

TPH/2803/2024

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Nagy Károly** (szül.név: _____, szül.: _____, an.: _____, szem.sz.: _____, adósz.: _____) 5420 Túrkeve, Perbáth utca 5. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Juhász Zoltán** (szül.név: _____, szül.: _____, an.: _____, szem.sz.: _____, adósz.: _____, amari tagi szám: _____) 5420 Túrkeve, Kenyérmezei utca 21. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

(Eladó és Vevő együtt a továbbiakban: **Felek**) között kifejezett akaratnyilatkozattal ingatlan adásvétel tárgyában az alábbi feltételekkel:

- Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonát képezik a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatala által nyilvántartott alábbi ingatlanok az egyes ingatlanoknál feltüntetett tulajdoni hányadokban:
 - Túrkeve külterület 0731/1 hrsz.** alatt nyilvántartott, **erdő** művelési ágú, **1 ha 7467 m²** területnagyságú, mindösszesen **18,17 AK** értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**), amelyben az Eladó 9090/1264754-ed tulajdoni hányaddal (II/51. és II/370. sorszám alatti bejegyzés) rendelkezik;
 - Túrkeve külterület 0731/17 hrsz.** alatt nyilvántartott, **szántó és kivett árok** művelési ágú, **44 ha 2769 m²** területnagyságú, mindösszesen **1516,02 AK** értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**), amelyben az Eladó 9090/311842-ed tulajdoni hányaddal (II/3. és a II/39. sorszám alatti bejegyzés) rendelkezik; valamint
 - Túrkeve külterület 0731/18 hrsz.** alatt nyilvántartott, **erdő** művelési ágú, **1 ha 9871 m²** területnagyságú, mindösszesen **20,67 AK** értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**), amelyben az Eladó 9090/1264754-ed tulajdoni hányaddal (II/51. és a II/370. sorszám alatti bejegyzés) rendelkezik. (Ingatlan1 – Ingatlan3 együtt a továbbiakban: **Ingatlanok**)
- Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlanok Eladó tulajdonát képező, 1. pontban megjelölt tulajdoni hányadainak tulajdonjogát a megtekintett és megismert állapotban.
- Szerződő Felek az Ingatlan1 9090/1264754-ed tulajdoni hányadának vételárát 9.750,- Ft-ban, azaz kilencezer-hétszázötven forintban, az Ingatlan2 9090/311842-ed tulajdoni hányadának vételárát 3.313.500,- Ft-ban, azaz hárommillió-háromszázötvenháromezer-ötszáz forintban, míg az Ingatlan3 9090/1264754-ed tulajdoni hányadának vételárát 10.500,- Ft-ban, azaz tízezer-ötszáz forintban állapítják meg. Felek együttesen nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlanokon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
- Szerződő Felek megállapodnak abban, és együttesen nyilatkoznak arról, hogy a Vevő a teljes vételárát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással fizette meg az Eladó részére akként, hogy a teljes összeget átutalta az Eladó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 69800126-15138479 számú számlájára „Túrkeve 0731/1, 0731/17 és 0731/18 hrsz. vételár” közlemény feltüntetésével. Eladó a jelen szerződés aláírásával a teljes vételár hiánytalan megfizetésének a tényét elismeri és nyugtázza. Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a jelen pontban megjelölt számlaszám helyességét a szerződés aláírását megelőzően megvizsgálta, arról meggyőződött, így a számlaszám esetleges téves rögzítéséből eredően az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli, kijelenti továbbá, hogy a vételárnak a jelen pontban megjelölt számlaszámra történő teljesítését saját kezeihez történő szerződésszerű teljesítésként elfogadja.
- Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes Földhivatalt, és az Eladó **feltétel nélküli és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlanok jelen szerződés tárgyát képező, 1. pontban megjelölt tulajdoni hányadai vonatkozásában **adásvétel jogcímen** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön, egyúttal pedig az Eladó kéri a tulajdonjoga törlését.
- A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadai per-, teher- és igénymentesek, és azokat adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, amelyért az Eladó szavatosságot vállal. Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, illetve szavatosságot vállal azért is, hogy az Ingatlanok jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadai vonatkozásában – a Földforgalmi

Nagy Károly eladó

Juhász Zoltán vevő

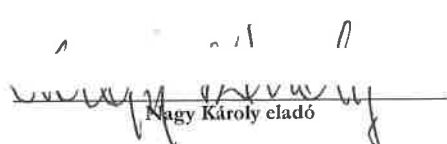
NAGY JÁNOS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nagy János ügyvéd
2000 Szentendre
Eljegyzés
KASZ.36065909
krt. 14. 1/3.

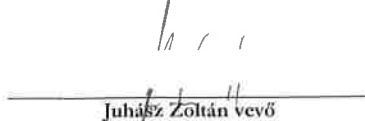
törvényben meghatározott elővásárlási jog kivételével – harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonjogának gyakorlását akadályozná, korlátozná vagy gátolná. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadainak per-, teher- és igénymentességét a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig fenntartja, illetve biztosítja.

7. Az Eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy
- az Ingatlanok jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadai házastársi vagyonközösség részét nem képezik;
 - az Ingatlanokkal kapcsolatban nem nyújtott be semmilyen okiratot földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;
 - az Ingatlanok nem állnak elidegenítés alatt;
 - nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlanokkal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlanok jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
 - az Ingatlanok rejtett hibájáról nincs tudomása;
 - jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
 - a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.
8. Eladó nyilatkozik arról, hogy az Ingatlan2 vonatkozásában a Búzavirág Kft.-nek érvényes és hatályos haszonbérleti jogviszonya áll fenn, amely tájékoztatást a Vevő kifejezetten tudomásul vesz. Eladó nyilatkozik arról, hogy a haszonbérleti szerződés lejáratí ideje 2027. október 31. napja, a bérleti díj mértéke pedig 2.000,-Ft/AK/év. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2024. évre járó haszonbérleti díj már teljes egészében a Vevőt illeti meg.
9. Szerződő Felek rögzítik, és a Vevő nyilatkozik arról, hogy 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) szerinti elővásárlási jog az alábbiak szerint illeti meg:
- az Ingatlan1 vonatkozásában a 18. § (3) bekezdése szerint, mint az Ingatlan tulajdonostársa;
 - az Ingatlan2 vonatkozásában a 18. § (1) bekezdés c) pontja szerint, mint helyben lakó szomszéd földműves, mert a tulajdonát képezi a Túrkeve külterület 0731/16 hrsz. alatti ingatlan;
 - az Ingatlan3 vonatkozásában a 18. § (3) bekezdése szerint, mint az Ingatlan tulajdonostársa.

Vevő nyilatkozik arról is, hogy az Fftv. 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti családi mezőgazdasági társaság tagja (A családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG-00074841).

10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésüket az elővásárlásra jogosultak hirdetményi értesítése céljából az illetékes Kormányhivatal részére benyújtják. A Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a Vevőt az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőző harmadik személy az elővásárlási jogát érvényesen gyakorolja, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlási jogát gyakorló személlyel jön létre, illetve a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a Vevőről az elővásárlási jogot gyakorló személyre szállnak át. Szerződő Felek megállapodnak abban, és az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Kormányhivatal a jelen szerződést az elővásárlási jogot gyakorló személlyel hagyja jóvá, úgy a határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 15 napon belül a vételár teljes összegét a Vevő részére visszafizeti.
11. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy az illetékes Kormányhivatal jóváhagyja azt. A Kormányhivatal jóváhagyásának esetleges megtagadása esetén a jelen szerződés érvényesen nem jön létre, illetve az a tulajdonjog bejegyzésére nem alkalmas. Erre a nem várt esetre a Felek már most megállapodnak abban, és kötelezettséget vállálnak arra, hogy a Kormányhivatal jelen szerződés jóváhagyásának megtagadásáról rendelkező határozata kézhezvételét követő 8 napon belül egymás között az eredeti állapotot állítják helyre, amely esetben az Eladó köteles a Vevő által már megfizetett vételárát a Vevő részére visszafizetni.
12. A Vevő nyilatkozik arról, hogy földműves, nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem ütközik jogszabályi korlátozásba, azaz a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlanokkal együtt a tulajdonában, illetve birtokában lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi


Nagy Károly eladó


Juhász Zoltán vevő

NAGY JÁNOS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nagy Jár.
2000 Szentendr
Ellenjegyzem.
909

törvényben meghatározott mértéket. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

13. A Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződés 8. pontjában megjelölt földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve annak megszűnését követően az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és a használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

14. A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket a Vevő viseli.

15. Szerződő Felek nyilatkoznak arról, hogy mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok.

16. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával **megbízák és meghatalmazzák a Nagy János Ügyvédi Irodát** (képviselet: Dr. Nagy János ügyvéd; Székhely: 2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. I/3.; Fiókiroda és levelezési cím: 5420 Túrkeve, Petőfi tér 3. fszt. 27.; KASZ: 36065909), hogy a jelen szerződést készítse el, ellenjegyezze, nyújtsa be a földhivatalba, és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Vevő tulajdonjogának bejegyzése során, valamint az elővásárlásra jogosultak értesítésére irányuló, Túrkeve Város Jegyzője előtti eljárásban képviselje a Feleket, és a szükséges jognyilatkozatokat mind írásban, mind szóban minden korlátozástól mentesen tegye, továbbá a NAV adatlapot benyújtsa. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

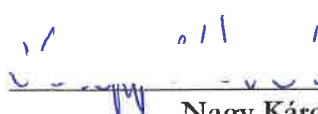
17. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény. (a továbbiakban Pénzmossási Törvény) és a Pénzmossási Szabályzat szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányairól és abban foglalt adatairól, adóazonosító jelét és személyi számát tartalmazó okiratairól másolatot készítsen, és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve a Pénzmossási Törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A Felek tudomásul veszik, hogy adataik a jelen szerződés megkötéséhez kapcsolódó, a Pénzmossási Törvény szerinti ügyfél azonosítási kötelezettség teljesítéséhez kerülnek felhasználásra. Az eljáró ügyvéd felhívja a Felek figyelmét arra, hogy az adataikban bekövetkezett változásokat kötelesek részére a változás bekövetkezését követően haladéktalanul írásban bejelenteni.

18. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlathoz is tekintik, és az eljáró ügyvédtől a jelen jogügylettel kapcsolatban teljeskörű tájékoztatást kaptak, azt megértették és tudomásul vették, kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés szerződéskötési akaratuknak megfelel, illetve azt tükrözi.

19. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény rendelkezései előírásai az irányadók.

Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal megegyezőt elolvasás után helybenhagyólag aláírják.

Túrkeve, 2024. április 19.


Nagy Károly eladó

ZÁRADÉK
A kormányzati portálon
Történő közzététel időpontja: 2024. év 05. hó 09. nap
Közlés időpontja: 2024. év 05. hó 10. nap
E határozat jogvesztő: 2024. év 06. hó 10. nap
Levétel napja: év hó nap
Túrkeve
Juhász Zoltán vevő
Jegyző

Készítettem és ellenjegyzem Túrkeven, 2024. április 19. napján:

NAGY JÁNOS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nag
2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. I/3.
KAS



Nagy Károly eladó

Juhász Zoltán vevő

Ellenjegyzem.

