

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

14712
Erkezett: 2024 NOV 18.
515.341
Szám
Munkat.
Előszám:
Előadó:

mely létrejött egyrészről Nuszer Antal / [redacted]
an: [redacted] szig.
száma [redacted] Budapest, Baross u. 48. fsz. 1. alatti lakos és Nuszer András /szül.név [redacted]

adóazonosító [redacted] szig. szám [redacted] 400 Nyíregyháza, Vasvári Pál u. 74. 11. a. alatti lakos, mint eladó, másrészről Mikó Gáborné /szül.név [redacted]
an: [redacted] személyi azonosító: [redacted] adóazonosító [redacted]
szig.száma [redacted] 4532 Nyírtura, Temető u. 6. sz. alatti lakos, mint vevő, között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./a.) Szerződő felek megállapítják, hogy az e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint a *Nyíregyháza külterület 02024/24 hrsz.* alatt felvett 2768 m2 területű 3.57 Ak értékű szántó művelési águ ingatlanok eladók $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ tulajdoni hányadban tulajdonosai.

b.) Szerződő felek megállapítják, hogy az e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint a *Nyíregyháza külterület 02024/25 hrsz.* alatt felvett 2763 m2 területű 3.56 Ak értékű szántó művelési águ ingatlanok eladók $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ tulajdoni hányadban tulajdonosai.

2./ Eladók szavatolva az 1./a.) b.) pontban körülírt ingatlanok per- teher- és igénymentességéért eladják azokat a kölcsönösen kialakított mindösszesen 5.531.000,-Ft, azaz ötmillió-ötszázharmincegyezer forintos vételárért a vevőnek. A fent megjelölt vételár az ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

Nyíregyháza külterület 02024/24 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 2.768.000,-Ft

Nyíregyháza külterület 02024/25 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 2.763.000,-Ft

3./ Vevő ezennel a jelenlegi megtekintett állapotban megvásárolja eladóktól az 1./a.) b.) pontokban körülírt ingatlanokat a 2./ pontban meghatározott vételárért. Vevő az ingatlanok teljes vételárát (5.531.000,-Ft) jelen szerződés aláírásának napján átutalással megfizeti eladóknak az alábbi bontásban az alábbi számlaszámokra történő átutalással:

Nuszer Antal eladónak 2.765.500,-Ft-ot az MBH Banknál vezetett [redacted] számú bankszámlára. A fentiekben részletezett vételár az eladói bankszámlán történő jóváírással minősül teljesítettnek. Eladó a vételár fenti bankszámlára történő teljesítését, mint saját kezeihez történő teljesítést elfogadja.

Nuszer András eladónak 2.765.500,-Ft-ot az MBH Banknál vezetett [redacted] számú bankszámlára. A fentiekben részletezett vételár az eladói bankszámlán történő jóváírással minősül teljesítettnek. Eladó a vételár fenti bankszámlára történő teljesítését, mint saját kezeihez történő teljesítést elfogadja.

4./ Eladók jelen szerződés tárgyát képező és az 1./a.) b.) pontokban nevesített ingatlanok birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházzák át vevő javára – aki a birtokátruházást jelen szerződés aláírásával elfogadja. A birtokba adás napjáig eladók, a birtokba adás napjától kezdődően vevő húzza az ingatlan hasznait és viseli a vele járó terheket.

5./ Eladók jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az 1./a.) és b.) pontokban körülírt ingatlanok a tulajdonjoga mindkét ingatlan esetében 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén bejegyzést nyerjen vevő nevére az ingatlan-nyilvántartásba.

6./ Szerződő felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek

[redacted]
Dr. Nagy Csaba ügyvéd
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 10. 1. 1.
Mobil: 06-20-9919-415
Adószám: 51911025-1-35
Polgári Bank: 61200412-10015810

jelen jogügylet szerint ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki.

7./ Vevő kinyilatkozza, hogy tulajdonjog szerzése esetén az 1./a.) és b.) pontokban körülírt földterület vonatkozásában eleget tesz a 2013. évi CXXII tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt előírásoknak, azaz a tulajdonjog szerzése esetén a szerződés tárgyát képező földterület használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a megszerzett földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra - kivéve a (3) bekezdésben foglalt eseteket - nem hasznosítja. Ezen túlmenően kinyilatkozza azt is, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadok harmadik személy használatában vannak, úgy eleget tesz a 2013. évi CXXII tv. 13. § (4) bekezdésében foglalt előírásoknak, azaz a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetőleg annak megszűnését követő időre vállalja a 13. § (1) bekezdésében előírt feltételeket, azaz a tulajdonjog szerzése esetén a szerződés tárgyát képező földterület használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a megszerzett földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra - kivéve a (3) bekezdésben foglalt eseteket - nem hasznosítja.

8./ Vevő kinyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 14 § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, azaz nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás) – illetőleg a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg terhére, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Vevő jelen okirat aláírásával kinyilatkozza, hogy az 1./ pontokban nevesített ingatlan megszerzésével együtt sem áll fenn olyan körülmény, hogy a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld területnagysága meghaladná a 300 hektárt – tehát az ügylet nem sérti a 2013. évi CXII. tv. 16 §-ban írt korlátozásokat.

10./ Vevő kinyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik – erre tekintettel megfelel a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-ban foglalt feltételeknek.

11./ Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy jelen szerződés tárgyát képező földterületeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti – így a szerződés 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § szerinti tájékoztatást nem tartalmaz.

12./ Vevő kinyilatkozza, hogy megfelel a 2013. évi CXXII tv. 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek, azaz földművesnek minősül és jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII tv. 18. § (1) bekezdésének e.) pontja szerint olyan földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km-re van - illetőleg 18. § (4) bekezdés a.) pontja szerinti családi gazdaság tagja. Földműves nyilvántartási határozatának száma [REDACTED] - családi gazdaság szám [REDACTED], agrárkamrai nyilvántartási száma [REDACTED]. Vevő vállalja, hogy eleget tesz az Itv. 26 § (1) bekezdésének p.) pontjában foglalt feltételeknek és kéri a T. Adóhivatalt, hogy ezt a tényt a vagyonszerzési illeték kiszabásánál vegye figyelembe és részesítse őt illetékmentességben.

13./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatályosulásának feltétele, hogy vevőt megelőző elővásárlási jogosult vételi szándékot a nyitva álló határidőben nem jelent be, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv, helyi földbizottság és a szükséges egyéb hatóság a szerződést jóváhagyja. Amennyiben harmadik fél az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőn belül

Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

elővásárlási jogával él és a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele hagyja jóvá, akkor az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

14./ Eladók kötelezik magukat, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanokat a szerződés 13./ pontja szerinti hatályosulásáig nem terhelik meg, biztosítékul nem adják, illetőleg annak per-teher- és igénymentes állapotát megőrzik.

15./ Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy - figyelemmel arra a tényre is, hogy jelen szerződés tárgyát képező és az 1.a) b.) pontokban nevesített ingatlanok egymással szomszédosak - kifejezett szándékuk jelen szerződésben nevesített ingatlanok egy szerződésben történő együttes adásvételére vonatkozik. Erre tekintettel ezen kitétel az esetlegesen elővásárlási jogukat gyakorolni kívánó jogosultakra is kötelező erővel bír.

16./ Jelen szerződéssel felmerülő valamennyi költség a vevőt terheli.

17./ Szerződő felek megbízást adnak Dr. Nagy Csaba, Nyíregyháza, Hősök tere 10. I/1. sz.(KASZ:36065852) alatti ügyvédnek a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a Földhivatalba történő benyújtására és tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban történő jogi képviseletre - mely megbízást az eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad. Jelen okirat egyben az ügyvédi megbízás tényvázlatául szolgáló okirat.

18./ Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződés készítésére vonatkozó megbízás nem terjed ki a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos adónemekre, az adókkal kapcsolatos eljárásra és határidőkre, az adók mértékére és adóoptimalizációra vonatkozó kitanításra; szerződést szerkesztő ügyvéd e körben részletes tájékoztatás adására, bármely tevékenység kifejtésére nem köteles, a tájékoztatás elmaradásából fakadó felelősségét kizárja, amit felek kifejezetten tudomásul vesznek.

19./ Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a 2013. évi CXXII tv., illetve a hatályos egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

Szerződő felek jelen okiratot, mint szerződéses ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után az abban foglaltakra történő kifejezett ügyvédi kioktatást követően a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) és Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII tv. (Ütv.) rendelkezései alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján a Pmt. és az Ütv. szabályai szerint a JÜB2 adatszolgáltatási keretrendszer igénybevételével történik. Szerződő Felek azonosítását Dr. Nagy Csaba ügyvéd végzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek képviseletében eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

Nyíregyháza, 2024. 11. 14.

Nuszer Antal
eladó

Nuszer András
eladó

Mikó Gaborné
vevő

Jelen adásvételi szerződést a felek megbízásából készítettem és ellenjegyzem
Nyíregyházán, 2024. 11. 14-én Dr. Nagy Csaba ügyvéd (KASZ:36065852)