

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2023. MÁJ. 19.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2023. MÁJ. 20.

utolsó napja: 2023. JÚL. 18.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESEZTŐ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A kormányzati portálról történő levétel napja:

melyet egyrészt Kovács Ilona (sznév.:

szül.:

an.:

SZ.SZ.: adóazonosító jel: magyar állampolgár) 6000 Kecskemét, Hunyadi János utca 22. szám alatti lakos, mint eladó

másrésztől Tanczos Tibor (sznév.:

szül.:

an.:

SZ.SZ.: adóazonosító jel: magyar állampolgár) 2330 Dunaharaszti, Magyar utca 17. szám alatti lakos, mint vevő az alábbi feltételek mellett kötöttek meg:

1./Eladó eladja, a vevő megveszi a kecskeméti, külterületi 01029/1 hrsz-ú, gyümölcsös művelési ágú, összesen 5920 m² nagyságú, 21.61 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni – II/6. sz. alatti tulajdoni illetőség - hányadát, úgy, amint az jelenleg áll, a megtekintett és ismert állapotában, minden természetes és jogi tartozékával együtt. Szerződő felek rögzítik, miszerint jelen ingatlanra - tekintettel arra, hogy művelési ága gyümölcsös - a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, ún. „Földforgalmi Törvény” rendelkezései vonatkoznak.

Felek megállapítják, miszerint az ingatlan bekerített állapotú, továbbá a vevő természetbeni személyes bejárassal megismerte az ingatlan elhelyezkedését, méretét és határvonalait.

Felek rögzítik, hogy az ingatlant nem érinti - egy már megkötött, de későbbi időpontban hatályba lépő - földhasználati szerződés, míg az ingatlan földhasználója az eladó tulajdonjoga alapján, ingyenesen.

2./Szerződő felek az előző pontban körülírt ingatlan vételárát kölcsönösen 4.800.000,- Ft-ban, azaz négymillió-nyolcszázezer forintban állapítják meg, figyelemmel az ingatlan jellemzőire.

Vevő az eladó részére jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg 2.000.000,-Ft-os – kettőmillió forintos - vételárát banki átutalással megfizetett, mely összeg hiánytalan átvételét az eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyújtja.

Felek ezen megfizetésre került összegből 500.000,-Ft-ot foglaló, míg 1.500.000,-Ft-ot vételárelőleg jogcímén ismernek el.

A vételárból fennmaradó 2.800.000,-Ft-ot – kettőmillió-nyolcszázezer forintot – vevő az eladónak, a kifüggesztési eljárás vevő számára pozitív eredményével egyidejűleg, azaz várhatóan legkésőbb 2023. július 30-napjáig vállalja megfizetni, szintén banki átutalással.

3./A vevő az 1. pontban írt ingatlant, a teljes vételár megfizetését követően, a jelen adásvételi szerződés illetékes hatóságok általi jóváhagyásával egyidejűleg, azaz várhatóan legkésőbb 2023. október 12-napjáig veszi birtokába, attól kezdve húzza annak hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

Az eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant közüzemi és egyéb díjtartozás sem adók módjára behajtandó tartozás nem terheli, arra vonatkozóan más személynek olyan joga nincs – ide nem értve az esetleges elővásárlásra jogosultakat -, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná.

Az eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlant semmilyen bérleti vagy használati jogviszony nem terheli, valamint hogy az ingatlan gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek székhelyként, telephelyként, fióktelephelyként sincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, aporként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Felek rögzítik, miszerint az ingatlan áram (villany) közművel rendelkezik, azzal, hogy jelenleg a szolgáltatás nem vehető igénybe, minek alapján, az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadásig saját költségén gondoskodik az ingatlan áram (villany) közmű szolgáltatásának helyreállításáról.

4./Az eladó szavatosságot vállal az 1./pontban írt ingatlan terhel- igény- és permentességéért.

5./Szerződő felek tisztában vannak azzal a körülménnyel, miszerint jelen adásvételi szerződés akkor válik érvényessé közöttük, amennyiben - hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 18.§-ára és 19.§-ára – a hivatkozott törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak, a 12./pontban rögzített kifüggesztési eljárás során, nem kívánnak élni elővásárlási jogukkal, továbbá amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság jóváhagyja.

Dr. Mačarász Zsolt
6000 Kecskemét, Dunga utca 15. I/3.
Telefon: 06-76/416-144
Mobil: 06-30/925-2407

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Érk. dátuma:	Érk. száma:
Ikt. dátuma: 2023. APR. 19.	Ikt. szám: 594.311
Melléklet: db	Előszám:
Előadó:	

6./Vevő nyilatkozik, miszerint - hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§-ára – **a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni 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.**

7./Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen a föld vonatkozásában fennálló (föld)használati jogviszony(ok) időtartamát **nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a jelen pontban foglalt kötelezettségeket vállalja** (a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§ (4) bek.).

Vevő nyilatkozik továbbá, – hivatkozással a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 14. (1) és (2) bekezdésére - miszerint **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj - , vagy egyéb tartozása** (földhasználati díj tartozása), valamint a szerzést megelőző **5 éven belül nem állapították meg a vevő vonatkozásában, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.**

8./Vevő nyilatkozik, miszerint a jelen adásvételi szerződés alapján **megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt, nem haladja meg az 1 hektárt** a birtokában és/vagy tulajdonában álló föld terület nagysága – Hivatkozással Tft. 10.§ (2) bekezdésére.

Vevő nyilatkozik, miszerint **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

9./A jelen adásvételi szerződésből eredő esetleges vitás kérdések eldöntésére a szerződő felek alávetik magukat a Kecskeméti Járásbíróság kizárólagos illetékességének.

10./Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére kiadott Mük.Eln. szabályzata alapján, annak rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította.

11./Szerződő felek kifejezetten tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést, amely a 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelettel kapcsolatos, azaz az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló jogszabállyal kapcsolatos tájékoztatást. Felek rögzítik, miszerint Energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges, figyelemmel arra, hogy az ingatlanon felépítmény nem található.

12./Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést és tájékoztatást, mely szerint a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény alapján, jelen okiratot az ingatlanok fekvése szerinti illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez el kell juttatni - a megfelelő kérelem mellett – amely az okirat tartalma és alaki kellékei alapján , az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából megvizsgálja, majd, amennyiben megfelelőnek találja, elrendeli az okirat hirdetményi úton történő közzétételét (kifüggesztését), azaz a területileg illetékes polgármesteri hivatal jegyzőjéhez eljuttatja, a jegyző az erre rendszeresített hirdetőtáblán és/vagy elektronikus úton - a kézhezvételt követő napon – kifüggeszti, ahol is az ugyanezen törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak 60 napos jogvesztő határidőn belül kötelesek esetleges elfogadó, vagy lemondó nyilatkozatukat közölni a jegyzővel. Amennyiben a 60 napos határidő eredménytelenül telik el - az elővásárlásra jogosulttól elfogadó nyilatkozat nem érkezik – úgy a jegyző a teljes iratjegyzéket átküldi - 8 napon belül - a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, amennyiben jóváhagyja, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv eljuttatja azt a helyi földbizottság részére szintén jóváhagyás céljából. Szerződő felek tudomással bírnak a 2013. évi CXXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény, valamint a 2013. évi V. törvény, azaz a „Új” Polgári Törvénykönyvben meghatározottokról.

Felek tudomásul vették eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint ezen eljárás időtartama megközelítőleg 5-6 hónap.

13./A jelen adásvételi szerződés kapcsán kiszabásra kerülő vagyónátruházási és eljárási illetéket és egyéb költségeket kizárólag a vevő - illetve az esetleges elővásárló - tartozik viselni.

Dr. Madarász Zoltán
6000 Kecskemét, László u. 15. I/3.
Telefon: 06-30/416-144
Mobil: 06-30/923-2407

14./Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzését adja ahhoz, hogy az 1./pontban írt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjoga a vevő javára, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az illetékes Földhivatali (ingatlan-nyilvántartási) osztály által, külön okiratban történő elismervény és tulajdonjog átruházó nyilatkozat útján.

A 2./pontban írt fizetési halasztásra tekintettel szerződő felek kéri - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják - az illetékes Földhivatali (ingatlan-nyilvántartási) Osztályát, hogy az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.

15./A szerződő felek magyar állampolgárok, a vevő tulajdonszerzésének jogi akadályja nincs, földforgalmi törvény szerinti korlátozás alá nem esik, valamint felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi adataikat a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízás teljesítése keretében kezelje

16./Felek megállapodnak abban, hogy elővásárlás esetén az elővásárló, a jelen szerződésnek az elővásárlóval történő hatósági jóváhagyását követő legkésőbb 8 (naptári) napon belül köteles az eladónak az ingatlan teljes vételárát, valamint a jelen szerződés szerinti vevőnek a szerződéssel kapcsolatos költségeit megfizetni. Amennyiben a szerződés az elővásárlásra jogosulttal kerül jóváhagyásra, úgy a jelen okirat szerinti szerződő felek az eredeti állapotot akként állítják helyre, hogy az eladó vállalja visszafizetni a vevőnek az általa addig megfizetett vételárrészletet.

17./Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Madarász Zsolt ügyvédet (6000 Kecskemét, Burga u. 15. I/3., KASZ-szám: 36064802.) jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási osztály előtti képviseletükkel az ingatlan tulajdonjogának átvezetésével, a kifüggesztési eljárás lefolytatásával, a jegyző előtti és az összes illetékes hatósági előtti képviseletükkel – mely a NAV esetében a B400-as adatlap továbbítására szorítkozik -, kapcsolatban, melyet okiratszerkesztő kifejezetten elfogad. Szerződő felek kifejezetten tudomásul vették azon ügyvédi figyelmeztetést és tájékoztatást, mely szerint az általuk megkötött ügylettel kapcsolatban olyan adózási, illetőleg illetékfizetési kötelezettség keletkezhet, amely kifejezetten adószakértő vagy könyvvizsgáló igénybevételét teheti indokolttá. Szerződő felek kijelentik, hogy részletes ügyvédi tájékoztatást kaptak, a 2013. évi CXII. Tv. A mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény vonatkozó rendelkezéseiről, az ingatlan-nyilvántartási törvény vonatkozó rendelkezéseiről, jelen adásvételi szerződésről, az elővásárlási jogról, az elővásárlással kapcsolatos rangsori rendszerről és azok jelentőségéről, az esetleges elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásról és annak hatásáról jelen jogügyletre, a helyi földbizottság jogköréről, jognyilatkozatának hatásairól jelen szerződésre, a foglalóról és vételárelőlegről, ezek jogkövetkezményeiről valamint az esetleges adó-illeték fizetési kötelezettségekkel kapcsolatban.

Ezt az adásvételi szerződést, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, elolvasás, és megértés után, teljes körű jogkövetkezményekre is kiterjedő ügyvédi tájékoztatást követően, - egy-egy példányt átveve -, minden kényszer és tévedéstől mentesen, ép elmével és tiszta tudattal, helybenhagyólag aláírtuk, melyet ügyvédi tényvázlatként is kifejezetten elfogadunk.

Kecskemét, 2023. április 12.

Kovács Ilona
eladó

Tánczos Tibor/
vevő

ZÁRADÉK

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő Dr. Madarász Zsolt aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, és a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot „ellenjegyzem”. KASZ: 36064802.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI. 19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Kecskemét, 2023. április 12.

Dr. Madarász Zsolt
ügyvéd

Dr. Madarász Zsolt
Kecskemét, Burga u. 15. I/3.
Telefon: 06-76/416-144
Mobil: 06-33/925-2407