

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földművelésügyi Osztály
Adás dátuma: 2024.06.20. hó ... nap
Adás száma: 372435-9/2024

A MASOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT 1/2023. (I.12.) VEZETŐI UTASÍTÁS
www.kormanyhivatal.hu/DOCUMENTUM/1/34/5000/1-2023/12/MSZ/

üzletési neve

5600 Békéscsaba, Szív u. 14., tartózkodási hely: 5600 Békéscsaba, Bodza u. 1., személyi azonosító száma

adóazonosító jele:

int eladó (a továbbiakban: eladó) – másfelől: Mihály Péter született

neve

5600 Békéscsaba, Répa köz 16., tartózkodási hely: 5600

Békéscsaba, Fővenyes u. 48. 1/4., személyi azonosító szám:

adóazonosító:

mint vevő (a

továbbiakban: vevő) (a továbbiakban együttesen: Felek) között az alulírott napon, az alábbiak szerint:

A szerződő felek a 2013. évi CXXII. tv. (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) /a továbbiakban: Földforgalmi törvény/ 21.§ (1) bek. szerint a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződés szövegét az alábbiak szerint határozzák meg:

- 1./ Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az eladó 1/1 részbeni tulajdonát képező Békéscsaba külterület 0509/34. hrsz. alatt felvett, 1500 m2 alapterületű 6,51 AK kataszteri tiszta jövedelmű szántó megjelölésű, természetben 5600 Békéscsaba, Patkó u. 18. sz. alatt található ingatlant.
- 2./ A szerződő felek az ingatlan vételárát 5.500.000,- Ft-ban határozzák meg, melyet oly módon fizet meg a vevő, hogy e szerződés aláírását követő 24 órán belül átutal 1.000.000,- Ft-ot az eladó részére az eladó sz. bankszámlájára. A felek ezen összeget annak rendeltetését ismerve foglalónak kötik ki és amely a vételárba beszámít. (Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ptk.6:185.§). A fennmaradó vételárát pedig a szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül fizeti meg átutalással az eladó fent megjelölt bankszámlájára. Az eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalások akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került. A felek tudomásul veszik, hogy abban az esetben, ha a Földforgalmi törvény 22.§ (2) bek. alapján az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult vevő és az eladó között jön létre – az eredeti állapot helyreállítása keretében – a már megfizetett vételár a vevőnek visszajár.
- 3./ A vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlant 41682/2010.08.11. sz. alatt a MVM Démász Áramhálózati Kft. javára bejegyzett vezetékgazdálkodási jog (A 40866/2010. ikt.számú ügyirat mellékletét képező vázrajz és területkimutatás szerinti 23 m2 területre. 2456/4/2010.) terheli. A vevő ezen teher ismeretében és annak változatlan fennmaradása mellett vásárolja meg az ingatlant. Egyebekben az eladó kijelenti, hogy szavatosságot vállal, az ingatlan illetőség per-, teher- és igénymentességéért, valamint azt, hogy annak tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személy(ek)nek érvényes jogcíme nincs. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan illetőségre vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést.
- 4./ A vevők a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdésében foglalt jogkövetkezményekre tekintettel kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan illetőség állapotát ismerik, az ingatlant megtekintették, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolják meg az ingatlan illetőséget. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlan illetőségnél nincs olyan hibája, amely az ingatlan megtekintésekor fel nem ismerhető és az ingatlan illetőség állapotáról teljes körűen tájékoztatta a vevőket.
- 5./ Az eladó és a vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy az eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le. Felek megállapodnak abban, hogy az eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden teherrel, mentesen, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlesztésével. Felek rögzítik, hogy az eladó az utolsó vételár-részlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén a vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.
- 6./ Kijelentik a szerződő felek, hogy magyar állampolgárok. Nem állnak sem gondnokság, sem adósságrendezési eljárás (közismert elnevezéssel „magáncsőd”) hatálya alatt. A vevők kijelentik, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése a Földforgalmi törvény 9.§-10.§ szerinti tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik, azonban a Földforgalmi törvény 18.§-a szerint elővásárlási joga lehet a törvényben meghatározott különféle jogosultaknak, akikkel a jelen egységes szerződésbe foglalt adásvételi szerződést hirdetményi úton közölni kell, és aki vevőként beléphetnek a szerződésbe. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a fenti jogszabályban megjelölt 30 napos jogvesztő határidőn belül más – elővásárlási jogra jogosult – nem él az ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jogával. A fenti törvény szerinti eljárás befejeződött.

Zsombok Zoltán
eladó

Mihály Péter
vevő

Elíjenjegyzem: Békéscsabán, 2024. január 25. napján:

Dr. Kovács László Ügyvédi Irodája
5600 Békéscsaba, Andrassy út 7. 1/4.
KASZ 36063795
36063795

dr. Kovács László ügyvéd - 5600 Békéscsaba, Andrassy út 7. 1/4.
Gyulai Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító szám: 36063795

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024.05.21.
Elővásárlásra jogosult nyilatkozatának megküldésére
nyitva álló határidő első napja: 2024.05.22.
utolsó napja: 2024.06.20.
E határidő jogvesztő.



A vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése a Földforgalmi törvény 9.§-10.§ szerinti tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik. A vevő kijelenti, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy.

- 7./ A vevő a vételár teljes megfizetésének napján lép birtokba, ettől az időponttól kezdve viseli az ingatlan terheit, élvezi annak hasznait, száll a kárveszély-viselés is.
- 8./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák Dr. Kovács László Ügyvédi Irodáját (ügyintéző: dr. Kovács László ügyvéd, 5600. Békéscsaba, Andrassy út 7. I/4.), hogy őket ezen jogügylet során a 2017. évi LXXVIII.tv.-ben meghatározott teljes jogkörrel képviselje, azzal, hogy kifejezetten kéri a T. NAV Illeték Kiszabó Osztályt határozatát címükre közvetlenül küldje meg. A meghatalmazás kiterjed a B400-as NAV adatlap aláírására is. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást e szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- 9./ Kijelenti a vevő, hogy a 2013. évi CXXII.tv. 13.§ (1) bek alapján vállalja, hogy ide nem értve a 2013. évi CXXII.tv. 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket - a 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Amennyiben az eladónak érvényes haszonbérleti szerződése van, úgy kijelentik, hogy lejáratkor azt felmondják, illetőleg nem hosszabbítják meg.
- 10./ A vevő tudomásul veszi, hogy ezen adásvételi szerződéssel kapcsolatos illeték viselése kizárólag őt terheli.
- 11./ A vevő a Földforgalmi törvény 14.§ (1) bek. szerint nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, valamint a (2) bek. szerint a szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerződési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 12./ A vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, és az ügyleti ingatlanra elővásárlási joga nem áll fenn.
- 13./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 10.§ (2) bek. szerint, figyelemmel a 10.§ (4) bek. rendelkezéseire is, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt (földszerzési maximum). A vevő kijelenti, hogy az 1997. évi CXLI.tv. végrehajtásáról rendelkező 109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet 68/C.§ rendelkezései szerint a tulajdonában álló földterület, beleértve részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300 hektár, figyelemmel a Földforgalmi tv. 16. § rendelkezéseire is.
- 14./ A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a törvényes elővásárlási jogával a szerződésbe harmadik személy belép, úgy az eladó visszatéríti a vevő részére az okirat szerkesztéssel kapcsolatos költségeit és ez esetben az elővásárlási jogot érvényesítő személy ezen összeget az eladónak megfizetni.

A szerződő felek ezt követően elolvasás és értelmezés után, más szerződési feltétel frásba foglalását nem kérve saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták az ügyleti akaratuknak mindenben megfelelő szerződést azzal, hogy egyebekben a Ptk., 2013. évi CXXII.tv. vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni. Esetleges jogvitákat igyekeznek tárgyalás útján rendezni, ha ez nem vezet eredményre, úgy a perbevitelt értéktől függően kikötik a Békéscsabai Járásbíróság vagy a Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét. Nyilatkozzák az ügyletkötő felek, miszerint az ügyintéző ügyvédet ügyleti akaratuknak megfelelően tájékoztatták, semmit el nem hallgattak, az okiratban foglaltak megfelelnek szerződéses akaratuknak. A szerződő felek kijelentik, és hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyi adataikat kezelje. A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket, hogy a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer által az eladó és a vevők - jóváhagyása esetén - személyazonosságáról teljes körűen meg lehet bizonyosodni, és amely ellenőrzés lefolytatása az Eljáró Ügyvéd jogszabályi kötelezettsége. Ezen okirat egyben az Üt. szerinti egyszerűsített tényvázlat is. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatalt az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékhivatali értékelés alapján történik. A felek az illeték mértékéről és az eladó az esetleges SZJA fizetési kötelezettségéről tájékoztatást kaptak. A szerződő felek feljogosítják dr. Kovács László ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatásokat, kijavítást a szerződésen elvégezze a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

Békéscsaba, 2024. január 25

Zsombok Zoltán
eladó

Mihály Péter
vevő

Ellenjegyző záradék:

Alulírott dr. Kovács László (5600. Békéscsaba, Andrassy út 7. I/4.) ügyvéd a fenti okiratot saját magam szerkesztettem, tartalmát és a kapcsolódó jogszabályi előírásokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási állapotot a feleknek elmagyarázta, akik azt a fenti aláírásukkal igazoltan megértették. A szerződő felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV.tv. szerint elvégeztem, az aláírók a személyazonosságukat igazolva a jelen okiratot előttem saját kezűleg írták alá, így mindezek tanúsításaként a jelen okiratot a mai napon, azaz 2024. január 25. napján, Békéscsabán ellenjegyzem:

dr. Kovács László ügyvéd - 5600. Békéscsaba, Andrassy út 7. I/4.
Gyulai Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító szám: 36063795

Dr. Kovács László Ügyvédi Irodája

KASZ: 3

E-mail: bkhuu@bkhuu.hu