

374/1914/2023.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

57h160
2023-04-06

- amely létrejött egyrészről **Széll Józsefné** (Sz. név: a, Szül. hely, idő:
Anyja neve: Szig. szám: Szem. szám:
Adóazonosító jel: ig. szám: (L) 6764 Balástya, Gajgonya tanya 453. sz. alatti lakos,
mint **eladó**, a továbbiakban, mint **eladó**,
- másrészről **Nemes Renáta** (Sz. név: Szül. hely, idő: Anyja neve:
Szem. szám: Adóazonosító jel: Szig. szám: E, Lig.
szám: Lakcím: 3400 Mezőkövesd, Barack u. 19.) 6723 Szeged, Budapesti krt. 12/A. 3. em. 10.
sz. alatti tartózkodási helyű lakos, mint **vevő** és **Nemes Gábor** (Sz. név: Szül. hely, idő:
Anyja neve: Szem. szám: Adóazonosító jel:
ig. szám: Lakcím: 3400 Mezőkövesd, Barack u. 19.)
6723 Szeged, Budapesti krt. 12/A. 3. em. 10. sz. alatti tartózkodási helyű lakos, mint **vevő**, együtt a
továbbiakban, mint **vevők**
között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Széll Józsefné eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonában áll – a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal 2023.04.05. napján kelt, 574403/6/2023 sz. elektronikus hiteles tulajdoni lap másolattal is igazoltan – a **Balástya, Kültérület 074/38 hrsz. alatti, 3363 m² területű, AK érték nélküli, kivett tanya művelési ágú ingatlan**. A Balástya, Kültérület 074/38 hrsz. alatti ingatlan természetben a **6764 Balástya, Gajgonya tanya 453. sz. alatt** található. Az ingatlanon a tulajdoni lap III. részében foglaltak szerint 49543/2012.03.22. sz. alatt 186 m² területre vezetékJog van bejegyezve az MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (6724 Szeged, Kossuth Lajos sgt. 64-66., törzsszám: 13792679) jogosult részére. Eladó kijelenti és feltétlen szavatosságot vállal, hogy a fent említetten kívül az ingatlan per-, teher- és mindenféle igénytől mentesek. Eladó a jelen szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személyek változtatásokat nem kezdeményeztek. Eladó szavatolja azt is, hogy az ingatlan apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, az ingatlan természetes vagy jogi személynek nem székhelye vagy telephelye. Szavatosságot vállal Eladó azért is, hogy az ingatlant semmiféle az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb teher sem terheli.
2. Széll Józsefné eladó az 1. részletesen körülírt ingatlan nevén nyilvántartott 1/1 arányú tulajdoni hányadát eladja, Vevők pedig 1/2-1/2 arányban megveszik azt, és az ingatlan teljes vételárát a megtekintett állapotban, kölcsönösen kialakodottan mindösszesen **6.000.000,- Ft**, azaz **Hatmillió Forint** vételárért.
- folytatás a második oldalon -

Széll Józsefné
Eladó

Nemes Renáta
Vevő

Nemes Gábor
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem 2023.04.05. napján Szegeden:

Dr. Császi Ügyvédi Iroda
Képv.: Dr. Császi Zsüliet ügyvéd

(Székhely - 6721 Szeged, Csongrádi sgt. 12. 3. em. 36.)
Szeged Ügyvédi Kamara - KASZ. SZÁM: 36058324

DR. CSÁSZI ZSÜLIET ÜGYVÉD
gazdasági és büntetőjogi szakjogász
6721 Szeged, Csongrádi sgt. 12. 3. em. 36.
Telef: 06-30-820-8841
Email: hsz@drzsu.hu, zsu@drzsu.hu
Adósz.: 195-6083-1-06; HÁSZ szám: 36058324

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3. pont szerinti vételár kifizetése a következők szerint történik:

3.1. Vevők a teljes vételárból a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetnek készpénzben **600.000,- Ft**, azaz **Hatszázezer Forint** foglalt, s melynek teljes és hiánytalan átvételét Eladó a jelen szerződés aláírásával ezennel elismer és nyugtáz. Eladó és Vevők egyaránt kijelentik, hogy a foglalt jogi tartalmával tisztában vannak, ennek ellenére okiratszerkesztő ügyvéd is ismerteti annak mibenlétét és ezen tájékoztatásra szerződő felek kijelentik, hogy megértették a tájékoztatást. A felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglalt jogintézményét ismerik és a kikötést ennek ismeretében tették meg azzal, hogy a jogügylet teljesedésbe menése esetén a foglalt a vételár összegébe beszámítják. Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a szerződés teljesedésbe menése, a szerződés teljesítése az Eladónak felróható módon nem történne meg, úgy a kapott foglalt kétszeresen köteles visszafizetni, míg ha a szerződés teljesedésbe menése, a szerződés teljesítése a Vevőknek felróható okból nem történne meg, úgy az adott foglalt elveszítik. A foglalt jogkövetkezményeinek alkalmazása a szerződésszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít. Abban az esetben, ha a szerződés megghiúsulása egyik félnek sem felróható, vagy mindkét félnek felróható, úgy a foglalt visszajár.

3.2. Vevők a teljes vételárból fennmaradó **5.400.000,- Ft**, azaz **Ötmillió-négyszázezer forintot** a sikeres engedélyezési eljárásokat követő 5 munkanapon belül egyösszegben vállalják megfizetni Eladó kezeihez készpénzben. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult vevő megelőzi a mostani vevőt, úgy a foglalt joghatásaitól kölcsönösen eltekintenek.

4. Szerződő felek azzal a kérelemmel fordulnak a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályához, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárásnak a f ü g g ő b e n t a r t á s á t / az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47./A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kérik, továbbá azt, hogy ennek tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni szíveskedjenek. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Nemes Renáta és Nemes Gábor vevők tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – 1/2-1/2 arányban történő bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatot / bejegyzési engedélyt a mai napon ügyvédi letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél azzal, hogy azt az ügyvéd nyújtja be a Földhivatali Osztályhoz a teljes vételár kifizetését követően. A letétbehelyezés tényét letétkezelő /okiratszerkesztő/ ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével és aláírásával igazolja és ügyvéd vállalja, hogy a bejegyzési engedély 3+1 eredeti példányát ügyvédi ellenjegyzésével ellátva bocsátja a Földhivatali Osztály rendelkezésére.

- folytatás a harmadik oldalon -

Széll Józsefné
Eladó

Nemes Renáta
Vevő

Nemes Gábor
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem 2023.04.05. napján, Szegeden:

DR. CSÁSZI ÜGYVÉDI IRODA
DR. CSÁSZI ZSÜLIET ügyvéd

6721 Szeged, Csongrádi sgt. 12. 3. em. 36.
Mobil: 06 34 341 341

Email: info@dracasziugyvved.hu

Adósz.: 19348096-1-06; KASZ szám: 36058324

Dr. Császi Ügyvédi Iroda

Képv.: Dr. Császi Zsüliet ügyvéd

(Székhely - 6721 Szeged, Csongrádi sgt. 12. 3. em. 36.)

Szeged Ügyvédi Kamara - KASZ. SZÁM: 36058324

Felek megállapodása alapján a vevők az 1. pontban írt ingatlan birtokába a sikeres engedélyezési eljárásokat követően lépnek. A vevők az ingatlant megtekintették. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról vevőket tájékoztatta. Az Eladó kijelenti, hogy a Vevők az ingatlanról energetikai tanúsítvány készítését kifejezetten nem kérték és nem igényelték.

6. A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan birtokának átadásakor a közüzemi mérőállásokat rögzítik, és a lehető legrövidebb időn belül együtt eljárnak a közszolgáltatók felé a közüzemi szerződések átírása érdekében. A felek tudomással bírnak arról, hogy a birtokba adás időpontjától a Vevők húzzák az ingatlan hasznait és viselik annak terheit, míg annak időpontjáig keletkezett tartozásokat Eladó köteles rendezni. Az Ingatlanban víz-, gáz-, és áramszolgáltatáshoz kapcsolódó mérőórák találhatók, melyek az Eladó nevére átírásra kerültek. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a közüzemi mérőórák a birtokbaadás időpontjától a Vevők nevére átírásra kerüljenek, az átírással, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerült költségek kizárólag a Vevőket terhelik. A Vevők kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta őket, hogy választásuknak megfelelően a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművek átíratását és az adatváltozások átvezetését egy helyen, továbbá ingyenesen kérhetik. A Vevők kijelentik, hogy a közműszerződésekkel kapcsolatos tájékoztatást tudomásul veszik, és ennek ismeretében vásárolják meg az Ingatlant.

7. Szerződő felek tudomással bírnak arról és megértették okiratszerkesztő ügyvéd idevonatkozó tájékoztatását, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a Mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-a és 19. §-ában megjelöltek a törvény erejénél fogva törvényes elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben az elővásárlásra jogosult, vagy jogosultak elővásárlási jogát gyakorolja, az esetben a jogügylet az állageladók és az elővásárlásra jogosult között jön létre a jelen okiratba foglalt feltételek mellett. Ugyanezen törvény 21. §-a szerint az elővásárlásra jogosultakkal a jelen szerződést az illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetménnyel kell közölni, melynek értelmében a jelen okiratba foglalt szerződés 60 napra kerül kifüggesztésre az illetékes Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján. Amennyiben a kifüggesztés időtartama alatt az előzőekben megjelölt elővásárlásra jogosultak közül elővásárlási jogát senki sem gyakorolja, az esetben a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint a jelen okiratban foglalt szerződő felek között a jogügylet érvényesen és joghatályosan létrejönnek tekintendő. Ellenkező esetben az ügylet a felek között nem hatályosul.

8. Vevők kijelentik, hogy a tulajdonukban és birtokukban álló föld és a most megszerezni kívánt föld terület-nagysága együttesen nem haladja meg a 300 hektárt. Vevők kijelentik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek. Vevők kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal nem rendelkeznek, mert nem minősülnek földművesnek. Ennek ellenére a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzés vevők esetén nem sérti a Földforgalmi törvény 10. § (2) bek.-ben, valamint a 16. § (1) és (2) bek.-ben meghatározott mennyiségi korlátozásokat/a földszerzési és a birtokmaximumot/, mert a tulajdonukban, birtokukban álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt. Vevők a fenti törvény 10. § (2) bek. szerint kívánják megszerezni a fenti ingatlant, nevezetesen "A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt."

9. Az itt felhívott törvény 13. § (1) bekezdése alapján vevők a jelen okiratba foglalt nyilatkozattal vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

- folytatás a negyedik oldalon -

Széll Józsefné
Eladó

Nemes Renáta

Nemes Gábor
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem 2023.04.05. napján, Szegeden:

DR. CSÁSZI ÜGYVÉDI IRODA
gazdasági jogi szakbiztosítvány
721 Szeged, Csongrádi sgt. 12. 3. em. 36.
tel: 06-30-321 6841

Dr. Császi Ügyvédi Iroda

Képv.: Dr. Császi Zsüliet ügyvéd

(Székhely - 6721 Szeged, Csongrádi sgt. 12. 3. em. 36.)

Szeged Ügyvédi Kamara - KASZ. SZÁM: 36058324

10. Vevők ugyanezen törvény 14. § (1) bekezdése alapján büntetőjogi felelősségük tudatában kinyilatkozzák, hogy nincs a fölhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás). A felhívott törvény 14. § (2) bekezdése alapján vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kinyilatkozzák, hogy a jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül velük szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

11. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az ügylet tekintetében a hivatkozott törvény 23. § (1) bekezdése szerint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, amelynek megadásához a törvény 24. § (1) bekezdése szerint az ugyancsak illetékes helyi földbizottság állásfoglalása szükséges a jóváhagyás megadásához, avagy megtagadásához. A jóváhagyás hiányában felek az eredeti állapotot állítják helyre. Felek tudomásul veszik, hogy az ezen ügylethez kapcsolódó hivatali folyamatok az előzetes számítások szerint kb. 6 hónapot vesznek igénybe.

12. Eladó és Vevők egybehangzóan kijelentik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, akiknek a jogügyleti képessége semmilyen tekintetben nem korlátozott. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződésben feltüntetett személyi adataikat mindazon hatóságok nyilvántartásai tartalmazzák, amelyek a tulajdonjog változás kapcsán hatósági feladatkört látnak el.

13. A szerződő felek jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illeték szabályokat ismerik, illetve a Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet kapcsán adó és illeték vonatkozásában részletes felvilágosítást a NAV ügyfélszolgálatán kaphatnak. Széll Józsefné eladó kijelenti, hogy a Balástya, Külterület 074/38 hrsz. alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada 2006 évben adásvétel jogcímén került tulajdonába, így SZJA fizetési kötelezettsége nem áll fent. Vevők tisztában vannak azzal, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerülő költségek, így különösen a visszerthes vagy átruházási költség megfizetése őket terheli.

14. A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés megírásával és a tulajdonjog változás ingatlan nyilvántartási bejegyeztetésével, a bejegyzési eljárás során felek Földhivatal előtti képviseletével a Dr. Császi Ügyvédi Irodát (Képv.: Dr. Császi Zsüliet ügyvéd, 6721 Szeged, Csongrádi sgt. 12. 3. em. 36.) bízzák meg azzal, hogy a jelen okiratban foglaltakat egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Dr. Császi Zsüliet ügyvéd a megbízást elfogadja.

15. A pénzmossárról szóló 2003. évi XV. Törvény végrehajtásával kapcsolatban felek elismerik, hogy a szerződést készítő ügyvéd előtt magukat személyazonosságukat bizonyító okmányokkal megfelelő módon igazolták. Kijelentik, hogy felvett adataik a valóságnak megfelelnek, így a felek azonosítása megtörtént.

16. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a „a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe. Kijelentik azt is, hogy a jelen szerződés alapján felekre háruló teljesítések nem származnak jogellenes forrásból, és egyidejűleg jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2/2005. számú MÜK állásfoglalás, valamint az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendelethez kapcsolódó rendelkezéseivel összhangban a feleket megfelelő módon azonosította.

17. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki sem bírta rá őket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást és ellenszolgáltatást arányban állónak tartják.

A szerződő felek a jelen négy oldalból és 17 pontból álló okiratot átolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtak.

Kelt: Szeged, 2023.04.05.

Széll Józsefné
Eladó

Közzététel napja:	2023. 05. 19.
Jognyilatkozatok időpontja:	2023. 05. 20.
Lejárat:	2023. 07. 18.
Dátum:	
Aláírás:	

Nemes Renáta
Vevő

Nemes Gábor
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem 2023.04.05. napján, Szegeden:

DR. CSÁSZI ÜGYVÉDI IRODA
DR. CSÁSZI ZSÜLIET
gazdasági jogi szolgálat
6721 Szeged, Csongrádi sgt. 12. 3. em. 36.
Móbil: 06-30-820-68-11

Dr. Császi Ügyvédi Iroda
E-mail: info@drsasziugvyved.hu
KASZ szám: 30608324

Képv.: Dr. Császi Zsüliet ügyvéd

(Székhely - 6721 Szeged, Csongrádi sgt. 12. 3. em. 36.)

Szeged Ügyvédi Kamara - KASZ. SZÁM: 36058324