

Érkezett: 2025 MÁJ 05. 1

Kelt: 2025. május 5.

Iktatószám:

Előadó:

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrésztől* Kulcsár Dávid szül. Kulcsár Dávid (szül.hely, idő: , szem.szám: , adóazonosító jel: , szig.szám: 4503 Tiszarád, Széchenyi utca 49. szám alatt lakos, mint eladó) (a továbbiakban: eladó); *másrészről* Láda József Zsolt szül. Láda József Zsolt (szül.hely, idő: , an: , szem.szám: , adóazonosító jel: , szig.szám: , agrárkamrai azonosító szám: , földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: , östermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: ( 4501 Kemece, Szent István utca 50. A.ép. 2. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1., Szerződő felek rögzítik, hogy eladó tulajdonát képezi 1/1-ed arányban a Tiszarád külterület 027/2 hrsz-ú, „szőlő, erdő, szántó, kivett saját használatú út” művelési ágú, összesen 13636 m<sup>2</sup> területű, összesen 13,08 AK értékű külterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint az alábbi alrészletekből áll: a) alrészlet: „szőlő” művelési ágú, 2451 m<sup>2</sup> területű, 5,96 AK értékű; b) alrészlet: „erdő” művelési ágú, 645 m<sup>2</sup> területű, 0,41 AK értékű; c) alrészlet: „szántó” művelési ágú, 3772 m<sup>2</sup> területű, 2,64 AK értékű; d) alrészlet: „kivett saját használatú út” művelési ágú, 955 m<sup>2</sup> területű, f) alrészlet: „szántó” művelési ágú, 400 m<sup>2</sup> területű, 0,28 AK értékű és g) alrészlet: „szántó” művelési ágú, 5413 m<sup>2</sup> területű, 3,79 AK értékű. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan per-, teher és igénymentes, melyért eladó szavatol. Felek rögzítik továbbá és eladó akként nyilatkozik, hogy az adásvétellel érintett Ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2., A fentiek előrebocsátását követően eladó eladja, vevő megvásárolja az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát tehermentesen, a kölcsönösen kialakított és megállapított összesen 2.800.000,-Ft, azaz kettőmilliónyolcszázezer forint vételárért. Rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nincs.

3.1., Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg 1.400.000,-Ft-ot, azaz egymillió-négyszázezer forintot, mint első vételárreszt előleg jogcímén átutalással megfizeti Kulcsár Dávid eladó kifejezett kérése és hozzájárulása alapján édesanyja, Kulcsár Tamásné eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett számú számlájára. Eladó az ezen számlaszámra történő vételár utalást a saját kezeihez történő és szerződésszerű teljesítésnek ismeri el. Eladó ezen első vételárreszt hiánytalan kiegyenlítésének tényét a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

3.2., Vevő vállalja, hogy a teljes vételárból fennmaradó utolsó vételárreszt, 1.400.000,-Ft-ot, azaz egymillió-négyszázezer forintot a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat közlését követő 8 munkanapon belül átutalással megfizeti Kulcsár Dávid eladó kifejezett kérése és hozzájárulása alapján édesanyja, Kulcsár Tamásné eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett számú számlájára. Eladó az ezen számlaszámra történő vételár utalást a saját kezeihez történő és szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

4., A teljes vételár kiegyenlítéséig eladó tulajdonjogát fenntartja, viszont eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön íven szövegezett, Láda József Zsolt vevő 1/1-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedő jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) és saját eladói tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból történő törlési kérelmét a szerződést szerkesztő és ellenjegyző Dr. Kovács Zoltán ügyvédnél 6 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi. Eladó akként nyilatkozik, hogy az ügyvéd az általa megadott a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a teljes vételár kiegyenlítéséről való hitelt érdemlő tudomásszerzését és a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően haladéktalanul, de legkésőbb az erről történő hitelt érdemlő tudomásszerzését követő 3 munkanapon belül köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35.§ (1) bekezdés g) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik és az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Láda József Zsolt vevő, mint jogosult javára határozatlan időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5., Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy vevő az Ingatlan birtokába a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg lép. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó és a vevő kijelentik, hogy a történelmi bázis jogosultságról szóló 106/2007. (IX.24.) számú FVM rendelet alapján eladó fenti Ingatlannal együtt az ahhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházza vevő részére.

6., Alulírott vevő akként nyilatkozik, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlan tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni. Alulírott vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlan tulajdonjogának

Kulcsár Dávid, eladó

Láda József Zsolt, vevő

Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd

megszerzésével a tulajdonomban és haszonélvezetemben lévő termőföldek területnagysága a földforgalmi törvény 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg.

7., Felek rögzítik, vevő pedig kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 18.§ (1) e) pontja és 18.§ (4) a) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn, mivel vevő olyan földművesnek minősül, 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, továbbá legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

8., A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevő vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13.§ (2)-(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom. Alulírott vevő akként nyilatkozom továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom. Vevő akként nyilatkozom, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem. Vevő kijelenti, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdonjog átruházás tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom. Vevő akként nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

9., Felek megállapítják, hogy a szerződés jóváhagyása mezőgazdasági igazgatási szerv döntéséhez kötött, így ezen hatósági eljárás eredményétől függően válik hatályossá. Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás során (különös tekintettel a hatósági jóváhagyó határozat átvételére) és Lada József Zsolt vevő, továbbá eladó és ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjük ellátásával is megbízzák és meghatalmazzák Dr. Kovács Zoltán (kamarai azonosító száma: 36063877) 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz.2. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédet, mely megbízást és meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad. Szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtazzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részükre a jelen szerződésbe foglalt ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta, így szerződő felek a jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az eladót kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási szabályairól (Szja.), míg vevőt a visszterhes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.), továbbá rendelkezésére bocsátotta az adóhivatal adatlapját. Felek a Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Szerződést ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkársága által üzemeltetett JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról és hatósági igazolásaikról fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy a jelen szerződés alapján a vevő tulajdonjogának földhivatalban történő átvezetését követően kötelező a földhasználat változásának bejelentése is. Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2025. április 10.

Kulcsár Dávid, eladó

Lada József Zsolt, vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:  
Nyíregyháza, 2025. április 10.

Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd  
KASZ: 36063877, 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz. 2.

Komolykői portálou Szeklel!

Elővásárlási jogosult jognyilatkozatának megtételének kezdő napja:	
2025.05.06	
A jognyilatkozat tételre nyitva álló határidő utolsó napja:	
2025.06.04	
A határidő jogvesztő:	
Kifüggesztés napja:	2025.05.05
Levétel napja:	2025.06.05

