

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet egyrészlől: **Tóth Mihályné sz.n.**

személyazonosító jele: **1** adóazonosító jele:

eladó, másnével: **Köbri Gréta sz.n.**

3b., adóazonosító jele:

tartózkodási helye: **4211 Ebes, Fő u. 68.), mint vevő az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett kötöttek.**

/U/ an:

1244 Újfehértó, Hódmezőkeresztényi út 22. szám alatti lakos, mint

1 an: **C** személyazonosító jele:

4400 Nyíregyháza, Deák Ferenc út 84. szám alatti állandó lakos (akinek

1. A fentnevezett eladó örökre és visszavonhatatlanul, a per-, teher- és igénymentesség szavatolásával eladja, a vevő pedig egészben, 1/1 arányú tulajdonjogot szerevezve, megtekintett és megismert állapotban megvásárolja a **kálmánházi külterületi 092/21. hrsz. alatt 5404 m2 területtel nyilvántartott, kivett lakóház, udvar (400 m2) és szántó (5004 m2, 4,70 AK) megjelölésű ingatlan tulajdonjogát és birtokát, a kölcsönösen kialakított 13.500.000,-Ft, azaz tizenháromezer forint vételárért, mely a felek nyilatkozata alapján megfelel az ingatlan forgalmi értékének. Rögzítik a felek, hogy az ingatlan szántó részén ültetvény, vagy egyéb értéknövelő létesítmény nem található, így a vételár a szántó tekintetében tovább nem bontható meg. Az ingatlan kivett megjelölésű részén egy 55 m2 hasznos alapterületű, alapincézett, beton alapú, szilikát falazatú, palatetőű, 2 szoba, konyha-nappali, befejezetlen fürdőszoba, előszoba, közlekedő, WC, kamra helyiségekből álló lakóépület áll. Az épület cserépkályha fűtéses. A felek rögzítik, hogy az ingatlan értékén belül a felek az épület értékét a hozzá tartozó udvarral együtt 13.000.000,-Ft-ban, míg a termőföld terület értékét 500.000,-Ft-ban jelölik meg. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan földhasználati szerződéssel érintett, annak termőföld területe haszonbérbeadásra került 2030. május 16. napjáig terjedő határozott időtartamra, a bérleti díj 100.000,-Ft/gazdasági év. A vevő a haszonbérleti szerződést megismerte és tudomásul vette, annak tekintetében az eladó, mint bérbeadó jogutódjává válik, a továbbiakban a bérleti díjak a vevőt illetik meg.**

2. A vételárból a vevő korábban 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint összegű foglalatot fizetett meg ügyvédi letét útján az eladó részére. Ennek megtörténtét és a pénz hiánytalan átvételét az eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Az összeg foglalatnak minősül. A foglalat szabályait a felek megismerték, mely szerint az a vételárba beszámít, és a szerződés esetleges meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalatot elveszíti, a kapott foglalatot viszont kétszeresen köteles visszafizetni, esetleges földtörvény szerinti elővásárlási jog bejelentése egyik fél számára sem minősül felróható magatartásnak.

A hátralékos 12.500.000,-Ft, azaz tizenkettőmillió-ötszáz ezer forint összegű vételárát a vevő saját erőből köteles banki átutalással megfizetni az eladónak az MBH Banknál vezetett számú lakossági folyószámlájára, legkésőbb a jelen okiratnak a Polgármesteri Hivatalnál történő kifüggesztési, és közzétételi határidejének elteltét követően, az erről szóló értesítés ügyvéd általi kézhezvételétől számított 3 banki munkanapon belül, amennyiben érvényes elővásárlási jog bejelentés nem történt.

3. Az eladó az ingatlant legkésőbb a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles a vevő birtokába adni, ettől kezdve a vevő viseli annak terheit, és megilleti őt annak minden haszna is. A vételáron belül az eladó átruhazza ezen ingatlan birtokát, használati jogát is. A vételáron belül az eladó átruhazza a földhasználatához kapcsolódó minden esetleges támogatási és bázisjogosultságot is. Az eladó kötelezi magát, hogy az ingatlan vevő által megtekintett állapotát a birtokbaadásig a jó gazda gondosságával fenntartja. A birtokbaadás napján a felek közösen leolvassák az ingatlanba bekötött elektromos áram és vezetékes ivóvíz közművek mérőóráinak állásait, melyet közösen rögzítenek, és ez alapján a vevő a birtokbavételt követő 15 napon belül köteles a fogyasztóváltozást a szolgáltatóknak bejelenteni.

4. A vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonjog megszerzésétől számított 5 éven belül az ingatlant más célra nem hasznosítja, azon saját maga mezőgazdasági tevékenységet folytat. Nyilatkozik továbbá, hogy az ingatlant másnak használatba nem adja, hanem saját maga használja és ennek keretében eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Ugyancsak nyilatkozik a vevő, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna, és ilyen nem is történt. Vállalja ezen kívül – tekintettel a fennálló haszonbérleti szerződésre - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § 4/a) bek-ben foglaltak teljesítését is.

5. Az eladó a tulajdonjogát fenntartja, a vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával valamennyien közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

A szabályszerűen aláírt és ellenjegyzett tulajdonjogról lemondó, a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedélyező nyilatkozatot, mint ügyvéd által ellenjegyzett okiratot az eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezte. Feljogosítja az eljáró ügyvédet, hogy a teljes hátralékos vételár hiánytalan megfizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén azt továbbítsa a Földhivatalhoz az eladó minden további megkérdezése nélkül. A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezték, a vevő javára szóló, szabályszerűen aláírt és ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes hátralékos vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolásától számított 2 munkanapon belül az eljáró ügyvéd köteles továbbítani az illetékes Földhivatalba a vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából. Az eljáró ügyvéd ezen megbízás teljesítésére kötelezettséget vállal. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárösszetételnek a bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. A felek megállapodnak, hogy a teljes hátralékos vételár kifizetését banki igazolással a vevő is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé és az eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély Földhivatalhoz történő benyújtására.

6. A szerződő felek devizabelföldi magyar állampolgárok, ügyleti képességük korlátozva nincs. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni. Az ennek megszerzésével a tulajdonába kerülő és most a tulajdonában, haszonélvezetében álló termőföld nagysága együttesen sem haladja meg az egy hektárt.

Nyilatkozik továbbá, hogy tulajdonszerzése semmilyen földről szóló jogszabály, a 2013. évi CXXII. tv. valamint 2013. évi CCXII. tv. semmilyen egyéb korlátozó rendelkezéseibe sem ütközik, és az általa birtokolt termőföldek együttes nagysága sem haladja meg a birtokmaximumot, a jelen ingatlan birtoklása esetén együttesen számítva sem. A vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. A vevő a HET-1026-7144. számú hiteles energetikai tanúsítvány átvételét elismeri.

7. Az eladó a jelen szerződést a 2013. évi CXXII. tv. 21 §. alapján köteles kifüggeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára, a mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtás útján. Az ezzel kapcsolatos ügyintézésre teljes körű meghatalmazást adnak a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek. A vevő nyilatkozik, hogy nem minősül földművesnek, azonban a jelen ingatlan megszerzésével együttesen sem lesz 1 hektárt meghaladó termőföld tulajdona. Ez alapján a 2013. évi CXXII. tv. 18. §-a szerint elővásárlási jog nem illeti meg.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességéhez a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyező, jóváhagyó határozata szükséges, mellyel a vevő tulajdonszerzését engedélyezi. Az ezzel kapcsolatos ügyintézési határidő a kifüggesztési eljárást követően kezdődik, akként, hogy a kifüggesztési eljárás lefolytatása után az okiratokat közvetlenül a Jegyző küldi meg a Földhivatal részére. Az engedélyezés ügyintézési határideje 60 nap, és csak ezt követően kerülhet sor a tulajdonjog-bejegyzési kérelem előterjesztésére a Járási Földhivatal felé. A kifüggesztési idő, a Megyei Földhivatal engedélyezési határideje után, a bejegyzési kérelem előterjesztésekor kezdődik a bejegyzési határidő, így a felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés kapcsán az eltelt hosszú időre tekintettel még a legnagyobb gondosság tanúsítása mellett is bekövetkezhet bármely olyan – a felek akaratán és szándékán kívül álló körülmény, (pl. haláleset, cselekvőképesség elvesztése, a helyi földbiztonság nemleges nyilatkozata, illetve esetleges nem válaszolásban megnyilvánuló mulasztása) – amely a tulajdonjog bejegyzését a vevő javára lehetetlenné teszi. A felek mindezen tájékoztatás tudatában kötik meg a jelen szerződést.

8. Megbízást adnak a szerződő felek a Nyíregyházi 1. sz. Ügyvédi Irodának / ügyintéző: Dr. Kovács Attila ügyvéd / a szerződés elkészítésére, és a szerződéssel kapcsolatos képviseletüknek minden hatóság előtt, teljes jogkörrel történő ellátására, mely földhasználati nyilvántartás átvezetésére nem terjed ki. Az ügyvéd a megbízást elfogadja.

9. A jelen okirat költségeit, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési díját és az illetéket a vevő viseli, aki egy éven belül értékesítette a nyíregyházi belterületi 6471.hrsz. alatti, Nyíregyháza, Deák Ferenc u. 84. szám alatt található lakóingatlanát 30.000.000,-Ft vételárért. Így az illetékalap beszámítását kéri.

Ezt az adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után helybenhagyólag aláírták.

Újfehértó, 2026. július 9.

Tóth Mihályné
eladó

Köbli Gréta
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Újfehértón, 2026. július 9.

1. sz. ÜGYVÉDI IRODA
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 3.
DR. Kovács Attila ügyvéd
Tel.: 20/9300-111
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara
KASZ: 36063669.

Kifüggesztés időpontja:
Közlés kezdő napja:
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja:
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:

