

Dr. Erdei Csaba
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.
Adószám: 18806588-1-15
Tel.: 42/400-829; 20/390-9542

Dr. Erdei Ügyvédi Iroda, dr. Erdei Csaba ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.

Tel./fax: 06-42/400-829 Mobil: 06-20/390-9542

e-mail cím: drerdeiugyved@gmail.com

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/1/2

Érkezett: 2023 JÚN 09.

51s.357

Melléklet.....

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Előszám:

Előadó:

amely létrejött egyrészről:

Palmer Etelka sz.

személyi azonosító szám: [REDACTED] (adóazonosító jele: nincs) 851.SEMINOLE WOODS BLVD
GENEVA USA 32732 FLORIDA alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről:

Joó László sz.

[REDACTED] (adóazonosító jele: [REDACTED])
agrárkamrai azonosító száma: [REDACTED] 4551 Nyíregyháza, Magyar utca 23. szám
alatti lakos, mint **vevő**

között alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1. Eladó 1/3-ad tulajdonát képezi a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály által nyilvántartott

- Nyíregyháza külterület 02360/20. hrsz-ú,
- 3.0865 m² térmértékű,
- 36.40 Ak értékű,
- szántó megjelölésű ingatlan.
- az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint 4400 Nyíregyháza, Kecskés dűlő 7. szám alatt található.

Felek rögzítik, hogy eladók az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat – az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat 5.17. pontja alapján – a Földhivatali Információs Rendszer keretén belül, a dr. Erdei Csaba ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.) által 2023. június 5. napján beszerzett E-hiteles tulajdoni lappal igazolták (megrendelés száma: 693285/4/2023).

A felek megállapítják, hogy vevő vételi ajánlatot tett eladónak az itt részletezett ingatlan megvásárlására, melyet eladó elfogadott a jelen adásvételi szerződés szerinti tartalommal.

2. A felek megállapodnak abban, hogy eladó az 1. pontban írt ingatlan 1/3-ad arányú tulajdonjogát átruhazza vevőre **adásvétel jogcímén**, vevő pedig megvásárolja azt 1/3-ad tulajdoni állással a kölcsönösen megállapított és kialakított **2.000.000 Ft,-** azaz **Kettőmillió forint** összegű vételárért, mely teljes vételárat vevő a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának feltételével, a jóváhagyó határozat és a záradékolt adásvételi szerződések kézhez vételét követő 60 napon belül fizeti meg eladónak készpénzes fizetéssel. Eladó a teljes vételár megfizetésének ezen módjához és határidejéhez hozzájárul.

Vevő kijelenti, hogy amennyiben más elővásárlásra jogosult élni kíván elővásárlási jogával, és az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését hagyná jóvá a mezőgazdasági igazgatási szerv, az elővásárlásra jogosulttal szemben fenntartja igényét a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő, számlával igazolt költségei megfizetése iránt, mely költségeit a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles elővásárlásra jogosult vevő részére megfizetni.

Dr. Erdei Csaba
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.
Adószám: 18806588-1-15
Tel.: 42/400-829; 20/390-9542

3. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban nevezett ingatlanra vonatkozóan a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bek. b.) bb.) pontja, a jogosulti csoporton belül a Földforgalmi törvény 18.§ (4) bek. a.) pontja szerint elővásárlási joggal rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18.§ (7) pontja szerinti földműves, a földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: [REDACTED] Vevő kijelenti továbbá, hogy Nyíregyházán, születése óta, több mint 3 éve szakadatlanul, életvitelszerűen lakik.

4. A felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvétel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, jelen adásvételi szerződés a jóváhagyó határozat meghozatalának napján lép hatályba. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatósági jóváhagyással kapcsolatos eljárási szabályokról és jogkövetkezményekről eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, azt megértették.

5. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 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 Földforgalmi törvény 13.§.(3) bek.-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy amennyiben harmadik személy földhasználatát állna fenn, a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre kötelezettséget vállal a Földforgalmi törvény 13.§.(1) bek.-ben foglaltak betartására.

6. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban nevezett E-hiteles tulajdoni lap szemle - III. rész 4. sorszám alatt bejegyzett haszonélvezeti jog, melynek jogosultja Oprics Béla. Eladó tájékoztatása szerint Oprics Béla 2020. március 26. napján elhunyt, eladó a haszonélvezeti jog törléséről a földhivatalnál jelen okirat aláírásával egyidejűleg gondoskodott.

Egyebekben eladó szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőséget per-teher és igénymentesen adja vevő tulajdonába.

8. Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozatban **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** fogja adni ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát az 1. pontban írt **Nyíregyháza külterület 02360/20. hrsz.-ú ingatlanra - adásvétel jogcímén, 1/3-ad tulajdoni állással** – eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

9. A felek megállapodnak abban, hogy eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész birtokát a teljes vételár megfizetése napján ruházza át vevőre, aki a birtokátruházás napjától viseli a megszerzett ingatlanrész terheit és szedi hasznait.

10. Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességgel rendelkező cselekvőképes belföldi természetes személyek, magyar állampolgárok. Vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik, a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a megvásárolt földterülettel együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő föld a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bek. szerinti maximális 300 Ha

területnagyságot, továbbá a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával a megvásárolt földterülettel együtt sem haladja meg a birtokában lévő föld a Földforgalmi Törvény 16.§ (2) bek.-ben rögzített legfeljebb 1200 Ha birtokmaximumot, így tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

11. Felek a Földforgalmi Törvény 15/A. §.-ban foglaltaknak megfelelően rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanrészeket földhasználati szerződés nem érinti, a földet több mint 3 éve vevő használja, a vevő rendelkezik bejelentett földhasználattal, szívésségi használat jogcímén, tekintettel arra, hogy a tulajdonosok az édesapja unokatestvérei.

12. Szerződő felek megbízzák a Dr. Erdei Ügyvédi Irodát (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.) Dr. Erdei Csaba /KASZ: 36059576/ ügyvédet jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása és a tulajdonjog bejegyzése során teljes körű képviselőiükkel. Alulírott dr. Erdei Csaba nyilatkozom, hogy a részemre adott teljes körű meghatalmazást és megbízást elfogadom.

13. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Üttv-ben és „A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” – továbbiakban Pmt. - szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eljáró ügyvéd eleget tesz, és az általuk bemutatott közokiratokban szereplő adatokat feljegyzi és rögzíti, valamint a hivatkozott törvényekben meghatározott módon és határidőig megőrzi. Eljáró ügyvéd a felek adatait kizárólag a jelen szerződés 12. pontjában rögzített megbízás teljesítése céljából kezeli.

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek képviselőiében eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint

14. A szerződéskötésből eredő költségek és eljárási díj a vevőt terhelik. Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy eljáró ügyvédtől a jogügylethez kapcsolódó adó- és illetékszabályokról megfelelő és teljes körű tájékoztatást kaptak.

15. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel teljes folyamata alatt kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen és egymást segítve járnak el, melyre tekintettel már a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés módosítása vagy kiegészítése szükségessé válik, az erre vonatkozó jognyilatkozatokat megteszik.

16. A jelen szerződés bármely részének érvénytelensége vagy végre nem hajtható volta nem érinti a szerződés többi rendelkezését. Amennyiben ilyen érvénytelenség vagy végrehajthatatlanság merülne fel, az adott rendelkezés elveszti hatályát, míg jelen szerződés többi része érvényben marad. Ilyen esetben felek jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak annak érdekében, hogy az érvénytelen vagy végre nem hajtható részt egy olyan résszel pótolják, amely a lehető legnagyobb mértékben megegyezik az érvénytelen vagy végre nem hajtható rész szellemével, céljával, piaci értékével, és kötelezik magukat arra, hogy az új rendelkezéseket elfogadják.

Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves, az ingatlant mezőgazdasági termelés céljára vásárolja meg. Vállalja, hogy a megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, és nem adja át, illetve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra

történő elidegenítést és a birtok összevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

Kéri a NAV Illetékkiszabási Osztályát, hogy ezen nyilatkozatára tekintettel állapítsa meg az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjában rögzített visszterhes vagyonátruházási illeték alóli mentességet.

Eladó az ingatlanilletőségét 2005-ben szerezte meg, erre tekintettel jelen jogügyletből származóan személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződéshez tartozó B400-as adatlapot a Vevő köteles megfelelően kiállítani és aláírásával ellátni.

A felek végül kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt őket tájékoztatta a földforgalmi törvény kapcsolódó rendelkezéseiről, az adásvételi szerződés megkötésének jogi hatásairól, a szerződésben szereplő jogi fogalmakról, így felek a szerződést azzal írják alá, hogy azt egyúttal ügyvédi tényvázlatként is kezelik.

Szerződő felek az adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

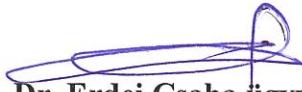
Nyíregyháza, 2023. június 6.

.....
Palmer Etenka eladó

.....
Joó László vevő

A fenti megbízást elfogadom, jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2023. június 6. napján:

Dr. Erdei Csaba
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.
Adószám: 18806588-1-15
Tel.: 42/400-829; 20/390-9542


Dr. Erdei Csaba ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 1.
KASZ: 36059576