

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Szorcsik-Vass Éva

Születési családi és utóneve: V

Születési hely és idő: ,

Anyja neve:

Lakcíme: 6726 Szeged, Ildikó utca 2.

Személyi száma:

Adóazonosító jele: f

Állampolgárság: magyar

Bankszámlaszám: MKB Bank Nyrt. 1

mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** – másrészről

Ifj. Turi István

Születési név:

lakcím: 6800 Hódmezővásárhely, Nagysziget tanya 40.

születési hely, idő:

anyja neve:

személyi szám:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma:

mint vevő – a továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek** vagy **Szerződő Felek** – között a mai napon, az alábbiak szerint:

2023-03-13

5
.....számú melléklet a
573519
.....határozatához

I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA ÉS A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szatymaz, külterület 0261/6 hrsz. alatt nyilvántartott erdő és legelő megjelölésű, a hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerint 2., 3., és 3. min. osztályú, 3871 m² és 1083 m² területű, összesen 4954 m² alapterületű, 2.02 AK és 0.82 AK, összesen 2.84 AK értékű ingatlan.
2. Az Eladó rögzíti, hogy a Szatymaz, külterület 0261/6 hrsz. alatti ingatlanon fennálló tulajdonjogát felosztja egy 4845/4954 arányú és egy 109/4954 arányú tulajdoni hányadra.
3. Jelen szerződés tárgya az Eladónak a Szatymaz, külterület 0261/6 hrsz. alatti ingatlanon fennálló 4845/4954 arányú tulajdoni hányad, amely a továbbiakban jelen szerződésben **Föld**.
4. Az Eladó a Földet teljes egészében, valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészeivel együtt jelen szerződéssel eladja a Vevőnek. A Vevő a Földet teljes egészében, valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkatrészével együtt jelen szerződéssel az Eladótól megvásárolja.

[Handwritten signature]

5. A Felek kijelentik, hogy a Föld tulajdoni lapját közösen megvizsgálták és megállapították, hogy azon teher nem szerepel:
 - III/5 alatt önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe telekalakítás következtében változott, 4927 m2 terület, átjegyezve a Szatymaz külterület 0261/3 hrsz-ú ingatlanra az E-15/2018 számú vázrajz alapján, bejegyző határozat: 44049/2/2018.05.15.
6. Az Eladó szavatosságot vállal arra, hogy a Föld per- igény- és tehermentes, továbbá szavatol azért, hogy harmadik személynek olyan jogot nem enged, ill. engedett, amely a Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná.

II. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

1. A Szerződő Felek a Föld vételárát mindösszesen **15.000.000,- Ft, azaz Tizenötmillió forint** összegben (a továbbiakban: **Vételár**) állapítják meg.
2. A Vevő a teljes Vételárát akkor köteles az Eladó bankszámlájára utalással megfizetni, amikor az alábbi két feltétel teljesült, az arról való tudomásszerzést követő 10 napon belül:
 - A 60 napos kifüggesztési időn belül elővásárlásra jogosult Vevőt megelőzően nem gyakorolja elővásárlási jogát a Föld vonatkozásában, ill.
 - az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv – több elővásárlásra jogosult esetén is – Vevő javára hagyta jóvá és záradékkal látja el.
3. Az Eladó a Vételár fenti módon történő megfizetéséhez kifejezetten hozzájárul.
4. A teljes Vételár kifizetéséről teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kifizetési elismervény készül, melyet a Felek aláírnak és azt a Vevő az okiratszerkesztő ügyvédnek eljuttatja.
5. A Szerződő Felek rögzítik, ha más elővásárlásra jogosult gyakorolja az elővásárlási jogát és/vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Vevő helyett más elővásárlásra jogosult javára hagyja jóvá az adásvételi szerződést és az Eladó és Vevő között jelen adásvételi szerződés nem megy teljesedésbe, úgy az elővásárlásra jogosult köteles a Vevő által megfizetett 180.000,- Ft + Áfa, azaz Egyszáznyolcvanezer forint + áfa összegű ügyvédi megbízási díjat és a Föld után fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat (6.600,- Ft-ot) a Vevő részére megfizetni a jóváhagyó határozatról való tudomásszerzést követő 5 napon belül.
6. A Szerződő Felek rögzítik, ha más elővásárlásra jogosult gyakorolja az elővásárlási jogát és/vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv a Vevő helyett más elővásárlásra jogosult javára hagyja jóvá az adásvételi szerződést és az Eladó és Vevő között jelen adásvételi szerződés nem megy teljesedésbe és az elővásárlásra jogosult az Okiratszerkesztő Ügyvédet bízta meg a tulajdonjogának átvezetéséhez szükséges okiratok elkészítésében, úgy az elővásárlásra jogosult által, az Okiratszerkesztő Ügyvéd részére fizetendő ügyvédi megbízási díj: 100.000,- Ft % Áfa, azaz Százezer forint + áfa.

III. TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA, BIRTOKBAADÁS

1. Az Eladó a teljes Vételár megfizetésének esetére, külön okiratban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése és 109/4954 arányú tulajdonjogának visszajegyzése mellett a Földre a Vevő tulajdonjoga 4845/4954 tulajdoni hányadban **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-

nyilvántartásba (**Bejegyzési engedély**). Az Eladó a Bejegyzési engedélyt jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi leletbe helyezi.

2. Az Okiratszerkesztő ügyvéd a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyt csak azon feltétel teljesülése esetén adhatja ki Vevő részére, illetve nyújthatja be a Földhivatali Osztályhoz Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése végett, ha jelen szerződés II.2. pontjában lévő feltételek teljesültek és teljes Vételár megfizetésre került az Eladónak.
3. Az Eladó a Földet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról való tudomásszerzést követő öt napon belül Vevő birtokába adja. A birtokbaadásig Eladó viseli a Föld terheit, a kárveszélyt és szedi annak hasznait. A birtokbaadástól Vevő viseli a Föld terheit, a kárveszélyt és szedi annak hasznait. Vevő a Földet megtekintett és ismert állapotban vásárolja meg.

IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. A Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési-, valamint tulajdonszerzési korlátozás vagy tilalom hatálya alatt nem állnak.
2. **A Vevő nyilatkozik, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontjában foglaltaknak megfelelően földművesnek minősül és bejegyzésre került a földműves nyilvántartásba.**
3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a Föld tekintetében a **Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.**
4. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződést közölni kell hirdetményi úton a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlásra jogosultakkal az illetékes település jegyzője útján, továbbá hatósági jóváhagyás, illetve állásfoglalás céljából is meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az Agrárkamara (helyi földbizottság) számára.
5. **A Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. § -ban foglaltaknak megfelelően az alábbi nyilatkozatokat teszi:**
 - 5.1. A Vevő vállalja, hogy a Föld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A Földforgalmi tv. 13. § (2) bek. alapján nem minősül a használat átengedésének, ha valamely érvényes jogcímen a Vevő a Föld használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság javára, amelyben tag, illetve társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot valamely érvényes jogcímen más személy részére vagy gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot vagy a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot.

- 5.2. A Vevő továbbá vállalja, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 5.3. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Föld jelenlegi használójával fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a IV/5.1. és IV/5.2. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 5.4. A Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 5.5. A Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a Föld megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
6. A Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában, illetve hasznélvezetében lévő föld nagysága – jelen adásvétellel megszerezni kívánt Föld, továbbá a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – sem éri el a 300 hektárt, így **jelen adásvételi szerződéssel megvalósuló tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § (1) bek.-ben rögzített területszerzési korlátozásba sem.**
7. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvtv. vhr.) 68/C. §-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**
8. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a korábbi tulajdonos Drégelyi Zoltán József (anyja neve: Hemmert Zsuzsanna, cím: 1014 Budapest, Uri utca 20.) földhasználóként szerepel a földhasználati nyilvántartásban. Drégelyi Zoltán József használatának jogcíme „saját tulajdon”, amely használati jogcím már megszűnt tekintettel arra, hogy Drégelyi Zoltán József nem rendelkezik tulajdonjoggal a Föld tekintetében. Az Eladó vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül intézkedik, hogy Drégelyi Zoltán József a földhasználati nyilvántartásból törlésre kerüljön.
9. Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket, és az adásvétellel kapcsolatos visszsterhes vagyonszerzési illetéket és ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli. Szerződő Felek rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bek. p) pontja alapján **jelen vagyonszerzés mentes a visszsterhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól**, tekintettel arra, hogy Vevő a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a Föld tulajdonjogát nem idegeníti el, a Földön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a Földet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
10. A Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségei a Vevőt terhelik.
11. Felek kijelentik, hogy a Föld értékesítésével összefüggésben esetlegesen keletkező adózási, valamint a vagyonszerzéssel összefüggő illetékfizetési kötelezettségük tekintetében adózási szakembert vesznek igénybe, melyre tekintettel az okiratszerkesztő ügyvédtől kioktatást és felvilágosítást nem kérnek.

12. A Szerződő Felek adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá a Vevő tulajdonszerzése érdekében lefolytatott minden hatósági eljárásban az illetékes jegyző, földhivatalok és egyéb hatóságok (Agrárkamara, helyi földbizottság) előtt jogi képviseletük ellátásával a Dr. Juhász János Ügyvédi Irodát (6722 Szeged, Kálvária sgt. 19; okiratszerkesztő ügyvéd: Dr. Juhász János, KASZ szám: 36062341) bízzák és hatalmazzák meg, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján (a továbbiakban **Okiratszerkesztő ügyvéd**), mely meghatalmazást ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés aláírásával is elfogadja. Helyettesítésre jogosultak az Ügyvédi Iroda jogi végzettségű alkalmazottai és Dr. Juhász Péter egyéni ügyvéd.
13. A Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázlatnak tekintik.
14. A Felek a Pmt. 8. § (1) bek. előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el. A Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a felek adatait a jelen ügyletkezhez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.
15. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott egyéb kérdések tekintetében a Szerződő Felek között A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (**Földforgalmi tv.**), A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (**Fétv.**), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., valamint a kapcsolódó mindenkor hatályos törvényi rendelkezések irányadók.

Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Szeged, 2023. március 10.

.....
Szorcsik-Vass Éva
Eladó

.....
Ifj. Turi István
Vevő

Dr. Juhász János ügyvéd (Dr. Juhász János Ügyvédi Iroda, 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19., KASZ szám: 36062341) készítettem és ellenjegyzem Szegeden, 2023. március 10. napján:

Dr. Juhász János Ügyvédi Iroda
Dr. Juhász János ügyvéd
6722 Szeged, Kálvária sgt. 19.
T: 62/426-657
E-mail cím: dr.janos.juhasz@gmail.com
Mobil: 20/222-8778. KASZ: 36062341

A közzététel napja: 2023. év 04. hó 27. nap
A közlés első napja: 2023. év 04. hó 28. nap
A határidő utolsó napja: 2023. év 06. hó 26. nap
Az a határidő jogvesztő

