

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14112
Erkezeti 2024 NOV 2 3
515536
Szám Melléklet
Fogadó Eladó

- 1 -

ADÁS - ÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

SUGÁR LAJOS születési neve: [REDACTED]

[REDACTED] 4400 Nyíregyháza, Róna utca 1. szám alatti lakos, mint eladó - a továbbiakban eladó -, másrésztől

DRENYÓSZKI JÁNOS születési neve: [REDACTED]

[REDACTED] magyar állampolgár, Agrárkamara száma: [REDACTED]
[REDACTED] 4400 Nyíregyháza, Bem József u. 3/a. szám alatti lakos, mint vevő - a továbbiakban vevő - között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

1. Az eladó kijelenti, hogy osztatlan közös tulajdonban tulajdonostárs a NYÍREGYHÁZA külterület 0933/14. hrsz. alatt felvett összesen 1 ha 2276 m² területű 24,90 AK értékű szántó művelési ágú ingatlanban, mely ingatlan 2/3-ad tulajdoni illetősége illeti a tulajdoni lapon II./3. sorszám alatt felvéve. Az eladó kijelenti, hogy ezen ingatlan tulajdoni illetőségét, illetve az annak természetben megfelelő ingatlanrészt eladja a vevő pedig kijelenti, hogy ezt az ingatlan tulajdoni illetőséget, illetve az annak természetben megfelelő ingatlanrészt megismert és megtekintett állapotában megveszi. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát és határvonalait szemrevételezéssel felmérte, azt ismeri. A vevő a kialakult használati rendet köteles a továbbiakban a gazdálkodása folyamán tiszteletben tartani.

2. A felek az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőség vételárát összesen 2.455.000.- Ft azaz Kettőmillió-négy-százötvenötezer forint összegben határozzák meg. A vevő a vételárát a következők szerint fizeti meg.

2.1. A vevő a vételár teljes összegét a 9. pontban írt eljárás lefolytatását követően a záradékolt adás-vételi szerződés és a hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat kézhez vételét követő 10 napon belül banki átutalással köteles teljesíteni az eladónak által megjelölt és lánya Sugár Tímea nevében álló és a CIB BANK Zrt. pénzügyi intézménynél [REDACTED] alatt vezetett bankszámlájára. Az eladó kijelenti, hogy ezen számlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el. A felek ezen vételárrész teljesítéséről írásbeli feljegyzést kötelesek felvenni, melyet az okiratszerkesztő ügyvéddel ellenjegyeztetnek.

3. A vevő az ingatlan tulajdoni illetőségnek természetben megfelelő ingatlanrészt a vételár teljes kiegyenlítésének napján veszi birtokba, a birtokba lépésének napjától viseli terheit és húzza annak hasznait. Az eladó a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben ruhazza át az ingatlanrészt birtokát. A birtokbavételt megelőzően az ingatlanrészrel kapcsolatosan bármilyen címen keletkezett tartozásokért az eladó, azt követően már a vevő a felelős.

4. Az eladó a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben, külön okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az illetékes Járási Földhivatal a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségre bejegyezze. Az eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme – a külön okiratba foglalt bejegyzési engedély benyújtásáig – az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan tulajdoni lapjára széljegyzet formájában bejegyzést nyerjen. A felek kéri a Földhivatalt, hogy ezen időpontig a kérelmet az INYTV 47/A § (1) bek. b. pontja alapján tartsa függőben, vegye nyilvántartásba.

5. Az eladó szavatosságot vállal az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentességéért. Kijelenti, hogy az ingatlanrészt használatára, hasznai szedésére más személynek, személyeknek érvényes jogcíme nincs.

6. A felek az okirat elkészítésére és a Földhivatali eljárás lebonyolítására ifj. Dr. Szilágyi József egyéni ügyvédnek (4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44. 42/500-145, 06-302-55-40-25) adnak megbízást, aki azt az okirat ellenjegyzésével igazoltan elvállalja.

7. A szerződéssel kapcsolatban felmerülő illeték és költség a vevőt terheli. A vevő vállalja, hogy a megvásárolt ingatlant 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági célra hasznosítja. Kéri ezalapján, hogy az Itv. 26. § (1) bek. p. pontja alapján az Illetékhivatal az illeték megfizetése alól mentesítse. A vevőt terheli a szerződés ügyvédi munkadíja, melynek összege 90.000.- Ft azaz Kilencvenezer forint, mely összeget a vevő tulajdonjogának bejegyzését és a számla benyújtását követően kell a vevőnek kiegyenlítenie.

Nyíregyháza, 2024. november 27.

Sugar Lajos eladó

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2024. november 27-én ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai az. szám: 36061988)

ifj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50235764-1-35

8. A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatot harmadik személyek, hatóságok hozzájárulása nélkül teljes hatállyal tehetnek.

9. A felek kijelentik, hogy tudomásul veszik azt, miszerint az ingatlan tulajdoni illetőség értékesítésével kapcsolatosan a 2013. évi CXXII. törvényben szabályozottak szerint elővásárlásra jogosult személyek elővásárlási joggal élhetnek. Az elővásárlásra jogosultak értesítésével kapcsolatos és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelete alapján előírt eljárást az eladó lefolytatja. A felek rögzítik, hogy a vevő a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. d, pontjában szabályozott elővásárlási joggal bír, helyben lakó földművesnek minősül. A jogosulti csoporton belül pedig gazdálkodó család tagjának minősül (2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bek. a.) pont), nyilvántartó hatóság: NAK, nyilvántartási száma: [REDACTED] felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződés hatósági jóváhagyásra szorul. Amennyiben jóváhagyásban a vevőt megelőző elővásárlási jogosult jelentkezik, úgy a felek tudomásul veszik, hogy a hatósági jóváhagyás függvényében az eladó és az előrébb álló elővásárlási jogát érvényesítő vevő közt jön létre a szerződés. Ez utóbbi esetben a felek kijelentik, hogy egymás felé semmilyen igényvel nem élnek, mindkét félén kívüli oknak tekintik az elővásárlási joggyakorlást.

10. A vevő kijelenti, hogy

10.1. a 2013. évi CXXII. tv. szerinti földműveskénti nyilvántartásba vétele a Nyíregyházi Járási Földhivatal előtt [redacted] szám alatt megtörtént,

10.2. a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jelen adás-vétellel megszerezni kívánt és fentebb megjelölt ingatlan tulajdonának megszerzésével a tulajdonában és haszonélvezetében lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), illetve a birtokában tartott terület nagyság az 1200 hektárt (birtokmaximum), így a 2013. évi CXXII. tv. 16. § korlátozó rendelkezéseit nem sérti,

12.3. vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a használat során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének és azt a tulajdonszerzés időpontjától számított legalább 5 évig más célra nem hasznosítja (2013:CXXII. tv. 13. § (1)),

10.4. a 2013:CXXII. tv. 14. § (1) bekezdésében szabályozott földhasználati díjtarozása nem áll fenn,

10.5. a 2013:CXXII. tv. 14. § (2) bekezdésében szabályozott és a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylettel kapcsolatos kizáró ok vele szemben nem áll fenn,

10.6. az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem került vele szemben kiszabásra a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság részéről jogerősen földvédelmi bírság,

10.7. részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Az eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan földhasználat más személynek nem volt engedve, ugyanakkor amennyiben az eladó nyilatkozatával szemben mégis fennállna ilyen jogosultság, úgy a vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a 2013:CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében szabályozott és ezen ingatlant érintő földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak lejártát követően a 10.3. pontban vállaltak szerint jár el. A felek a 2013. évi CXXII. tv. 15/A §-ban előírtak alapján rögzítik, hogy az 1. pontban jelzett ingatlan részt földhasználati jogviszony nem érinti, azt jelenleg az eladó tartja használatában.

A szerződésben nem vagy nem kellően részletesen szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A felek az okiratot felolvasás, átolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az okírszerkesztő ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2024. november 27.

Sugár Lajos eladó

Drenyószki János vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Nyíregyházán, 2024. november 27-én ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai az.szám: 36061988)

ifj. Dr. Szilágyi József
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Adószám: 50235764-1-35