

Érkezett: 2023 JÚN 02.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
mezőgazdasági földterületre – függő hatállyal

Előszám:

Előadó:

Amely létrejött egyrészről

Szabó Endre sz.

4405 Nyíregyháza, Palánta utca 47..sz. lakos, mint **Eladó1**, és

Szabóné Varga Julianna sz.

4405 Nyíregyháza, Palánta utca 47..sz. lakos, mint **Eladó2**

másrészről

Ósz Tamás András sz.

4400 Nyíregyháza, Iv utca 100. sz. lakos, mint **Vevő** között jött létre

alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Eladók $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonát képezi a **Nyíregyháza külterület 0667/85 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 1574 m² területű 2,03 AK értékű ingatlan, mely 4400 Nyíregyháza, Delelő utca 52. szám alatt található.** Eladók eladják, ezen ingatlant, az alábbiak szerint.

2. Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja a szerződés tárgyát képező ingatlant a kölcsönösen kialakított **2.500.000.-Ft, azaz Kétmillió-ötszázezer forint** vételárért. Vevő a vételárát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, készpénz formájában fizeti meg az Eladóknak, akik a vételár összegének átvételét elismerik. Felek megállapodnak abban, hogy egy esetleges elővásárlásra jogosult jelentkezése, vagy a szerződés hatályba nem lépése esetén Eladók a Vevő részére a már kifizetett vételárát hiánytalanul visszafizetik. Felek kijelentik, hogy az ingatlan vételára eltér a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara honlapján nyilvánosságra hozott, a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi értéktől. Felek ennek okaként az ingatlan fekvését, elhelyezkedését, megközelíthetőségét jelölik meg.

3. Eladók szavatolnak az ingatlan per-, teher és igénymentességéért. (Vevő az ingatlanra bejegyzett vezetékjogról tudomással bír, ennek tudatában vásárolja meg az ingatlant).

4. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) rendelkezéseinek megfelelően kerül sor, melynek megfelelően tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződést és az annak alapján kitöltött kifüggesztési kérelmet első körben **a szerződés előzetes megvizsgálása céljából** a mezőgazdasági igazgatási szervnek (a föld fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal földhivatalának, a továbbiakban: Földhivatal) kell megküldeni. A Földhivatal a szerződést annak tartalmi és alaki kellékei alapján vizsgálja meg, és 15 napon belül dönt a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy annak közzétételéről.

Abban az esetben, ha a Földhivatal az előzetes vizsgálat során kifüggesztésre alkalmasnak találja az adásvételi szerződést, akkor hivatalból elrendeli a közzétételt. **Mindez azonban nem minősül a szerződés jóváhagyásának.** A Földhivatal döntéséről tájékoztatja a feleket, valamint a szerződést megküldi a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének, aki a <https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu> oldalon közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben ezen jegyzői eljárás során, az elővásárlásra jogosultak köréből bárki az elővásárlásra vonatkozó jogát gyakorolja, abban az esetben a jelen érvényesen létrejött, de **függő hatályú adásvételi szerződés** a felek között hatályba nem lép és az adásvételi szerződés a jelen szerződés eladója és az elővásárlási jogát gyakorló személy között jön létre, a jelen okiratban rögzítettek szerinti tartalommal. Felek tudomásul veszik, hogy ezen adásvételi szerződés, annak aláírásával közöttük érvényesen létrejön, azonban a megjelölt elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás lefolytatásáig függő hatályú marad. Hatálya abban az esetben áll be, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyitva álló határidő lejár és az elővásárlásra jogosultak egyike sem gyakorolja az őt megillető jogot.

A kifüggesztést követően a jegyző iratjegyzéket készít az iratokról (beleértve ebbe a határidőn belül beérkezett jognyilatkozatokat is) és ezt megküldi jóváhagyásra a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A szerződés jóváhagyásáról, és a kifüggesztési eljárás megfelelőségéről az iratok beérkezését követően a mezőgazdasági igazgatási szerv (földhivatal) határozatban dönt. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályba lépését követően a szakigazgatási szerv jóváhagyásra irányuló határozatának és a záradékolt szerződés részünkre történő kiadásától számított 30 napon belül kötelesek eljárni a terület fekvése szerint illetékes **Földhivatal** előtt a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében, melynek esetleges elmulasztásával vagy késedelmével kapcsolatos valamennyi jogkövetkezmény a Vevőt terheli.

Szabó Endre
Eladó1

Szabóné Varga Julianna
Eladó2

Ósz Tamás András
Vevő

Dr. Holc András
Ügyvéd, társadalmi szakigazgató
4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 8.
Adószám: 51911434-1-35
Tel.: 70/ 771-9393
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara
KASZ: 36061594

5. Eladók a szerződés tárgyát képező ingatlant jelen okirat aláírásával egyidejűleg bocsátják a Vevő birtokába. Eladók kijelentik továbbá, hogy az ingatlan nincs haszonbérbe adva, így a Földforgalmi tv 15/A§-ában foglaltakról tájékoztatási kötelezettségük nincs.

6. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – a hatósági jóváhagyás függvényében – **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségére a Vevő tulajdonjogát 1/1 arányban** jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba, **adásvétel** jogcímén.

7. Jelen szerződés költségeit, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját és a visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Bármely elővásárlásra jogosult, ezen jogának gyakorlása esetén köteles a Vevő részére a jelen szerződés elkészítésével felmerült költségeket is megtéríteni.

8. Szerződő Felek devizabelföldinek minősülő, cselekvőképes magyar állampolgárok így az elidegenítésnek, és a tulajdonszerzésnek jogszabályi akadálya nincs

9. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- Vevő vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező 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 más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bek.).
- Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában. Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakat vállalja. (2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdés).
- Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díja (tartozás) vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás) (2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdés).
- Vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdés).
- Vevő kijelenti, hogy a szerzése nem haladja meg – a már tulajdonában és a haszonélvezetében, illetőleg részarány-tulajdonában lévő földterület – nagyságának a beszámításával az 1 hektár mértéket (földszerzési maximum).
- Vevő nem minősül földművesnek, és elővásárlási jogosultsággal sem rendelkezik.

10. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk és a Földforgalmi törvénynek az ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezései az irányadók.

11. Felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Holp András egyéni ügyvédet (4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 8.) jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a Földhivatal előtti eljárásra a tulajdonjog változás bejegyzése iránt. Felek az okirat aláírásával tudomásul veszik azt, hogy eljáró ügyvéd okmányaikról másolatot készít, adataikat ezáltal megismeri, és jelen szerződéssel összefüggésben azokat kezeli. Felek megbízást adnak továbbá eljáró ügyvédnek a B400-as nyomtatvány képviselőjükben történő kitöltésére, mely megbízást azonban nem jogosítja fel eljáró ügyvédet az Adóhivatal előtti képviselőre, iratok átvételére, kézbesítésre. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

12. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személy-azonosság igazolására alkalmas okiratok és JÜB alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Felek személyes adatainak eljáró ügyvéd általi kezelése az Európai Unió 2016/769 sz. rendelete (GDPR) alapján az önkéntes hozzájárulásukon alapul.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2023. június 2.

Szabó Endre
Eladó1

Szabó Varga Julianna
Eladó2

Osz Tamás András
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2023. június 2. napján:

Dr. Holp András
ügyvéd

Dr. Holp András
ügyvéd, társasági szakjogász
4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 8.
Adószám: 51911434-1-35
Tel.: 70/ 771-9393
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara
KASZ: 36061594