilatkozik a vevő, hogy a tulajdonában és a haszonélvezetében meglévő föld és a megszerzett földek együttes mértéke nem haladja meg a 300 ha-t. Nyilatkozik továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

10./Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását, hogy a 1919 hrsz. ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban, valamint a 1920/1 hrsz. ingatlan nevén jegyzett 8/26-od tulajdoni illetősége vevő nevére és javára, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a teljes vételár kifizetésével egy időben adja meg vevő részére.

11./Szerződő felek megbízzák a Stenszky és Stenszky Ügyvédi Irodát (6900 Makó, Széchenyi tér 7. I/10. sz. a.) ezen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a B400-as adatlap kitöltésével és a földhivatali eljárásban képviselőtük ellátásával. A képviselői jog kiterjed minden olyan kifüggesztési, jóváhagyási eljárásra, amit a földtörvény erre előír. Egyben kijelentik, hogy ezen okiratot tényvázlatnak/megbízási szerződésnek is tekintik, ezért külön tényvázlat felvételét nem kérik. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást a 2017. évi LXXVIII. tv. 34. § (2) bekezdésben foglaltak szerint jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja. Jelen szerződés a felek akaratát és nyilatkozatait helyesen tartalmazza.

12./Vevő Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: JAK  
nyilvántartási száma: , földműves nyilvántartási száma:  
FELIR azonosító: östermelői GA száma: , Borászati üzem  
nyilvántartási száma:

Alulírott vevő vételi jogosultságát a Mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pontjára és a 18. § (2) bekezdés b) pontjára alapítja. A tulajdonát képező szomszédos földek 1918 hrsz., 1920/1 hrsz., 1921 hrsz.

13./Mivel vevő tulajdonában vannak a megvásárolni kívánt ingatlan körül elhelyezkedő földek, melyek aktív művelés alatt állnak, ezért ezzel a tulajdonszerzéssel a terület újra egy tulajdonba kerül, mely egy családi gazdaságot alkot. A területen található egy régi borospince, így egy új borászati kis üzem központ létrehozására lesz alkalmas.

14./ Felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd adó-és illetékszabályokra vonatkozó kioktatását.

15./Eladó az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, és kijelenti, hogy azokon a jelen szerződés aláírásának időpontjában nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely a jelen adásvételi szerződésnek akadályát képezi.

16./Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzügyi mozgás nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben rögzítésre kerülnek a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat

bemutatása alapján. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

17./Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, illetve adataikat a központi nyilvántartásban ellenőrizze.

18./Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jogügylet érvényességéhez a Veszprém megyei Kormányhivatal jóváhagyása szükséges.

19./Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

20./A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog rendelkezései, különös tekintettel a Mező - és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

Ezen szerződést felek felolvasás és megértés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyva aláírták, egy eredeti példányt átvettek.  
Kelt, Ábrahámhegy, 2022. október 31.

Szöke Ferenc Józsefné  
eladó

Varga Roland  
vevő

Ellenjegyzem:  
Ábrahámhegy, 2022. október 31.

**STENSZKY & STENSZKY**  
ügyvédi iroda  
6900 Makó, Széchenyi tér 7. I/10.  
Ügyintéző: dr. Stenszky Beáta ügyvéd  
Tel.: 06 (30) 382-7004  
E-mail: stenszky.bea@gmail.com  
Adószám: 18465442-1-06  
KASZ: 36068670

Kifüggesztés napja:	2022. 11. 24.
Közlés kezdő napja:	2022. 11. 25.
Az elővásárlási jognyilatkozat megtételre nyitva álló 60 napos határidő utolsó napja:	2023. 01. 23.
E határidő elmulasztása jogvesztő!	
Dátum,	2022. 11. 24.
	a jegyző nevében és megbízásából
Levétel dátuma:	2023. 01. 24.
	és megbízásából