

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Szabolcs-Szatmár-County Vármegyei Köormányhivatal	
14/112	
Érkezett:	2024 NOV 25.
575-402	Szám
Előszám:	Előadó:

mely létrejött egyrésztől

Lajti István (születési családi és utóneve: [REDACTED])

lakcíme: 4551

Nyíregyháza, Szigetköz utca 21. bankszámla: jogosult Lajti Istvánné [REDACTED]

mint eladó (továbbiakban: **Eladó**) másrésztől

Jakabné Dr. Nagy Zsuzsanna (születési neve: [REDACTED])

4400 Nyíregyháza, Kagyló utca 2/A.

földműves nyilvántartásba vétel száma: [REDACTED], mint vevő (továbbiakban **Vevő**)

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

- Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó $\frac{1}{2}$ arányú a Nyíregyházi külterület 0488/3. helyrajzi számon kivett tanyaként nyilvántartott, 1369 m² területű ingatlan II/6. alatti $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni illetősége, mely ténylegesen, 4400 Nyíregyháza, Kagyló utca 2/A. szám alatt található ingatlan. (továbbiakban: „Ingatlan”)
- Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant a kölcsönösen kialakított 2.500.000.- Ft, azaz kétmillió-ötszázezer forint vételárért, (a továbbiakban „Vételár”). Eladó az ingatlan birtokát is átruházza a Vevőre. A vételárból a föld értéke 500.000.-Ft, a felépítmények értéke 2.000.000.-Ft.
- Vevő a vételárat az Eladónak jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézbesítését, illetőleg az ingatlan-nyilvántartási szerv értesítését követő nyolc napon belül fizeti ki szintén átutalással a fenti bankszámlára, melyet feltétlenül elfogad a jelen szerződés teljesítéséért. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a Vételár hiánytalan átvételéről az okiratszerkesztő ügyvéd felé elismervényt ad ki.
- Szerződő felek megállapítják, hogy az Ingatlan tehermentes. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes és nincs olyan jog, amely a Vevő tulajdonszerzését gátolná, vagy akadályozná.
- Eladó külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban írt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában a Vevő tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- Eladó a bejegyzési engedély 4 eredeti példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi az ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél. A felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyeket az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez benyújtani, amennyiben az Eladó elektronikus levélben a kifizetés megtörténtét bejelentette. Amennyiben az Eladó ezt elmulasztja, a Vevő is jogosult bizonylattal igazolni a vételár kifizetését. A letét díjmentes. Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja, elismeri, hogy a bejegyzési engedély 4 eredeti példányát letétbe vette, és vállalja, hogy azokat a jelen szerződésben írtak szerint letétként őrzi, kezeli, az ingatlan-nyilvántartási szervhez benyújtja. A jelen szerződés letéti igazolásnak és letéti szerződésnek is minősül. A felek erre tekintettel kérik a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az illetékes ingatlanügyi hatóságnál függőben tartani, legfeljebb 6 hónap időtartamra (Inyvtv. 47/A.§.)
- A felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlan birtokába legkésőbb a vételár teljes kifizetésekor lép és ez időponttól kezdődően húzza az Ingatlan hasznát és viseli terhét.

[REDACTED]
eladó

Dr. MÁRSSÓ PÉTER
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szent István u. 2. II/3.

[REDACTED]
vevő

8. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés 1. pontjában rögzített Ingatlan vonatkozásában Eladó a tulajdonjog mellett az Ingatlan birtokát is átruházza Vevőre.
9. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó a Vevő által tett jelen szerződés szerinti vételi ajánlatot az Ingatlan vonatkozásában elfogadta, amely megtett-elfogadott vételi ajánlatot szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik.
10. Vevő kijelenti, hogy „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 5. § 7. pontja szerint **földművesnek minősül**. Vevő kijelenti, hogy a földforgalomról szóló **2013. évi CXXII. törvény** 18.§ (1) d) pont **alapján, elővásárlási jog illeti meg az Ingatlan vonatkozásában.**
11. Kijelentik a felek, hogy a szerződés megkötésekor az ügylet kapcsán nem voltak tévedésben, megtévesztés, kényszer vagy fenyegetettség hatása alatt. Vevő kijelenti, hogy szerzése a **2013. évi CXXII tv 10.§ (2) bekezdésében, a 16.§ -ban** foglalt korlátozás alá nem esik. **Kijelenti továbbá, a 2013. évi CXXII tv. 13.-15. § rendelkezéseinek megfelelően:**
- vállalja, hogy 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 más célra nem hasznosítja. Felek kijelentik, a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában nincsen.
 - Ha a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző fél kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időben 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 Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
 - Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
 - Vevő kijelenti, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
 - Kijelenti a vevő, a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - Vevő kijelenti, nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.
12. **Felek** tudomásul veszik jelen okiratot szerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a tulajdonosok a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket a földforgalmi szabályok szerinti elővásárlási jog szabályairól, annak jogi jelentőségéről, az irányadó eljárásról.
13. **Felek** tudomásul veszik, miszerint jelen szerződés hatályosságának feltétele a szerződés hatósági jóváhagyása, valamint azt a tényt, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új Vevővel jön létre. **Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve az ingatlanok fekvése szerinti helyi földbizottság megtagadná vagy Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben a felek a jelen adásvételi szerződést felbontják, egymással elszámolnak, Eladó az átvett vételárat visszaadja.
14. A felek rögzítik, hogy a jelen jogügyletből eredő valamennyi költség, valamint a vagyónátruházási és eljárási illeték a Vevőt terheli.

[Redacted signature]
 eladó



Dr. MARSSÓ PÉTER

[Redacted signature]
 Jakabné dr. Nagy Zsuzsanna
 vevő

15. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés joghatályossá válik egymással szemben, azt 30 napon belül a Vevő köteles ezen adásvételi szerződést a tulajdonosváltás átvezetése végett a kellő példányszámban és a szükséges mellékletekkel együtt az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.
16. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési, illetve jognyilatkozat tételi képességükben korlátozva nincsenek. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatait büntetőjogi felelőssége tudatában teszi.

A Szerződő Felek a jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák, valamint a földhivatali eljárás során a jogi képviselő ellátására meghatalmazzák dr. Marssó Péter egyéni ügyvédet (4400 Nyíregyháza, Szent István utca 2. 2. emelet 3. ajtó). Eljáró ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást és a meghatalmazást elfogadja. A megbízás adó- és illeték kapcsán nem terjed ki tanácsadásra.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást és a meghatalmazást elfogadja, egyúttal a feleket tájékoztatta a kapcsolódó jogszabályokról, a Földforgalmi törvény és az Átmeneti törvény rendelkezéseiről, a jóváhagyás hiányában az előre fizetés kockázatáról, az eljárás költségeiről.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek velük szemben ügyfél-átvilágítási kötelezettsége van, melynek alávetik magukat. Hozzájárulnak, hogy az ügyfél-átvilágítási intézkedéseket megtegye és az ennek során birtokába jutott adatokat az ügyvédekről szóló törvény, valamint az ide vonatkozó kamarai szabályzatoknak megfelelően nyilvántartsa, kezelje, és őrizze. A Felek tudomásul veszik továbbá a tájékoztatást a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) számú szabályzata 3.1. pontja szerinti ügyvédi kötelezettségekről és kijelentik, hogy azoknak a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd eleget tett.

A felek a jelen, 3. oldalból és 16.) pontból álló szerződést elolvasták, megértették, kijelentik, az abban foglaltak megfelelnek a nyilatkozataiknak és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták, egyúttal tényvázlatként is elfogadva, egy-egy eredeti példány átvételét elismerve.

Kelt: Nyíregyháza, 2024. 11. 21. napján

Lajti István
eladó

Jakabné dr. Nagy Zsuzsanna
vevő

NAC AZONOSÍTÓ: [REDACTED]

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Marssó Péter ügyvéd
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara kasz: 36065030

Nyíregyháza, 2024. 11. 21. napján:

Dr. MARSSÓ PÉTER
Ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szent István u. 2. II/3.

Dr. MARSSÓ PÉTER
Ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szent István u. 2. II/3.

.....
Lajti István
eladó

.....
Jakabné dr. Nagy Zsuzsanna
vevő