

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

I./ PÓTA SÁNDORNÉ (

lakóhely:

3661 Ózd, Csépany út 240.), mint Eladó, a továbbiakban: Eladó, másrészről

II./ SZOLYKÁNÉ MUSZKA DORINA

, lakóhely: 3600 Ózd, Bolyki főút 71. 3/3., tart. hely: 3600 Ózd, Szeder utca 23.), a továbbiakban, mint Vevő között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Felek egyezően megállapítják, hogy Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi az Ózd város területén felvett, **ózdai zártkerti 21370 hrsz.-ú**, szántó és legelő művelési ágú, 5. és 3. minőségi osztályú, összesen 8481 m² területű és 6,15 AK tiszta jövedelmű ingatlan. Felek rögzítik, hogy az ingatlan 45 m² területére vezetékgig került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára. Az ingatlan a bejegyzett vezetékgigon túlmenően per-, igény- és tehermentes. Felek megállapítják, hogy az ingatlanra a nyilvántartás szerint nincs bejelentett földhasználó. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra adásvételi szerződést, vagy más, a tulajdonjog átruházására alkalmas szerződést nem kötött.
- 2.) Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az 1.) pontban körülírt ingatlant, a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan állapotát ismeri, és azt a megtekintett állapotnak megfelelő állapotában vásárolja meg.
- 3.) Felek az ingatlan forgalmi értékét és így vételárát **500.000,-Ft-ban**, azaz Ötszázezer forintban állapítják meg. Felek megállapodása szerint a teljes vételár megfizetése a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben, készpénzben, ügyvédi letétbe történő teljesítéssel megtörtént. Eljáró ügyvéd a teljes vételár hiánytalan ügyvédi letétbe vételét a jelen okirat ellenjegyzésével elismeri és nyugtázza, és azt az ügyvédi letéti szerződésben foglaltak szerint köteles az Eladó részére átadni.
- 4.) Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Eladó szavatol továbbá az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért, valamint azért, hogy azt semminemű közüzemi díj, közteher, tartozás, egyéb díjhátralék vagy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett kötelezettség nem terheli, és egyben kijelenti, hogy apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem fedezete.
- 5.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó adásvételi szerződést a tulajdonosnak a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Felek tudomásul

Póta Sándorné
I./ Eladó

Szolykáné Muszka Dorina
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótka Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd

- veszik, hogy a közzétételre való alkalmaság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
- 6.) Vevő tudomással bír arról, hogy a **Földforgalmi tv. értelmében** a zártkerti ingatlan értékesítése során a törvényben meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg. Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Amennyiben az ügyletnél elővásárlási joggal rendelkező személy a megadott határidőn belül elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy a szerződés közte és az Eladó között jön létre, és ez esetben a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat a jelen adásvételi szerződésnek vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.
 - 7.) Vevő nyilatkozik, hogy az ügyletnél a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) szerint elővásárlásra nem jogosult.
 - 8.) Eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 18.§-ában meghatározott elővásárlásra jogosultakon kívül tudomása szerint egyéb megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosult személy nincs, valamint az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, valamint bejelentett földhasználója nincs.
 - 9.) Vevő nyilatkozik, hogy:
 - a.) tulajdonszerzési jogosultsága a Földforgalmi tv. 10.§ (2) bekezdésén alapul, és a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt;
 - b.) a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja;
 - c.) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása);
 - d.) a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - e.) részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;
 - f.) ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésben foglaltakra kötelezettséget vállal.
 - 10.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
 - 11.) Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlanra Vevő tulajdonjoga, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, tulajdonjoga törlésével egyidejűleg. Felek a bejegyzési engedélyt eljáró ügyvédnél letétbe helyezik, és meghatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását

követő 5 napon belül a bejegyzési engedélyt – az adásvételi szerződéssel együtt – az illetékes földhivatali osztály részére Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében benyújtja. Felek a jelen pontban foglaltakat letéti megállapodásként fogadják el.

- 12.) Felek rögzítik, hogy Vevő a mai napon lép az ingatlan birtokába, és a birtokba lépés napjától jogosult azok hasznait szedni, valamint viseli a fenntartásával járó költségeket, kiadásokat, és a kárveszélyt. Vevő tudomásul veszi, hogy ha az ügyletnél elővásárlásra jogosult személy elfogadó nyilatkozatot tesz, és a szerződés közte és Eladó között jön létre, úgy az ingatlanon elvégzett beruházások, felújítások, mezőgazdasági munkálatok ellenértékét nem követelheti Eladótól.
- 13.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.
- 14.) Eladó megértette azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az ingatlan értékesítéséből a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 62.§ (4) bekezdés 5. pontja alapján jövedelme nem származik, tekintettel arra, hogy annak szerzése 5 éven túl történt.
- 15.) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgár belföldi természetes személyek, cselekvőképességük, ill. szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
- 16.) Szerződő felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésével, a vételi ajánlat kifüggesztésével, valamint a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban, továbbá a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt történő képviselőjükkel az Ózdi 3. sz. Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: Énekesné dr. Kótká Andrea, székhely: 3600 Ózd, Árpád vezér út 35/A. Fsz/2., KASZ: B-A-Z Vármegyei Ügyvédi Kamara 36074247) bízzák meg. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.
- 17.) Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy eljáró jogi képviselő az ingatlan adásvételi szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, az ingatlan szerzéssel és elidegenítéssel kapcsolatos kötelezettségeikről, jogaikról – különösen a visszterhes vagyonszerzési illeték mértékére, viselésére vonatkozó rendelkezésekről, valamint az adókötelezettséggel kapcsolatos szabályokról – őket teljes körűen tájékoztatta, ezek tartalmát megértették, és tudomásul vették ezért a felek a szerződést egyidejűleg ügyvédi megbízásnak is tekintik, szerződő felek külön megbízási szerződés felvételét nem kéri.
- 18.) A Felek a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK szabályzat (a „Pénzmosási Szabályzat”) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek a jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője tájékoztatta a Feleket a személyazonosság ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Felek nyilatkoznak, hogy a szerződéskötés során saját nevükben járnak el.

- 19.) Jelen adásvételi szerződés 8 db egymással megegyező példányban készült, melyből 1 pld biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra.
- 20.) A szerződésben nem rögzített kérdésekben a Földforgalmi tv., valamint a Ptk. szabályai az irányadók.

E szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látták el.

Ózd, 2024. október 22.

Póta Sándorné
I./ Eladó

Szolykáné Muszka Dorina
II./ Vevő

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyzéssel ellátta Énekesné dr. Kótká Andrea ügyvéd (Ózdi 3. sz. Ügyvédi Iroda, székhely: 3600 Ózd, Árpád vezér út 35/A. Fsz/2., KASZ: B-A-Z Vármegyei Ügyvédi Kamara 36074247). Ellenjegyzem Ózdon, 2024. október 22. napján:

ÓZDI 3. SZ. ÜGYVÉDI IRODA
Énekesné dr. Kótká Andrea ügyvéd
3600 Ózd, Árpád vezér út 35/A fsz. 2
Adószám: 19189006-2-05
KASZ: 36074247

Ózdi Polgármesteri Hivatal	
Kormányportálon közzétéve	30 napra, az alábbiak szerint:
Közzététel napja:	2024. 12. 07.
Nyilatkozattételi határidő első napja:	2024. 12. 08.
Nyilatkozattételi határidő utolsó napja:	2025. 01. 06.
mel. határidő jogvesztő.	
Levétel napja:	
 aláírás	

Póta Sándorné
I./ Eladó

Szolykáné Muszka Dorina
II./ Vevő

Énekesné dr. Kótká Andrea
okiratszerkesztő ügyvéd