

1
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Szabolcs-Szatmár-Nagy Megyei Kormányhivatal
Földhivatal
52. sz. 02
Erkezett 2024. MAJ 02.

Amelyet egyrészről Gyuricsku Enikő sz. [redacted] 4481 Nyíregyháza, Aranykalász sor
153. szám alatti lakos, mint eladó, másrészről Plaios Tamás Sándor sz. [redacted]

4405 Nyíregyháza, Szőlő u. 31/A. szám alatti lakos, mint vevő, az alulírott napon az alábbi feltételek mellett kötöttek:

1./ A fentnevezett eladó örökre és visszavonhatatlanul, az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. vezetékgigáit eltekintve a per-, teher- és igénymentesség szavatolásával eladja, a vevő pedig megtekintett és megismert állapotban megvásárolja a nyíregyházi külterületi 0118/39.hrsz. alatt nyilvántartott, 4264 m2 területű, a valóságban 4400 Nyíregyháza, Aranykalász sor 153. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, két kivett tanya, gyümölcsös és szántó megjelölésű ingatlan az eladó nevében álló összesen 855/4253 tulajdoni illetőségét, amely a valóságban az ingatlan az Aranykalász sor felé eső végén álló ikerház szemből nézve bal oldali önálló lakóházának és a mögötte kerítéssel is elválasztott terület résznek felel meg, összesen kb. 850 m2 területtel. Ezen ingatlan részen álló, az eladó által használt lakóépületrész beton alapú, téglafalazatú, zsindeletű, alapcincézett, a földszinten előszoba, 2 fürdőszoba, konyha-étkező, nappali, a tetőtérben pedig hálószoba helyiségekből álló, kb. 48 m2 hasznos alapterületű, gázközponti fűtéses összkomfortos lakás, melyhez tartozik egy gépkocsitároló melléképület, amely szilárd falazatú, kb. 25 m2 alapterülettel. Az eladó által ehhez tartozóan használt udvarként funkcionáló terület rész a társ tulajdonosok által használat területtől kerítéssel is elválasztásra került. Az eladó ingatlan részre külön bejárattal rendelkezik és műszakilag az ikerház másik felétől teljesen elválasztott.

Az eladó a nevében álló tulajdoni hányad fejében annak az ingatlan résznek a tulajdonjogát és birtokát ruházza át a vevőre, amelyet eddig saját maga tartott kizárólagos használatában és birtokában, annak megfelelően, ahogyan azt a vevő a vásárlást megelőzően megtekintette. A használat tekintetében tehát a vevő az eladó jogutódjaként az eladó helyébe lép, az ingatlan használati módja nem változik.

Az átruházott ingatlan rész vételárát a felek kölcsönösen kiakadott 21.000.000,-Ft, azaz huszonegymillió forintban határozták meg. Rögzítik a felek, hogy az átruházott ingatlan rész vezetékes víz, gáz, elektromos áram és szennyvízcsatorna közművekkel rendelkezik.

Megállapodnak a felek abban, hogy a vételáron belül az ültetvények és az értéknövelő létesítményként funkcionáló épület értékét 20.500.000,-Ft-ban, a szántóként és gyümölcsösként minősített ingatlan részre eső értéket pedig 500.000,-Ft-ban határozzák meg.

2./ A vételárból a vevő a mai napon ügyvédi letét útján 2.100.000,-Ft-ot, azaz kétfélmillió-egyszázezer forint összegű foglaltot megfizetett az eladó részére, aki ennek hiánytalan felvételét a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. A foglalt szabályait a szerződő felek megismerték és tudomásul vették. A foglalt összege a vételárba beszámít, a szerződés esetleges megfűsüléséért felelős fél az adott foglalt elvesztéi, a kapott foglalt viszont kétszeresen köteles visszafizetni. A fennmaradó 18.900.000,-Ft, azaz tizennyolcmillió-kilencszázezer forint vételárát a vevő banki átutalással köteles megfizetni az eladónak az MBH Banknál vezetett [redacted] számla lakossági folyószámlájára, mégpedig a jelen okiratnak a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifűggesztési idejének lejártát követően, amennyiben a szerződés alapján arra érvényes elővásárlási jog bejelentése nem történik. A teljes hátralékos vételár megfizetésének határidejét a felek 2024. augusztus 31. napjában határozzák meg. A vételár akkor tekinthető megfizetettnek, amikor azt az eladó ezen lakossági folyószámláján jóváírják. Késedelmes fizetés esetén a késedelem idejére a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamat fizetendő, egy hónapot meghaladó késedelem esetén pedig az eladó jogosult minden külön felszólítás nélkül a szerződéstől elállni és a foglalt jogkövetkezményeit alkalmazni.

3./ Az ingatlant az eladó a teljes vételárnak a fenti lakossági folyószámláján történő jóváírásával egyidejűleg köteles a vevő birtokába adni, ezzel az ingatlan birtokát is átruházza a vevőre. A birtokbavételről kezdve a vevő viseli a megszerzett és az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan rész terheit, és megilleti őt annak minden haszna is. A birtokbaadás napján a felek közösen leolvassák az ingatlanba bekötött valamennyi közüzemi mérőóra állását, melyet közösen rögzítenek, a vevő pedig a szolgáltatónál a fogyasztóváltozást köteles haladéktalanul bejelenteni. Az eladó gondoskodik róla és szavatol azért, hogy a birtokbaadást követően az ingatlanból mindenki kijelentkezik, és oda sem természetes személy, sem pedig semmilyen szervezet semmilyen jogcímen bejelentve nem lesz, a vevőt a zavartalan birtoklásban senkinek semmilyen általa ismert joga nem korlátozhatja. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan az a vevő által megtekintett jelen állapotát a birtokátadás időpontjáig a jó gazda gondosságával fenntartja. A birtokátadás időpontjában az eladó átadja az ingatlan kulcsait és annak időpontjára elszállítja saját ingóságait. A birtokbaadás késedelme esetén a késedelmes időszakra az eladó a hátralékos vételár alapján számított jegybanki alapkamat kétszeres összegének a késedelem idejére eső részének megfelelő kötbért köteles a vevő részére megfizetni, a birtokbaadás 30 napot meghaladó késedelme esetén pedig a vevő a szerződéstől jogosult minden külön felszólítás nélkül elállni és a foglalt jogkövetkezményeit alkalmazni.

4./ Az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. A vevő jogosult a jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyűjtani az illetékes Földhivatalhoz azzal, hogy a felek az Inyvt. 47/A. § /1/ bek. b. pontja alapján kérik az eljárás függőben tartását, az eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyűjtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig. A tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot, tehát a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező okiratot az eladó szabályszerűen aláírva és ellenjegyezve letétbe helyezte a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél, aki annak átvételét a jelen okirat ellenjegyzésével nyugtázza, és egyben kötelezettséget vállal arra,

[redacted]

[redacted]

[Signature]

hogy a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén azt a Földhivatal részére továbbítja. Amennyiben a vevő a vételárát a fizetési határidő elteltétől számított 30 napon belül sem fizeti meg, az eljáró ügyvéd a nála letétben lévő tulajdonjog bejegyzési engedély valamennyi példányát köteles az eladónak visszaadni.

5./ Az eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányad, mely a jelen adásvétel tárgyát képezi, más jogügyletben nincs lekötvve. Az eladó szavatol azért is, hogy az átruházott ingatlanrészt semmilyen be nem jegyzett, vagy bejegyzés alatt álló teher, tartozás, közüzemi, vagy közműdíj-tartozás, ill. hátralék nem terheli, azt másnak el nem idegenítette, és ez nem is áll szándékában. Szavatol azért, hogy a vevő tulajdonszerzését senkinek általa ismert joga nem korlátozhatja, a földforgalmi törvényben biztosított elővásárlásra jogosultak törvényben biztosított elővásárlási jogát kivéve. Az elővásárlásra jogosultak értesítése a jelen szerződés földforgalmi törvény szerinti közzététele útján történik.

6./ A szerződő felek nagykorú magyar állampolgárok, üzleti képességük korlátozva nincs. Az eladó az ingatlanra vonatkozó hiteles energetikai tanúsítványt a vevő részére köteles az ingatlan birtokbaadásakor átadni. Az energetikai tanúsítvány száma [REDACTED]

7./ Megbízást adnak a szerződő felek a Nyíregyházi 1. sz. Ügyvédi Irodának /ügyintéző: Dr. Kovács Attila ügyvéd/ a szerződéssel kapcsolatos képviseletüknek minden hatóság előtt, teljes jogkörrel történő ellátására. Az ügyvéd a megbízást elfogadja.

8./ A jelen okirat költségeit, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési díjat és az illetéket a vevő viseli, az eladó pedig az értékesítésből származó bevételre vonatkozó adóbevallási és adófizetési szabályokkal tisztában van.

9./ A termőföld tulajdonrész megszerzése érdekében a vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonjog megszerzésétől számított 5 éven belül a termőföld ingatlant más célra nem hasznosítja, azon saját maga mezőgazdasági tevékenységet folytat. Nyilatkozik továbbá, hogy az ingatlant másnak használatba nem adja, hanem saját maga használja és ennek keretében eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Ugyancsak nyilatkozik a vevő, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna, és ilyen nem is történt. Vállalja ezen kívül - szükség esetén - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § 4/ bek-ben foglaltak teljesítését is. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni. Kijelenti, hogy bár nem minősül földművesnek, de a jelen ingatlan termőföld tulajdonrészének megszerzésével a tulajdonába kerülő és most a tulajdonában, haszonélvezetében álló termőföld nagysága együttesen sem haladja meg az egy hektárt.

Nyilatkozik továbbá, hogy a tulajdonszerzése semmilyen földről szóló jogszabály, a 2013. évi CXXII. tv., valamint 2013. évi CCXII. tv. semmilyen egyéb korlátozó rendelkezéseibe sem ütközik, és az általa birtokolt termőföldek együttes nagysága sem haladja meg az 1200 ha birtokmaximumot, a jelen ingatlan termőföld részének birtoklása esetén együttesen számítva sem. A vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan általa használt és átruházott része harmadik személy részére nincs használatba adva, ezen ingatlanrész földhasználati szerződéssel nem érintett.

10./ Az eladó a jelen szerződést a 2013. évi CXXII. tv. 21. § alapján kötelesek kifüggesztetni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára, a mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtás útján. Az ezzel kapcsolatos ügyintézésre teljes körű meghatalmazást ad a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek.

A vevő nyilatkozik, hogy nem minősül földművesnek, ez alapján a 2013. évi CXXII. tv. 18. § szerint elővásárlási jog nem illeti meg.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességéhez a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyező, jóváhagyó határozata szükséges, mellyel a vevő tulajdonszerzését engedélyezi. Az ezzel kapcsolatos ügyintézési határidő a kifüggesztési eljárást követően kezdődik, akként, hogy a kifüggesztési eljárás lefolytatása után az okiratokat közvetlenül a Jegyző küldi meg a Földhivatal részére. Az engedélyezés ügyintézési határideje 60 nap, és csak ezt követően kerülhet sor a tulajdonjog-bejegyzési kérelem előterjesztésére a Járási Földhivatal felé. A kifüggesztési idő, a Megyei Földhivatal engedélyezési határideje után, a bejegyzési kérelem előterjesztésekor kezdődik a bejegyzési határidő, így a felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés kapcsán az eltelt hosszú időre tekintettel még a legnagyobb gondossággal tanúsítása mellett is bekövetkezhet bármely olyan – a felek akaratán és szándékán kívül álló körülmény, (pl. haláleset, cselekvőképesség elvesztése), a helyi földbizottság nemleges nyilatkozata, illetve esetleges nem válaszolásban megnyilvánuló mulasztása) - amely a tulajdonjog bejegyzését a vevők javára lehetetlenné teszi. A felek mindezen tájékoztatás tudatában kötik meg a jelen szerződést.

Ezt az adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után helybenhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2024. április 30.

juricsku Enikő
eladó

Plajos Tamás Sándor
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Nyíregyházán, 2024. április 30.

1. sz. ÜGYVÉDI IRODA
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 3.
DR. Kovács Attila ügyvéd
Tel.: 2093-03-111
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara
KASZ: 36063669.