

18U/14298-1/2018

**Mezőgazdasági föld átruházására kötött  
egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés**

amely létrejött:

- egyrésztől:

**Grand Tokaj Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Cégjegyzékszám:

székhelye : 3934 Tolcsva, Petőfi S. út 36-40.,

adószám: , stat.azonosító jele:

képv: Goreczky Gergely vezérigazgató önállóan,

lakóhelye:2092 Budakeszi, Barackvirág utca 7. szám

a továbbiakban - **eladó**

- másrésztől

**Szücsné Göllner Ildikó** születési név: Göllner Ildikó

anyja neve: zül:Sátoraljaújhely,

szem. az. jele: , adóaz. jele:

3980 Sátoraljaújhely, Köveshegy 14. szám alatti lakos

földművesi nyilvántartási szám: Sátoraljaújhelyi Járási Földhivatal

lakóhelye: 17. Kossuth tér 5. 3980 Sátoraljaújhely

lakóhelye: 17. Kossuth tér 5. 3980 Sátoraljaújhely

lakóhelye: 17. Kossuth tér 5. 3980 Sátoraljaújhely

között, a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a jelen okiratba foglalt tartalmú vételi ajánlatot tett Eladóknak, melyet Eladó teljes egészében elfogad.

**I. Az ingatlan adatai**

1. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartásban a **sátoraljaújhelyi zártkert 11288/8 hrsz** alatt felvett, „legelő, rét” művelési ágú, 7443 m2 térmértékű ingatlan, melyet a tulajdoni lap III. rész 1 sorszáma szerint 1103 m2 területet érintő vezetékjog terheli az Émász Hálózati Kft javára. A bejegyzett terhet jelen jogügylet nem érinti, az változatlanul fennmarad.

**II. Vételár és fizetési feltételek**

2. Eladó eladja vevő megvásárolja jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant alkotórészeivel és tartozékaival együtt a kölcsönösen kialakított bruttó **590.000-Ft azaz ötszázkilencvenezer forint** vételár ellenében.  
Felek kijelentik, hogy a szerződéskötéskori forgalmi és értékviszonyok és a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg.
3. A vételárat Vevő legkésőbb a földforgalmi törvényben rögzített hatósági jóváhagyásra figyelemmel jelen szerződést jóváhagyó mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozatának átvételét követő 8. (nyolc) munkanapon belül fizeti ki az eladó pénztárába egy összegben és készpénzben, amit eladó köteles külön – ügyvéd által ellenjegyzett - átvételi nyilatkozatban elismerni.  
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a hivatkozott határozat közléséről mind a vevőt, mind az eljáró ügyvédet haladéktalanul tájékoztatja.

**III. Tulajdonjog bejegyzés**

4. Eladó – jelen szerződés hatósági jóváhagyása és a **vételár teljeskörű kifizetésének igazolása** mellett – jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan átruházással érintett 1/1 tulajdoni hányadára a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén.

Grand Tokaj Zrt.

Eladó képv.: Goreczky Gergely  
vezérigazgató

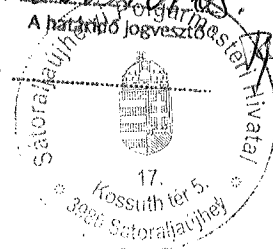
Szücsné Göllner Ildikó  
Szücsné Göllner Ildikó vevő

dr. Barati Béla egyéni ügyvéd

Dr. Barati Béla egyéni ügyvéd  
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.  
Adószám: 59032410-3-25  
Bankszámlaszám:  
10402757-50504955-50481007

A hirdetmény a Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal  
hirdető tábláján kifüggesztve: 2018. 11. 07.  
A közlés kezdő napja: 2018. 11. 08.  
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló  
határidő utolsó napja: 2018. 11. 08.

A hirdetmény levéve:



Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés alapján történő tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hatósági jóváhagyás szükséges.

#### IV. Birtokátruházás

5. Vevő az ingatlan birtokába a vételár kifizetésének napján lép, amikor is az eladó az ingatlan birtokát átruházza vevő részére. Vevő a birtok átruházás napjától köteles teljes egészében az ingatlan költségeit és a kárveszélyt viselni, és ettől az időponttól élvezni annak hasznait.
6. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokba adás időpontjától számítottan a nemzeti vagy uniós támogatás Vevőt illeti, amennyiben azt igényli és arra jogosult.

#### V. Szavatosság

7. Eladó az 1. pontban írt és változatlanul fennmaradó vezetékjogon túl szavatol az ingatlan per-, igény-, és tehermentes, továbbá adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terheli. Eladó szavatolja azt is, hogy az ingatlanon nincs senkinek olyan joga, mely az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre és azzal Vevőt a jogszerű birtoklás vagy használat során akadályozná, illetve korlátozná.

#### VI. Elővásárlásra vonatkozó rendelkezések

8. Vevő az ingatlant az eladó által az illetékes Polgármesteri Hivatal jegyzője részére átadandó és a polgármesteri hivatalban hirdetményi úton kifüggesztendő jelen egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közzétevése alapján vásárolja meg a Földforgalmi tv. 21.§-a, az Átmeneti tv. 16-17.§-ai, valamint az eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 1.§-5.§-ai előírásaira figyelemmel.  
Szerződő felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan szőlő termőhelyi kataszterbe nem felvételezett terület.  
Vevő kijelenti, hogy **elővásárlási joga** a Földforgalmi törvény. 18. §/1/ bekezdés c) pontja alapján áll fenn (vevő helybenlakó szomszéd földműves, tulajdonában áll a Sátoraljaújhely zártkert 11288/9 hrsz. alatt felvett ingatlan).  
Eladó kijelenti, hogy több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult közül a jelen szerződésben megjelölt vevővel kíván szerződést kötni.

Eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultakon túl nincs olyan személy, akit más törvényen alapuló elővásárlási jog illetne meg.

#### VII. Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok

9. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7.pontja alapján belföldi természetes személy, magyar állampolgár és e törvényhely alapján **földművesnek minősül**.  
Vevő kijelenti, hogy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet, mint földműves kívánja megszerezni.
10. Vevő jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben kijelenti, hogy a föld megszerzése esetén vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított **5 évig más célra- a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével- nem hasznosítja (Fftv.13.§.(1)bek).**
11. Vevő nyilatkozik, hogy **nincs** a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása **(a továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozása (Fftv. 14.§ /1/bek)**

Grand Tokaj-Zrt.

Eladó képviselő: Goreczky Gergely  
vezérigazgató

Szűcsné Góllner Ildikó vevő

dr. Barati Béla egyéni ügyvéd

Dr. Barati Béla egyéni ügyvéd  
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.  
Adószám: 59032410-3-25  
Bankszámlaszám:  
10402757-50504955-50481007

12. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna **(Fftv.14.§.(2)bek).**
13. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerződés közlését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság jogerősen **földvédelmi bírságot nem szabott ki (Fftv.27.§.(2) bek. b./pontja).**
14. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése **nem ütközik** a Földforgalmi törvényben meghatározott **földtulajdon szerzési és birtokmaximum korlátozásba (Fftv.16.§ /1/ bek).**
- Vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
15. Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban meghatározott föld vonatkozásában- amennyiben a szerződéskötéskor harmadik személy javára földhasználati jog áll fenn- a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a szerződés VII/10. pontjában vállalt kötelezettségeket vállalja és betartja.

### VIII. Vegyes rendelkezések

16. Vevő tudomásul veszi, hogy köteles a földhasználatot a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályára bejelenteni a föld használatának megkezdését követő 30 napon belül az Átmeneti tv. 95. §-a alapján.
17. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során Vevő a saját nevében és javára jár el. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket a személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Felek a szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról, dokumentumaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
18. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződést megkötő feleket, hogy jelen adásvételi szerződést **a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.** A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, vagy jóváhagyását, melyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.  
Eladó tudomásul veszi az ügyvédi tájékoztatást a jelen szerződéssel kapcsolatos adózási jogszabályokról.
19. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni. Felek kötelesek egymást értesíteni, ha a szerződésben vállalt valamely kötelezettség teljesítése előreláthatóan akadályba ütközik, kivéve, ha az akadályt a másik félnek közlés nélkül is ismernie kellett.
20. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonváltás bejegyzésének alapjául szolgáló okirat és egyéb jogszabályban előírt dokumentumok elkészítése, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége, valamint az ügyvédi munkadíj teljes egészében Vevőt terheli.

Grand Tokaj Zrt.

Eladó képv.: Goreczky Gergely  
vezérigazgató

Szűcsné Göllner Ildikó vevő

dr. Barati Béla egyéni ügyvéd

Dr. Barati Béla egyéni ügyvéd  
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.  
Adószám: 59032410-3-25  
Bankszámlaszám:  
10402757-50504955-50481007

21. Szerződést kötő felek meghatalmazzák dr. Barati Béla egyéni ügyvédet, (székhelye: 3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16. szám) az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az illetékes Polgármesteri Hivatal, illetőleg a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya és a Megyei Földhivatal előtti képviselőlet ellátásával. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével is igazol.
22. Szerződő felek jelen okiratot tényvázlatként is elfogadják.
23. Vevő kijelenti, hogy nagykorú cselekvőképes belföldi természetes személy, magyar állampolgár. Eladó törvényes képviselője kijelenti, hogy eladó Magyarországon bejegyzett jogi személy, amely nem áll felszámolási-, csőd eljárás, illetve végelszámolás alatt. Eladó törvényes képviselője kijelenti, hogy jelen szerződés aláírására minden szükséges felhatalmazással rendelkezik. Szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonjog megszerzésének, illetve szerződéskötési képességüknek törvényes akadálya nincs. Írni és olvasni tudnak, a magyar nyelv szabályait ismerik, az okiratot szerkesztő és készítő ügyvéd részére ezen nyilatkozatukat jelen szerződés aláírásával is megerősítik.
24. Vevő kijelenti, hogy nyilvántartási számmal rendelkező, mezőgazdasági östermelő, földműves. Vevő a szerződés VII/10.pontjában írt nyilatkozaton túl kötelezettséget vállal arra, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
- Vevő nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló, 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentességi feltételeknek megfelel.
25. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést készítő ügyvédtől a teljes körű tájékoztatást megkapták az adásvétellel kapcsolatban. Jelen magánokiratba valótlán nyilatkozatot nem tettek, az eljáró ügyvédet nyilatkozataikkal nem tévesztették meg.

Az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a szerződés egészével összhangban kell értelmezni. Jelen szerződés 8 (nyolc), egyenként 4 (négy) számozott oldalból álló magyar nyelvű eredeti példányban készült, amelyet előzetes kioktatás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, –ügyvédi ellenjegyzés mellett – helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Tolcsva, 2018. évi október hó <sup>29</sup>.... napján

Grand Tokaj Zrt. GRAND TOKAJ ZRT.  
3934 TOLCSVA, PETŐFI U. 36-40.  
ADÓSZÁM: 11069296-2-05  
2.

Eladó  
képv: Goreczky Gergely  
vezérigazgató

Szücsné Göllner Ildikó  
Szücsné Göllner Ildikó vevő

Ellenjegyzem :

dr. Barati Béla  
egyéni ügyvéd  
KASZ : 36057119

Dr. Barati Béla egyéni ügyvéd  
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.  
Adószám: 59032410-3-25  
Bankszámlaszám:  
10402757-50504955-50481007

3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.

Kelt: Tolcsva, 2018. évi október hó <sup>29</sup>..... napján

*[Handwritten mark]*