

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Érkezett: 2023. MAJ 08.

571 951

amely létrejött egyrészről
Harcsa Erika

4502 Vasmegyer, Kossuth utca 67. szám alatti lakos – mint **eladó** – másrészről

Horváth Krisztina

napon és helyen az alábbi feltételekkel:

2711 Tápiószentmárton, Óvoda köz 10. szám alatti lakos – mint **vevő** – között alulírott

- Szerződő felek megállapítják, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a per-, teher-, igény- és széljegymentes **Tiszatelek külterületi 066/11 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, tanya és szántó művelési ágú, 2162 m² térmértékkel felvett, 1,69 Aranykorona értékű, és a valóságban 4486 Tiszatelek, Ady Endre utca 23. szám alatt található ingatlan.
- A vevő az okirat aláírásával kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan megvásárlására **1.000.000.- Ft, azaz egymillió forint** vételáron. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18-19. § rendelkezései szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.
- Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vevő által tett vételi ajánlatot elfogadja; az eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanát eladja a vevőnek a 2. pontban rögzített vételáron. Szerződő felek az okirat aláírásával egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlanon álló könnyűszerkezetes garázs az adásvételi jogügyletnek nem képezi tárgyát, a garázs elvitelére az eladó jogosult.
- Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18-19. § alapján a Magyar Államot, illetve az ott felsorolt elővásárlási jog jogosultjait elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés kizárólag a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződésnek az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztés lejárt időpontjában, illetve a Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Földügyi Központ részére biztosított elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő elteltét követően lép hatályba abban az esetben, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából a vevőnél előrébb álló személy, vagy a Magyar Állam az elővásárlási jogát joghatályosan nem gyakorolja.
- A vevő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant a 2. pontban megjelölt vételárért megtekintett és megismert, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban megvásárolja, és az ingatlan kölcsönösen kialakított teljes vételárát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, saját erőből, készpénzben fizeti meg az eladó részére, aki a teljes vételár átvételének tényét az adásvételi szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést nem a jelen szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá, vagy nem hagyja jóvá, abban az esetben az eladó köteles a vevő által teljesített vételárát haladéktalanul visszafizetni a vevő részére.
- Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant a mai napon a vevő birtokába adja, aki a birtokba lépés időpontjától kezdődően jogosult húzni az ingatlan hasznait, valamint ugyanezen időponttól kezdve köteles viselni az ingatlan használatával felmerülő terheket. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant közüzemi- és egyéb tartozás nem terheli. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező föld hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés hatálya alatt nem áll.
- Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan vonatkozásában a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban „adásvétel” jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában rögzített feltételnek nem felel meg, földművesnek nem minősül, azonban a birtokában álló föld területnagysága a megszerzeni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az egy hektárt, így a vevő tulajdonszerzésének a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése alapján jogszabályi akadálya nincs. A vevő a szerződés aláírásával kijelenti továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan megvásárlásával termőföld-tulajdonának mértéke a 300 hektárt, termőföld-birtokának mértéke az 1200 hektárt, részarány-tulajdonának mértéke pedig a 6000 Aranykorona értéket nem haladja meg. Szerződő felek az okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy az eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos egyéb jogokat is átruházza a vevőre, így a vételár a történelmi bázisjogosultság ellenértékét is magába foglalja.
- A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdésben foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja, hogy megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek

Harcsa Erika
eladó

Horváth Krisztina
vevő

során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügylet érvényes létrejöttéhez az adásvételi szerződésnek az 1. pontban körülírt ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztésén túl az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozati formában kinyilvánított jóváhagyása szükséges. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányában a szerződés érvénytelen. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával teljeskörű maghatalmazást ad a vevőnek arra, hogy a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított nyolc naptári napon belül négy példányban átadja az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek előzetes jóváhagyás céljából.
11. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy mindketten nagykorú, teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, elidegenítési és tulajdonszerzési képességüket, valamint szerződéskötési képességüket a hatályos jogszabályok nem korlátozzák.
12. Szerződő felek az okirat aláírásával kijelentik, hogy tudomásul vették a szerződést készítő ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illeték-kötelezettségeikről, a jogügyletthez kapcsolódó adónemekről, az adó- és illetékkezdmények igénybevehetőségéről, az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről, valamint az ügyletrel vonatkozó egyéb, különösen az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok tartalmáról. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által rendszeresített B400 adatlap tartalmát – a mentességekre, valamint a kedvezményekre is kiterjedően – megismerte, az adatlap rovatait ennek megfelelően kitöltötte.
13. Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügylettel összefüggésben az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítvány elkészítése, és az energetikai tanúsítvány vevő részére történő átadása szükséges az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján. Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt a vevő erre irányuló kifejezett igénye esetén 15 (tizenöt) naptári napon belül átadja a vevő részére.
14. Felek a szerződést, mint – szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat felvételét nem kérték, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.
15. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződő felek tekintetében a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, ebben a körben a felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben járnak el.
16. Az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a vevő viseli.
17. Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadók.
18. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá a szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselőjük ellátásával a személyesen eljáró **Dr. Nagy László Zoltán ügyvédet** (DR. NAGY LÁSZLÓ ZOLTÁN ÜGYVÉDI IRODA, nyilvántartó ügyvédi kamara: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara, székhely: 4400 Nyíregyháza, Széchenyi u. 21., fszt. 6., postázási cím: 4401 Nyíregyháza, Pf. 201., adószám: 19318563-2-15, cégkapu azonosító: 19318563#cegkapu, KASZ-szám: 36065951, telefonos elérhetőség: +36204156228, +36703314383, e-mail elérhetőség: dnlz.ugyvved@gmail.com) bízzák meg, aki a megbízást elfogadja.

Jelen adásvételi szerződés hét, egyenként kettő magyar nyelvű oldalból álló példányban készült, amelyet a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Tiszatelek, 2023. május 06.

Záradék

A kormányzati portálon történő
közzététel napja: 2023.05.19.
Közlés kezdő napja: 2023.05.20.
A jognyilatkozat megtételére nyitva
álló határidő első napja: 2023.05.20. vevő
és az utolsó napja: 2023.07.18.
E határidő jogvesztő!
Tiszatelek, 2023. május 19.

Harcsa Erika
eladó



Ellenjegyzem: Nyíregyháza, 2023. május 06.
Dr. Nagy László Zoltán ügyvéd (KASZ-szám: 36065951)