

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
DALLOSNÉ BUZSIK KATALIN

(Születési név: [REDACTED]
Lakcím: 4400 Nyíregyháza, Fazekas János tér 22. 2.em.18.a.; Tartózkodási hely: 4481 Nyíregyháza,
Templom utca 52.; adóazonosító jele [REDACTED] Személyi azonosító jel:
[REDACTED] állampolgársága: magyar)
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

és

BARÉ ATTILÁNÉ

(Születési név: [REDACTED]
Lakcím: 4400 Nyíregyháza, Fazekas János tér 6. 3.em.29.a.; adóazonosító jele:
[REDACTED] Személyi azonosító jel: [REDACTED] állampolgársága: magyar)
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

valamint

MÁNYIK MARCELL

(Születési név: [REDACTED]
Lakcím: 4431 Nyíregyháza, Kemecsei út 51.; adóazonosító jele: [REDACTED]
Személyi azonosító jel: [REDACTED] állampolgársága: magyar)
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

és

ADAMIKNÉ KIRÁLY TÜNDE EDIT

(Születési név: [REDACTED]
Lakcím: 4400 Nyíregyháza, Fazekas János tér 9. fsz./1.a.; adóazonosító jele [REDACTED]
Személyi azonosító jel: [REDACTED] állampolgársága: magyar)
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

valamint

SZOBOSZLAINÉ DR. KIRÁLY ANDREA ÉVA

(Születési név: [REDACTED]
Lakcím: 4485 Nagyhalász, Mágasor tanya 33.; adóazonosító jele [REDACTED]
Személyi azonosító jel: [REDACTED] állampolgársága: magyar)
mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

JÓNÁS REGINA

(Születési név: [REDACTED]
Lakcím: 4481 Nyíregyháza, Muskotály utca 50.; Személyi azonosító [REDACTED]
Adóazonosító jele [REDACTED] állampolgársága: magyar)
mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**);

(Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**)

között az alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

AZ INGATLAN

1.

Az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint Eladók közös tulajdonát képezi a Nyíregyháza külterület 0129/41 hrsz-ú, szántó megnevezésű 2180 m² területű és 0,57 Ak értékű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Dallosné Buzsik Katalin 4/8 arányban, Baré Attiláné 1/8 arányban, Mányik Marcell 1/8 arányban, Adamikné Király Tünde Edit 1/8 arányban és Szoboszlainé Dr. Király Andrea Éva 1/8 arányban tulajdonosai az Ingatlannak.

Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

2.

A Felek és ügyintéző Ügyvéd rendelkezésére áll az Ingatlan 2023. augusztus 02. napján a TakarNet-rendszer segítségével beszerzett tulajdoni lapja.

Eladók kijelentik és egyben szavatolják, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető, az Ingatlanra vonatkozó adatok a mai napon is a valósággal mindenben megegyeznek, azon tulajdoni hányaduk

vonatkozásában semmiféle módosítást nem kezdeményeztek, ilyenről nem is tudnak. Eladók kijelentik továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokkal kapcsolatban módosításra alapot a Vevőn, ügyintéző Ügyvéden kívül harmadik személynek nem adtak, illetve adnak. Eladók továbbá szavatolják, hogy az Ingatlan Eladókat megillető tulajdoni hányada a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig per-, teher-, igény- és széljegymentes lesz. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik, hogy az Ingatlan tényleges és jogi állapotáról a kellő és szükséges tájékoztatást Vevő részére megadták.

ÜGYLETI AKARAT

3.

Vevő kijelenti, hogy vételi ajánlatot tesz az 1. pontban körülírt Ingatlan 1. pont alatt rögzített 1/1 tulajdoni hányadának megvásárlására a 6. pontban foglalt vételáron, és a 7. pontban rögzített fizetési feltételek mellett. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény alapján őt elővásárlási jog nem illeti meg.

4.

Eladók kijelentik, hogy a Vevő vételi ajánlatát elfogadják, az 1. pont alatt részletesen körülírt Ingatlanon fennálló 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjogát és annak birtokát átruházzák a Vevőre. Vevő kijelenti, hogy az 1. pont alatt részletesen körülírt Ingatlanon Eladókat megillető tulajdoni hányadot visszavonhatatlanul megvásárolja az általa ismert jelenlegi, megtekintett állapotában a 6. pontban meghatározott vételárért és a 7. pontban rögzített fizetési feltételek mellett.

5.

A jelen szerződés 3. és 4. pontjában foglalt vételi ajánlatra és annak elfogadására tekintettel Eladók eladják, Vevő megvásárolja a megtekintett állapotban az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlanon Eladókat megillető 1/1 tulajdoni hányadot a 6. pontban meghatározott vételáron. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, megismerte, annak állapotával maradéktalanul tisztában van, és az Ingatlant a megtekintéskori állapotában a szerződés teljesítéséként elfogadja.

VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

6.

Szerződő felek egyező akaráttal 2.000.000,- Ft (azaz kettőmillió forint) összegben határozzák meg az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányad vételárát. Dallosné Buzsik Katalint 1.100.000,-Ft összeg, Baré Attilánét 225.000,-Ft összeg, Mányik Marcellt 225.000,-Ft összeg, Adamikné Király Tünde Editet 225.000,-Ft összeg és Szoboszlainé Dr. Király Andrea Évát 225.000,-Ft összeg illeti meg.

7.

A Vevő a 6. pont szerinti vételárát Eladók részére a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásának jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd által történő kézhez vételét követően legkésőbb 8 napon belül fizeti meg az alábbiak szerint:

- Vevő 1.100.000.-Ft-ot azaz (egymillió-egyszázezer forintot) foglaló jogcímen, mely összeget jelen okiratot szerkesztő ügyvéd részére letétként legkésőbb 2023. augusztus 10. napjáig elhelyez a Letéteményes ügyvéd kizárólagos rendelkezése alatt álló [REDACTED] zámú ügyvédi letéti számlájára, melyből jogosult és köteles Letéteményes ügyvéd jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően köteles 8 napon belül Dallosné Buzsik Katalin Eladó részére kifizetni átutalás útján, amennyiben jelen szerződés Vevőjével kerül jelen adásvételi szerződés jóváhagyásra. Amennyiben elővásárlási nyilatkozatot tesz harmadik személy és jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlási nyilatkozatot tevővel hagyja jóvá, akkor Letéteményes ügyvéd köteles a letét összegét az Eladó részére 8 napon belül kiadni és az elővásárlási nyilatkozatot tevő köteles a hatósági jóváhagyást követő 8 napon belül a már megfizetett vételár részletet a Vevő részére megfizetni. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, azt elfogadják.
- Vevő 900.000.-Ft-ot azaz (kilencszázezer forintot) készpénzben vállal megfizetni Eladók részére jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását követő 8 napon belül.

8.

Mindezekre tekintettel Eladók kijelentik, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadra érvényes elővásárlási jog gyakorlásának bejelentése történik, és az Ingatlan tulajdonjogát a Vevőn kívüli más személy szerzi meg, abban az esetben az esetleges elővásárlásra jogosult köteles a Vevőnek

megtéríteni a jelen okirat készítése kapcsán felmerülő és szerződéskötéssel kapcsolatos minden egyéb költséget.

BIRTOKBAADÁS

9.

Eladók az Ingatlant a teljes vételár megfizetése napján bocsátják a Vevő birtokába.

TULAJDONJOG

10.

Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírják a tulajdonjog bejegyzési engedély okiratot, mellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban rögzített, a vétel tárgyát képező Ingatlanra az őket megillető tulajdoni hányadra Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladók tulajdonjogának a törlésével egyidejűleg, mely okiratot szerződést készítő ügyvéd előtt **ügyvédi letétbe helyezi**. Ügyvéd a teljes vételár kiegyenlítésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles 5 napon belül a bejegyzési engedély okiratot az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a vételár részletek megfizetésének tényéről jelen okiratot szerkesztő ügyvédet az info@partizerugyved.hu címen haladéktalanul, de legkésőbb 2 napon belül tájékoztatják.

11.

Vevő tudomásul veszi, hogy jelen okiraton alapuló tulajdonjog bejegyzésének feltétele, hogy a vételi ajánlat kifüggesztésének ideje alatt más, öt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosult az Ingatlan vonatkozásában ne tegyen vételi ajánlatot, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződésre vonatkozóan megadja a hozzájárulását.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy bármely feltétel hiánya esetén – azaz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata és záradéka hiányában a tulajdonjog bejegyzési kérelemnek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtására nem kerülhet sor, mely esetben Eladók kötelesek a jelen szerződés aláírása alkalmával átvett vételárat 5 napon belül Vevő részére visszafizetni.

SZERZŐDŐ FELEK NYILATKOZATAI

12.

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy ingatlanszerzési korlátozás alá nem esik, termőföld-tulajdonának mértéke a 1 hektárt, termőföld birtokának mértéke az 1 hektárt nem haladja meg, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. pontjában rögzítettek értelmében részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései értelmében az egységes okiratba, szerződésbe foglalt vételi ajánlatot a szerződés aláírásától számított 8 napon belül közölni kell az elővásárlási jog jogosultjaival, egyrészt a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton.

13.

Eladók vállalják, hogy az aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt jelen adásvételi szerződést négy eredeti példányban - amelyek közül egy biztonsági okmányon kiállított példány -, a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendeletben meghatározott hatósági jóváhagyás iránti kérelemmel együtt átadják a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal illetékes főosztályának. Eladók kijelentik hogy az előbbieken rögzített közzétételi kérelmet a Vevő írásbeli hozzájárulása nélkül a kifüggesztésig sem vonják vissza. Eladók kijelentik, hogy a Földforgalmi törvényben valamint a 2013. évi V. törvényben foglaltakon kívül más törvényen, és megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosult nincs. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáig, az elővásárlásra jogosultak számára nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltéig közöttük függő jogi helyzet áll fenn, és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megadásával jön létre, e jóváhagyás jelen szerződés érvényességének feltétele, de Felek jelen szerződésben rögzített akaratnyilatkozatukhoz kötve vannak.

14.

Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban rögzített Ingatlan jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadának használatát birtokba lépését követően másnak nem engedi át, azt saját maga használja, hasznosítja és

ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - nem hasznosítja. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan a mai napon nem áll harmadik személy használatában, amennyiben azonban ezzel ellentétes adatot tartalmaz a hiteles nyilvántartás Vevő vállalja, hogy a fennálló használati megállapodást nem hosszabbítja meg, annak lejáratát követően az Ingatlant maga használja, hasznosítja.

15.

Vevő – büntetőjogi felelőssége tudatában - kijelenti, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása nem áll fenn, nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, valamint nyilatkozatba adja, hogy jelen szerződésben foglalt tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem kötött a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet.

16.

Eladók kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket a hatályos jogszabályok nem korlátozzák, illetve nem zárják ki. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, így szerzési- és szerződéskötési képességét a hatályos jogszabályok nem korlátozzák, illetve nem zárják ki.

17.

Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költséget Vevő viseli. Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak közül bárki elővásárlási jogát gyakorolja, és a szerződés az elővásárlási jogosulttal kerül jóváhagyásra, úgy jelen szerződés megkötésével és a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költséget az elővásárlási jogosult köteles viselni.

18.

Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy Ügyvédnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényben foglaltakra – különös tekintettel az illetékkedvezményekre és illetékmentességekre –, valamint az adójogszabályokra vonatkozó kioktatását, tájékoztatását megértették, tudomásul vették. Vevő kijelenti, hogy 5 évig történő hasznosítási kötelezettség vállalására tekintettel illetékkedvezményt vesz igénybe.

19.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben foglaltak teljesítése érdekében egymással kölcsönösen együttműködnek (tulajdonjog bejegyzése érdekében, vagy a jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése érdekében felmerülő adásvételi szerződés módosítás, stb.).

20.

A jelen szerződés csak írásban módosítható, a szóban vagy ráutaló magatartással történő módosítások érvénytelenek. A szerződéssel kapcsolatos valamennyi nyilatkozatot, értesítést ugyancsak írásban kell megtenni és igazolható módon kell elküldeni a másik Szerződő Fél részére. Szerződő Felek kijelentik, hogy a másik Szerződő Fél részére megküldött és a Magyar Posta Zrt. által „nem kereste”, az „átvételt megtagadta”, a „címezett ismeretlen”, valamint az „elköltözött” kézbesítési jelzéssel ellátott leveleket kézbesítettnek tekintik.

21.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az itt megjelölt személyes adataikat a jelen adásvételi szerződés, valamint mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe jelen szerződés adatai bevezetésre kerülnek. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 2017. évi LIII. évi törvény (továbbiakban: Pmt.) 6. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján ügyfél-átvilágítási, illetve ügyfél azonosítási kötelezettség terheli, azzal, hogy szerződő felek, és a tényleges tulajdonos azonosítását az okiratot szerkesztő ügyvéd látja el, aki köteles a jogügyletek biztonságáról szóló Útv. 32.§ (8) bekezdés és az okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló 10/2019. MÜK szabályzat rendelkezéseiben meghatározottak szerint az ügyfél-átvilágítást is elvégezni melyhez felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

