Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/1/2
2016 OKT. 2 3
Érkezett:
573.675 Szám

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **Türk Mihály** születési neve: / (sz.: , an.: , sz.sz.: adóasz.: , sz.ig.sz.:) 4400 Nyíregyháza, Fábián Zoltán utca 4. szám alatti lakos, ***mint eladó*** (továbbiakban eladó) másrészről **Türk János** születési neve: s (szül.: sz.sz.: , an.: , adóasz.: , szig.sz.: földműves nyilvántartásba vételi hat.sz.: Nyíregyházi Járási Földhivatal , őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási sz.: NAK Sz-Sz-B Vármegyei Igazgatóság agrárkamarai azonosítószám: g.sz:) 4472 Gávavencsellő, Kápolna utca 34. szám alatti lakos, ***mint vevő*** (továbbiakban vevő) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1./ Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan egészéhez viszonyítottan Türk Mihály eladó 1/1 tulajdoni hányaddal tulajdonosa a **4471 Gávavencsellő, külterület 0166/27 hrsz.-ú, 18 ha 1909** m2 területű, 170,96 ak. értékű, „ szántó ” megjelölésű termőföld ingatlannak.

2./ Eladó eladja, vevő megtekintett és ismert állapotban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant.

3./ Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban megjelölt ingatlan per – teher és igénymentességét. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan egyéb jogügyletben lekötve nincs. Felek megállapodnak abban, hogy a hitel folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez az MBH Bank Nyrt. előzetesen írásban hozzájárul. Az írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Vevő kifejezetten elismeri és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa hitelből kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag a Hitelintézet részére fizeti vissza a hitelintézet által megadott fizetési számlaszámra.

4./ Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát **44.610.000 Ft, azaz Negyvennégymillió-hatszáztízezer forintban határozzák meg** és mely vételárat vevő az alábbi módon fizeti meg az eladó részére, átutalással.
a./ Vevő a 44.610.000 Ft-os vételárból **19.610.000 Ft**, azaz Tizenkilencmillió-hatszáztízezer forint vételárrészt jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalással fizet meg az eladó részére, az eladó CIB Banknál vezetett számú számlájára.
Eladó elismeri és nyugtázza a 19.610.000 Ft-os vételárrész teljes és hiánytalan átvételét.
Az eladó kijelenti és igazolja a 3.b. pontban megjelölt Hitelező felé, hogy a vevő a termőföld ingatlan adásvétel finanszírozásához kapcsolódó jelzálog alapú kölcsönön (továbbiakban kölcsön) felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

b./ Vevő a 44.610.000 Ft-os vételárból **fennmaradó 25.000.000 Ft**, azaz Huszonötmillió forint vételárhátralékot az MBH Bank Nyrt. –től igényelt kölcsönből fizeti meg az eladó részére átutalással, **legkésőbb a Mezőgazdasági Igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 90 napon belül**. Ezen 25.000.000 Ft-os vételárhátralékot az MBH Bank Nyrt. fog a vevő nevében teljesíteni az eladó részére átutalással, az eladó CIB Banknál vezetett számú számlájára.
Eladó kijelenti, hogy a fenti számlára történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.
Eladó és a Vevő kötelezettséget vállalnak arra, hogy minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a vevő hitel felvételét és a hitelből finanszírozandó 25.000.000 Ft-os vételárhátralék határidőben történő folyósítását elősegítsék.

./.

Türk Mihály
eladó

dr. Weisz Gyöngyi
egyéni ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 52.
Adószám: 31829647-1-35
KASZ: 36071565

Türk János
vevő

Vevő vállalja, hogy amennyiben a Takarékbank Zrt. a 25.000.000 Ft-os vételárhátraléknál kevesebb kölcsönösszeget utal az eladó részére, úgy a különbözet összegét a vevő saját erőből, saját forrásai terhére köteles megfizetni, melyről szóló igazolást a banknak bemutatja, legkésőbb a szerződéskötésig.
Az eladó a vételár ilyen formában történő kiegyenlítését kéri és elfogadja.
Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő 44.610.000 Ft vételár kizárólag a föld ellenértéke, mivel ültetvény, gazdasági épület és a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs az ingatlanon.

5./ Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokát a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg ruházza át a vevő részére, vevő ezen időpontban veszi azt birtokba.
Vevő ezen időponttól kezdődően szedi az ingatlan hasznait és viseli a fenntartással járó terheit.

6./ Eladó és vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és ennek időtartama alatt eladó a vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával, a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a **Gávavencsellő külterület 0166/27 hrsz.-ú** Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45. §-a szerint, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog-bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul
- a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megteszik, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és
- a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő és az MBH Bank Nyrt. között létrejött hitel szerződés aláírását megelőzően megadja a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, mellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban rögzített és a vétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog adásvétel jogcímén Türk János vevő javára 1/1 tulajdoni hányaddal az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.
Az eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt legkésőbb a hitel folyósításával egy időben a Hitelező rendelkezésére bocsátja, és mai napon ügyvédi letétbe is helyezi, és az ügyvédi letétbe helyezés tényét a Hitelező felé igazolja a letéti szerződéssel.

A bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezése alapján a vevő, mint adós azt is igazolja, hogy a letéti szerződés tartalma szerint az eladó a folyósítás tényéről haladéktalanul köteles értesíteni az eljáró ügyvédet, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes hitelösszeg kifolyósítását követő 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz. A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló igazolásokat vevő jogosult beszerezni, és az eljáró ügyvéd a Vevő kérésére az igazolásokat jogosult és egyben köteles kiadni.

./.

Türk Mihály
eladó

dr. Wejsz Gyöngyi
egyéni ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 52.
Adószám: 51829647-1-35
KASZ: 36071565

Türk János
vevő

alírott dr. Weisz Gyöngyi 4465 Rakamaz, Szent I. u. 52. szám alatti ügyvéd nyilatkozom, hogy a letéti szerződés tartalma szerint az eladó a hitel folyósítás tényéről haladéktalanul köteles értesíteni engem, mint eljáró ügyvédet, és én, mint eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállalok arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes hitel összeg kifolyósítását követő 2 munkanapon belül benyújtom az illetékes földhivatalhoz.
Eladó mai napon ügyvédi letétbe helyezi a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó engedélyt.
Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a vevő tulajdonjogának korlátozásmentes bejegyzésére vonatkozó okirat alapján a Földhivatal a vevő tulajdonjogát az ingatlan – nyilvántartásba bejegyezze. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a hitel folyósítását követő 5 napon belül igazolja a hitelt nyújtó hitelintézet felé az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

7./ Vevő az adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra a hitel folyósítása esetén, a tulajdonjoga bejegyzésével egyidőben az MBH Bank Nyrt. javára a nyújtott kölcsönösszeg és annak járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevőt finanszírozó Hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse, és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a vevő hitel igénylésével, a hitel folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

8./ A jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségek és illetékek a vevőt terhelik.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok.

10./ Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokkal kapcsolatosan a 2013. évi CXXII. Törvény 21. §-ában megjelölt törvényi kötelezettségének az ott megjelölt határidőben eleget tesz, valamint vevő kijelenti, hogy ezen törvény 13. § - 15. § -ában megjelölt feltételeknek megfelel.
Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok tekintetében a 2013. évi CXXII. Törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja és (4) bekezdés a.) pontja alapján, helyben lakónak minősülő, őstermelők családi gazdaságának földműves tagja elővásárlásra jogosult. Vevő nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználati helye Gávavencsellőn van több mint három éve, melyet igazol a közhiteles lakcímnyilvántartás, míg mezőgazdasági üzemközpontja is Gávavencsellőn van 2014.05.08. napjától, melyet igazol a földműves nyilvántartásba vételt igazoló határozat és a hatósági földműves nyilvántartás. **Vevő kijelenti, hogy rész-arány tulajdonnal nem rendelkezik.**

11./ Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra hatályos földhasználati szerződés nem áll fenn. Ennek alapján eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező földet hatályos földhasználati szerződés nem érinti.

12./ Szerződő felek nyilatkoznak, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik. A megbízás és tájékoztatás az adó és az illeték pontos összegének kiszámítására nem terjed ki.
Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant regisztrált gazdálkodóként vásárolja meg, és rendelkezik a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal regisztrációs igazolásával. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 5. §-ának 7. pontja szerinti földművesnek minősül.

./.

Türk Mihály
eladó

Türk János
vevő

dr. Weisz Gyöngyi
egyéni ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 52
Adószám: 51829647-1-35
KASZ: 36071565

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen okirattal megvásárolt termőföldet a vásárlástól számított legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, mezőgazdasági gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

Vevő kéri a Tisztelt Illetékhivatalt, hogy az Itv. 26. § (1) bek, p./ pontja szerint az Illetékhivatal őt a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól mentesíteni szíveskedjék.
Eladó kifejezetten nyilatkozza, és tudomásul veszi azt a tényt, hogy az ügyvéd megbízása nem terjed ki a fizetendő személyi jövedelemadóval kapcsolatos részletes ügyvédi tájékoztatásra.

13./ Vevő a 2013. évi CXXII. Törvény 5. §-ának 7. pontja szerinti földműveskén vásárolja meg az 1. pontban megjelölt termőföldet és kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Törvény 5. §-ának 7. pontja szerint, mint földműves jogosult megszerezni jelen szerződés tárgyát képező föld birtokát, tekintettel arra, - hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – a birtokában lévő földterület nagysága 1200 hektár mértéket nem haladja meg (birtokmaximum).
Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt.

14./ Vevő kötelezettséget vállal arra, 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 Földforgalmi törvény 13.§ (3) bek. meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. --

15./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozás), továbbá arról is, hogy jelen okirat aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

16./ Szerződő felek meghatalmazást adnak dr. Weisz Gyöngyi 4465 Rakamaz, Szent István út 52. szám alatti ügyvéd (kasz: 36071565, e-mail: drweiszgy@gmail.com, tel.: 06203135760) részére jelen adásvételi szerződés elkészítésére és annak ellenjegyzésére, valamint a Földhivatal előtti eljárásban történő teljes körű képviseletükre. Az eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

17./ Felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek. Eladó és vevő kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok.

18./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladó és vevő adatai vonatkozásában. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd Vevő és Eladó személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

19./ Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a felek nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, jelen szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak.

./.

Türk Mihály
eladó

dr. Weisz Gyöngyi
egyéni ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 52.
Adószám: 51829647-1-35
KASZ: 36071565

Türk János
vevő

20./ Eladó és vevő az Ingatlan Adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányoztuk, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértettük, jelen szerződést elolvastuk, közösen értelmeztük, és megértettük, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk. Felek jelen szerződést tényvázlatként is elfogadják.

Rakamaz, 2026. október 23.

Türk Mihály
eladó

Türk János
vevő

Készítettem és ellenjegyzem : Rakamazon, 2026. október 23. napján :

dr. Weisz Gyöngyi
ügyvéd,
kasz:36071565

dr. Weisz Gyöngyi
egyéni ügyvéd
4465 Rakamaz, Szent István út 52
Adószám: 51829647-1-35
KASZ: 36071565