



Csorbáné dr Sziráczy Iлона
 egyéni ügyvéd

3580 Tiszaújváros Erzsébet tér 12. kasszám: 36058565 mob: 06-20-3928907 e-mail: sziraczkiugyvediroda@gmail.com

-1-

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

/egybefoglalt vételár – helyben lakó szomszéd/

amely egyrészről

Tóth Csaba (születési neve:

eladó – a továbbiakban eladó –
 valamint

Guba János (szül.n:

3580 Tiszaújváros Tompa Mihály utca 30 szám alatti lakos **vevő** - a továbbiakban, mint **vevő** – együttesen felek között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Az adásvétel tárgya

1./ A szerződő felek az érintett ingatlanokra vonatkozó tulajdoni lap-másolat adataiból rögzítik, hogy az alábbi szomszédos ingatlanok képezik eladónak a 1/1 arányú kizárólagos tehermentes tulajdonát:

A.) Tiszaújváros külterület 278/52 hrsz alatti szántó megjelölésű 2.43 AK értékű 1000 m² térmértékű tehermentes ingatlan és Felek rögzítik, hogy ezen ingatlant érintően földhasználati jog nincs bejegyezve az ingatlan nyilvántartásba, nincs ültetvény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Az Ingatlan nem minősül sem vízvédelmi területnek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, régészeti védő övezetnek, műemléknek, Natura 2000 területnek, parti sávnak, vagy a 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (5) bek. szerinti földterületnek

B.) Tiszaújváros külterület 278/53 hrsz alatti szántó megjelölésű 2.43 AK értékű 1000 m² térmértékű tehermentes ingatlan és Felek rögzítik, hogy ezen ingatlant érintően földhasználati jog nincs bejegyezve az ingatlan nyilvántartásba, nincs ültetvény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Ezen Ingatlan sem minősül vízvédelmi területnek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, régészeti védő övezetnek, műemléknek, Natura 2000 területnek, parti sávnak, vagy a 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (5) bek. szerinti földterületnek

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező fenti ingatlanok - per – teher és igénymentesek, más 3. személynek sincs olyan joga, mely a vevő megszerzését birtokba lépését elnehezítené, illetőleg végleg megghiúsítaná, haszonbérleti, földhasználati szerződési jogviszony sem áll fenn. Ezen eladói nyilatkozatokra tekintettel vevő korlátozástól mentes megszerzésének akadályja nincs.

2./ Szerződő Felek rögzítik azt, hogy a fentiekben írt megvásárolni kívánt 1/A-B- megjelölésű ingatlanok egymással szomszédosak, így A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. Törvény 5 § 23 pontja és a 19 § /5/ bekezdésben írtak alapján az eladó eladja a vevő pedig 1/1 - 1/1 tulajdoni hányadban - megtekintett állapotban –20. 300 000 Ft azaz Húszmillió- háromszázezer forint kölcsönösen kialakított egybefoglalt vételáron adásvétel jogcímen megveszi ezen ingatlanokat.

(Az illeték kiszabás, vonatkozó törvényi rendelkezések okán szükséges rögzíteni aa következőket: a Tiszaújváros külterület 278/52 hrsz alatti ingatlan vételára 8. 500 000 Ft míg a Tiszaújváros külterület 278/53 hrsz alatti ingatlan össz-vételára 11. 800 000 Ft – amely vételár tekintettel arra, hogy ezen földterület gépestett fűvel kúttal történő víz, villany közművel ellátott, és egy tulajdonlapon nem feltüntetett fa szerkezetű gazdasági épület található amelynek a forgalmi értéke 2 000 000 Ft összegű míg a földingatlan forgalmi értéke 9. 800 000 Ft)

Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy 20. 300 000 Ft azaz Húszmillió- háromszázezer forint kölcsönösen kialakított egybefoglalt vételár meghatározásánál figyelemmel voltak továbbá arra, hogy tudomással bírnak arról, hogy mindkét ingatlan a Tiszaújvárosi Önkormányzat város rendezési terve adataiból megállapíthatóan belterületbe vonásra fog sor kerülni és a jövőben beépíthető terület és közút átminősítést fog nyerni az illetékes ingatlan nyilvántartásba, továbbá fém-elemes kerítéssel zártan körbevett, és rendezett közvetlenül a Tiszaújváros újonnan épült lakónegyede mellett található ingatlanok.

II. A vételár és költségek kifizetése

3./ Felek rögzítik, hogy a vevő jelen okirat 2 pontjában írt mindösszesen 20. 300 000 Ft azaz Húszmillió- háromszázezer forint kialakított vételárat vevő összességben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adás-vételi szerződést jóváhagyó záradékolat határozatának - melynek alapján adott szerződésben megnevezett vevő vásárolja meg jelen okirat tárgyát képező ingatlanokat - kézhezvételét követő 5 munkanapon belül teljesíti eladónak a bankszámlaszámra utalással, mely összegnek a kifizetéséről és átvételéről annak elismeréséről aláírásukkal nyugtázottan nevezettek külön okiratot készítenek.

Felek rögzítik, hogy nevezett eladó kifejezetten hozzájárul jelen szerződés aláírásával az őt megillető összeg fenti számlaszámra történő utalásához, melyet saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el.

A felek kötelezettséget vállalnak arra is, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adás-vételi szerződést érintő bármely határozatáról a szerződést készítő ügyvédet haladéktalanul értesítik. Eljáró ügyvéd az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó, záradékolat határozatának kézbesítéséről ennek megtörténtét követő három munkanapon tájékoztatja szerződő feleket. Felek rögzítik, azt is, hogy a mindenkori - illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott Vevő - köteles megfizetni felmerülő költségként: ügyvédi munkadíj jogcímen 200 000 Ft-tot, tulajdonlap vételáraként 22 000 Ft -tot továbbá posta és egyéb költség címen 10. 000 Ft -tot.

Tóth Csaba eladó

Guba János vevő

Csorbáné
DR. SZIRÁ CZKY ILONA
 egyéni ügyvéd
 Sz.h.: 3580 Tiszaújváros, Erzsébet tér 12.
 kasszám: 36058565
 mob: 06-20-3928907
 e-mail: sziraczkiugyvediroda@gmail.com

Amennyiben harmadik személy a törvényben előbb lévő elővásárlási jogával élt és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával ezen rájelentkező elővásárlási jogosulttal hozza létre az adásvételt - és ezen jog gyakorlójával jön létre adott ingatlanokat érintően adásvételi szerződés - felek rögzítik azt, hogy:

rájelentkezés esetén az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával kijelölt rájelentkező elővásárlási jogosult új vevő tudomással bír arról, hogy - a határozat kézhezvételét követő időponttól számítottan - a vonatkozó A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13/A. §-törvényi rendelkezések alapján vevő helyébe lép, így mint nevezett vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik a már kifizetett vételár és járulékos költségek viselésé tekintetében.

Felek rögzítik, hogy erre figyelemmel a jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve a jelen okiratban megjelölt vevőtől külön rendelkezést nem tartalmaz.

Felek rögzítik azt is, hogy - eljáró ügyvéd kioktatását követően - egybehangzóan kijelentik azt, hogy tudomással bírnak arról, hogy: amennyiben harmadik személy a törvényben előbb lévő elővásárlási jogával élt és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával ezen rájelentkező elővásárlási jogosulttal hozza létre az adásvételt - és ezen jog gyakorlójával jön létre adott ingatlanokat érintően adásvételi szerződés - felek rögzítik azt, hogy rájelentkezés esetén az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával kijelölt rájelentkező elővásárlási jogosult új vevő tudomással bír arról, hogy - a határozat kézhezvételét követő időponttól számítottan - a vonatkozó A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13/A. §-törvényi rendelkezések alapján vevő helyébe lép, így mint nevezett vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik, Felek ismételt rögzítik, hogy erre figyelemmel a jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmaz.

Felek rögzítik azt is, hogy - eljáró ügyvéd kioktatását követően - egybehangzóan kijelentik azt, hogy tudomással bírnak arról és büntető -polgári felelősségük ismeretében már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy:

- Felek erre vonatkozó megállapodása alapján rögzítik azt is, hogy amennyiben vevő a jelzett időpontig fentiekben írt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget jelen okiratban megadott határidőre, késedelme napját követő naptól a kifizetés napjáig terjedő időre kötelesek a Ptk. 5: 160 § /1-2/ bek írt késedelmi kötbér jogcímen megfizetni vevőnek napi 5.000 Ft azaz ötezer forint/nap összegben, késedelmi kötbér jogcímen, melynek teljesítésére szintén kötelezettséget vállal a vevő.

- A Vevő kifejezetten nyilatkozik arról, hogy abban az esetben, amennyiben Elővásárlásra jogosult, őt megelőző ranghelyen, érvényesen elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy a jelen szerződés megkötésével felmerült és általa megfizetett költségátalányt, mint az ő érdekében és kockázatára felmerült és megfizetett költséget eljáró ügyvédtől visszakövetelni nem jogosult.

A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával így kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdésében foglaltakat is, miszerint a Vevő helyébe az Elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közlése napján lép be.

A felek kötelezettséget vállalnak arra is, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adás-vételi szerződést érintő bármely határozatáról a szerződést készítő ügyvédet haladéktalanul értesítik. Eljáró ügyvéd az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó, záradékolt határozatának kézbesítéséről ennek megtörténtét követő három munkanapon tájékoztatja szerződő feleket.

4./ A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 1 pontban írt ingatlan értékesítése esetén a vonatkozó törvényi rendelkezések - mint A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. Törvény, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. Törvény, a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet - irányadók számukra, amely jogszabályban előírt vonatkozó eljárásokról, kötelezettségekről eljáró ügyvéd tájékoztatja és nyilatkoztatja feleket.

Szerződő felek kijelentik, hogy az ott ismertetett törvényi rendelkezések joghatásait megértve - azok teljesítésére, a leírtak betartására jelen szerződés aláírásával is kötelezettséget vállalnak Szerződő felek kijelentik, hogy az ott ismertetett törvényi rendelkezések joghatásait megértve - azok teljesítésére, a leírtak betartására jelen szerződés aláírásával is kötelezettséget vállalnak. A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés 4. pont alatti törvényi eljárások, az ott előírt értesítések megtétele, a szükséges okiratok beszerzése az Eladó kötelezettsége, aminek a megsértése kártérítési felelősséget vonhat maga után. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 1 pontban írt ingatlan értékesítése esetén a vonatkozó törvényi rendelkezések - mint A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. Törvény, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. Törvény, a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet - irányadók számukra, amely jogszabályban előírt vonatkozó eljárásokról, kötelezettségekről eljáró ügyvéd tájékoztatja és nyilatkoztatja feleket. Szerződő felek kijelentik, hogy az ott ismertetett törvényi rendelkezések joghatásait megértve - azok teljesítésére, a leírtak betartására jelen szerződés aláírásával is kötelezettséget vállalnak.

III. Szavatosság

5/ Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, amelyet az Eladó szavatol és kijelenti, hogy az Ingattal kapcsolatban köztartozása és ezzel egy tekintet alá eső egyéb tartozása nem áll fenn. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant érintően jog, adat, tény ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, átvezetése, illetve feljegyzése iránti eljárást nem kezdeményez, továbbá nem végez, illetve végeztet semmilyen olyan tevékenységet, amely az Ingatlan értékesítését eredményezi.

IV. Az Ingatlan tulajdonjogának és birtokának átruházása

5./ Felek rögzítik, hogy az Eladó a tulajdonjogát jelen okirat tárgyát képező ingatlanok tekintetében fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan jelen okirattal érintett ingatlant érintő illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adás-vételi szerződést jóváhagyó záradékolt határozatának - melynek alapján adott szerződésben megnevezett vevő vásárolja meg jelen ingatlant-kézhezvételét továbbá ezt követően teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges.

Eladó külön nyilatkozatban adja meg azon feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Tiszaújváros külterület 278/52 hrsz és a Tiszaújváros külterület 278/53 hrsz alatti ingatlanban lévő 1/1-ed arányú tulajdoni illetőségét érintő tulajdonjoga törlésre, míg a tulajdonjoga vevő javára adásvétel jogcímen 1/1-ed -1/1-ed tulajdoni arányban a bejegyzésre kerüljön a jelzett tulajdoni illetőségekre az ingatlannyilvántartásba.

Az Eladó ezen a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) jelen szerződés kötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte, amely okiratot eljáró (letéteményes) ügyvéd átvette,

Csorbáné
DR. SZIRÁCSKY ILONA
egyéni ügyvéd, KASZ: 36058565
Sz.h.: 3580 Tiszaújváros, Erzsébet tér 12.
Tel.: +36 20 392 8907. E-mail: sziracskeyilona@gmail.com
Csorbané dr. Sziracszy Ilona ügyvéd
Adósz.: 59367219-1-2

Felek rögzítik azt is, hogy azzal, hogy a nevezett ügyvéd köteles ezen bejegyzési engedélyt az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést vevő javára szóló jóváhagyó záradékolt határozatának átvételét és a vételár eladó részére történő maradéktalan megfizetését, valamint a teljesítés igazolását követően haladéktalanul az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár részlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesítik az eljáró ügyvédet.

6.) Tekintettel arra, hogy az eladó a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez történő hozzájárulását a teljes vételár megfizetésekor adja meg, és a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja ezért:

- Eladó és Vevő közös akarattal kéri és eladó feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Új Vhr. 45. § /1/ bekezdésben írtak szerint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó határozott idejű vevői jogot az eladás tárgyát képező Tiszaújváros költ. 278/52 és a Tiszaújváros költ. 278/53 hrsz alatti ingatlanban lévő 1/1-ed- 1/1-ed arányú tulajdoni illetőségét érintő tulajdoni hányadra jegyezzék be az érintett ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó határozott idejű vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

Eladó és Vevő egybehangzóan kéri, hogy az Új Inyvt. 48. § (1) a) pontja alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog változást érintő, az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást (a rangsorban következő beadványok intézését) függessze fel a kérelem beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó határozott idejű vevői jog bejegyzésével egyúttal a vételár megfizetése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.

Eladó a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak arról, hogy az Inyvt. -be foglaltak szerint jelen okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja.

7.) Miután az eladó a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását tartalmazó külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) 5 eredeti példányban – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban - ügyvédi letétben helyezte és kijelenti, hogy eljáró ügyvéd jogosult és köteles kiadni a letétből a földhivatal részére a nyilatkozatot a vevő kijelöléséről szóló záradékolt mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozat kézbesítését követően és a vételár maradéktalan megfizetésének igazolását követően annak érdekében, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén 1/1-1/1 arányú tulajdonjogát a szerződés tárgyát képező eladói Ingatlanok vonatkozásában az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Felek rögzítik, hogy vevő a jelen szerződésbe rögzített feltételek teljesülése esetére meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyt jelen szerződésbe rögzített feltételek teljesülése esetén a tulajdonjog változást érintő ingatlan-nyilvántartási eljárásba helyette és nevében eljárva azt benyújtsa a földhivatalhoz. A letétkezelő ügyvéd így meghatalmazással rendelkezik a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtására. A bejegyzési engedély letétből történő kiadásának feltétele a teljes vételár megfizetése., illetékes földhivatal jóváhagyó határozata. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani. –

Okiratot szerkesztő ügyvéd-jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a fenti írásbeli hozzájáruló nyilatkozatot eladótól átvette, és egyben rögzíti, hogy felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés egyben letéti szerződésnek is szolgál, és azt hogy eljáró ügyvéd az eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyt átvette és azt a letéti szabályok szerint kezeli, az arra vonatkozó letéti igazolást jelen szerződés aláírásával egy időben kiadja.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a illetékes földhivatal jóváhagyó határozata kézbesítésre került, továbbá a vevő az egybefoglalt vételárát kifizetést igazoló okiratokat eladónak vagy eljáró ügyvédnek átadja, illetve bármely fél részéről történő igazolását követően így eljáró ügyvéd értesül, akkor eljáró ügyvéd minden további feltétel kikötése nélkül a Földhivatal részére kiadja, és így az eladók feltétel nélküli és végleges és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzési engedélyről szóló nyilatkozatukat az ügyvédi letétből kiadásra kerül annak érdekében, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan részre adásvétel jogcímén 1/1-ed tulajdoni hányadban a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az Eladó ezen tulajdonjogokról lemondó külön nyilatkozatát jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél helyezi letétbe azzal, hogy a jelen szerződés 3. pontjában foglaltak teljesítése esetén azt továbbítja az illetékes földhivatal felé a tulajdonjog Vevő nevére történő átírása érdekében és kijelentik azt is hogy a felek, hogy jelen okiratot egyben letéti szerződésnek is tekintik.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fentiekben írt Eladó részéről kiadott Bejegyzési Engedélyt az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó jelen okiratban írt vevő kijelöléséről szóló záradékolt mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozat kézbesítését követően - vevő részéről történő 2 pontban írt teljes vételárak kifizetését követően - a letétből eljáró ügyvéd részéről kiadásra kerül az illetékes földhivatalnak annak érdekében, hogy az 1. pontban megjelölt eladói ingatlan részre a tulajdonjog vétel jogcímén a Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó tudomással bír arról is, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv más személyt jelöl ki jelen okirat tárgyát képező ingatlan vevőjeként, a vonatkozó 2013. évi CXXII. Törvény rendelkezései alapján átruházására vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ezen személy részére kötelesek kiadni.

8./ Az Eladó az 1 pontban írt Ingatlanok birtokát a jelen pontban foglaltak szerinti birtokátruházással ruházza át a mindenkori tulajdonos Vevőre, aki jogosult és egyben köteles az Ingatlant önállóan, az Eladó közreműködése nélkül, haladéktalanul birtokba venni, kivéve ha bármely harmadik személynek - az 1.2. pontban részletezettek szerint - az Ingatlanon érvényes földhasználati joga (ide nem értve az Nftv. 18. § (5) bek. szerinti megbízási szerződést) áll fenn az 1.2. pontban részletezett földhasználati jog időtartama eltelt.

Felek megállapodnak abban, hogy az 1.2) a-i pontban írt ingatlanok/részek birtok átruházása ugyanakkor jelen szerződés aláírását követően sor kerül vevőnek az eladó részéről, mely tényleges birtokba lépés időpontjától viseli a vevő az ingatlan terheit és húzza hasznait, az eladó meglévő közüzemek számláit rendezik, a míg a vevő mérőórát átírja a törvényben előírtak szerint.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanl kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, mely tájékoztatást a vevő tudomásul vett. Vevő tudomással bír arról, hogy abban az esetben amennyiben az 1. pontban megjelölt ingatlanokra vonatkozó záradékolt mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatában harmadik személyt jelölne ki, - csak jelen okirat 3/ pontban írt elszámolást követően - köteles annak a birtokát haladéktalanul átadni ezen személynek.

Szerződő felek kijelentik, hogy az ott ismertetett törvényi rendelkezések joghatásait megértve azok teljesítésére, a leírtak betartására jelen szerződés aláírásával is kötelezettséget vállalnak.

8./ A szerződő felek kijelentik, hogy deviza belföldi cselekvőképes magyar állampolgárok, felek sem tulajdon elidegenítési, sem tulajdonszerzési jogaikban korlátozva nincsenek, a jelen adásvételi jogügyletbe szükséges nyilatkozatokat megtehetik.

V. Elővásárlási jog

Guba János büntetőjogi felelőssége tudatában a 2013. évi CXXII. Törvény 10 § -13 -15 § és 18 § -ban előírt kötelezettségének eleget téve kijelenti, és nyilatkozik arról, hogy mint vevőnek az alábbi és több jogcímenen fennálló elővásárlási joga áll fenn és ezen jogát a fenti törvény alábbi rendelkezései alapján kívánja gyakorolni:

olyan regisztrált földműves vagyok, aki Tiszaújváros külterület 278/52 hrsz alatti és a Tiszaújváros külterület 278/53 hrsz alatti ingatlanba lévő 1/1-1/1 arányú tulajdoni illetősége tekintetében

- a Tv 18. § (1) bekezdés c) pont szerint olyan földműves vagyok, aki helyben lakó szomszédnak minősül; (a több éve tulajdonomat képező Tiszaújváros külterület 278/222 hrsz alatti ingatlan tulajdonommal szomszédos (5 § 10.a) és a vétellel érintett ingatlanokkal)
- d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül; 3580 Tiszaújváros Tompa Mihály utca 30 szám alatti lakos) és
- a 18. § /4/ bekezdés a) pontban írtak alapján – figyelemmel az 5 § 6 pontban írtakra – több éve őstermelők családi gazdaságának tagja vagyok.

VI. Vevő nyilatkozatai és kötelezettségvállalásai

Guba János vevő büntetőjogi felelőssége tudatában a 2013. évi CXXII. Törvény 10 § -13 -15 § és 18 § -ban előírt kötelezettségének eleget téve az alábbi nyilatkozatokat és kötelezettség vállalásokat teszi:

- Kijelenti, hogy 2013. évi CXXII. tv. 10 § -ban írt tulajdonszerzési jogosultsággal rendelkezik, mivel e törvény 5 § szerint: cselekvőképes belföldi természetes személy a magyar állampolgár, aki regisztráltan nyilvántartásba vett földműves
- Kijelenti a 2013. évi CXXII. tv. 16.§-a alapján , hogy nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá, tekintettel arra, hogy a már tulajdonába és használatába lévő föld területnagyságának beszámításával a jelenleg megvásárolandó ingatlannal együtt a tulajdonába lévő termőföld nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, így az állattartó telep üzemeltetőjére vonatkozó 1800 hektár területnagysággal sem rendelkezik. Továbbá kijelenti azt is, hogy: Fenti nyilatkozatom tételénél tudomással bírok arról, hogy földműves, valamint mezőgazdasági termelőszövetkezet – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát- a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával- legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum) Részarány-tulajdon megszerzése esetében az (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és használatában álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet. Az (1)-(4) bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani
- Vállalja, hogy a 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- Tudomásul veszi, hogy a törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is. Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át; vagy c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére –
- Kötelezettséget vállal arra, hogy – amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Tudomással bír arról, hogy ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja
- Nyilatkozik , hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás)
- Nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött
- Kinyilatkozza és a Tiszaújvárosi Járási Földhivatal által 2016.02.17.napján kelt 510017/2016 számú határozatával igazolja, hogy regisztrált földművesként nyilvántartásba vették, igazolja a NAK által Hatósági Bizonyítvány okirattal, hogy OCSG-00020148 szám alatt őstermelők családi gazdasági tagként nyilvántartásba vették továbbá a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának tagja, tagsági azonosító száma: P000000629990 Magyar államkincstár ügyfél azonosító számom: 1003919530
- pályakezdő gazdálkodónak nem minősül, a szerződésben feltüntetett eladó nem áll közeli hozzátartozói viszonyban nem rendelkezik részarány-tulajdonnal

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti azt is, hogy az elővásárlási jogosultságát igazoló okiratok, az abba foglalt adatok valóságok.

Tóth Csaba eladó

Guba János vevő

Csorbáné
DR. SZIRÁCSKY ILONA
egyéni ügyvéd, KASZ-26058565
Sz. 3580 Tiszaújváros, Széchenyi tér 12.
Csorbáné dr. Szirácsky Ilona ügyvéd
Tel.: +36 20 392-8907, E-mail: sziracsckyilona@freemove.hu
Adósz.: 50567773-1-25

VII. Vegyes rendelkezések

9./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az illetékalapot az NAV Illetékfőosztálya állapítja meg, de ez nem ad jogot egyik félnek sem arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emeljék vagy csökkentsek.

Vevő ugyanakkor kijelenti, hogy őt megilleti az 1990. évi XCIII. tv 26 § p. pontjában biztosított kedvezmény, melynek igazolására őstermelői igazolvány okirat másolatát mellékeli, így már most kéri ezen illetékmentességi kedvezmény megadását az Illetékfőosztálytól. Az eladó már most kijelenti, hogy az 1.) - ban megjelölt ingatlan vételáraként befolyt összeg utáni jövedelemadó bejelentési kötelezettségüknek eleget kívánnak tenni.

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy meghatalmazzák és megbízzák jelen szerződés elkészítésével, annak ellenjegyzésével valamint a jelen okirattal érintett ingatlan tulajdonjog-változást eredményező mindennemű jogügylettel kapcsolatos ügyintézésre az illetékes Földhivatalnál, különösen jelen az adásvételi szerződés, az eladónak a hozzájárulásával feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyző nyilatkozata, illetékes Földügyi Földhivatal kijelölt határozatának beadására,

Meghatalmazása kiterjed a szerződés módosítására, javítására, a vevő javára adásvétel jogcímen történő tulajdonjog bejegyzését érintő valamennyi jogi - ügyintézési képviselettel Csorbáné dr Sziráczy Ilona egyéni ügyvédet (székhely 3580 Tiszaújváros, Erzsébet tér 12.) aki a megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja.

A felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy eljáró ügyvéd megbízása kizárólag okiratszerkesztésre és a földhivatali ügyintézésben való képviseletre irányult, nem tartozik hozzá az adó- és illetékekkel kapcsolatos ügyintézés vagy tanácsadás, tekintettel arra, hogy ezen kérdésekben a felek adószakértőhöz fordulnak.

Felek kijelentik azt is, hogy jelen szerződést egyben tényvázlatként is elfogadják, az abban írt pontokat – erre történő elmagyarázást követően – maradéktalanul megértették, annak jogkövetkezményeit megismerve írják alá.

A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződés az általuk előadott adatokat, tényeket, és a szerződés létrejöttéhez szükséges valamennyi lényeges információt, körülményt tartalmazó ügyvédi tényvázlatként is szolgáljon. Amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás/elütés vagy számítási hiba található, Szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a Szerződő Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. A Felek adatait a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az általános adatvédelmi rendelet (GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt jogi kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Jelen szerződés aláírásával Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a Feleket a jogügylettel kapcsolatos összes lényeges körülményről tájékoztatta, beleértve a jelen szerződés elkészítéséhez felhasznált tulajdoni lap(ok), földhasználati tartalmát is, továbbá a termőföld átruházására vonatkozó, illetve az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adó-, és illetékügyi jogszabályi előírásokat is. Szerződő Felek a kioktatást megértették, tudomásul vették, annak rögzítését jelen szerződésben nem kéri.

10./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos Ptk. illetve a 2013. évi CXXII tv. és a 474/2013 (XII. 12) Korm. r . adásvételre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen megállapodást minden befolyástól mentesen kötöttek, tévedés, megtévesztés, fenyegetés hatása alatt nem álltak.

Szerződő felek a biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 7 példányban írták alá

Kelt: Tiszaújváros 2026 -09-29.

Tóth Csaba eladó

Guba János vevő

Csorbáné dr Sziráczy Ilona ügyvéd

Csorbáné

DR. SZIRÁ CZKY ILONA

egyéni ügyvéd, KASZ: 36058565

Sz.h.: 3580 Tiszaújváros, Erzsébet tér 12.

Tel.: +36 20 392-8907, E-mail: sziraczkiugyvediroda@gmail.com

Adósz.: 59567273-1-25

Csorbáné

DR. SZIRÁ CZKY ILONA

egyéni ügyvéd, KASZ: 36058565

Sz.h.: 3580 Tiszaújváros, Erzsébet tér 12.

Tel.: +36 20 392-8907, E-mail: sziraczkiugyvediroda@gmail.com

Adósz.: 59567273-1-25

Csorbáné dr Sziráczy Ilona
ügyvéd

kasszám: 36058565

A közzététel napja: 2026. 10. 16.
A közlés kezdő napja: 2026. 10. 17.
Az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatainak
megtételére nyitva álló határidő utolsó napja
(E határidő jogvesztő!): 2026. 11. 16.
Levétel napja: 2026. 11. 17.

