

Kifüggesztés időtartama:

2024. 12. 12. -tól 2025. 01. 10. -ig

Elő adásvezetési jognyilatkozat
megtételeire nyitvaálló határidő:

30 nap

A közzététel a közhatalyzat portálján
megtörtént.

Székkutas.

Mely létrejött egyfelől:

- **Mózes Sándor** (születési neve: Mózes Sándor, született:

....., személyi azonosítója:

....., magyar állampolgár),

- **Mózes Sándorné** (születési neve:

neve: 2024. DEC 12., személyi azonosítója:

....., magyar állampolgár),

- **Buzi Zsolt Imre** (születési neve: Buzi Zsolt Imre, született:

neve:, személyi azonosítója:

....., földműves nyilvántartásba vételi száma:

Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító száma:

nyilvántartási száma:

....., magyar állampolgár),

* **Szabó Katalin** (születési neve: Szabó Katalin, született:

....., személyi azonosítója:

....., magyar állampolgár),
feltételekkel:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal	
Beküldés dátuma:	Ügyszám:
	2024 NOV 18.
Adóazonosító jele:	Okirat száma: 579072

anyja neve:

....., adóazonosító jele:

....., magyar

....., szám alatti lakos, mint eladó és

....., született:

....., adóazonosító jele:

....., szám alatti lakos, mint eladó, másfelől:

....., adóazonosító jele:

....., anya

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és

....., östermelők családi gazdasága

....., magyar állampolgár),

....., szám alatti lakos, mint vevő között, a mai napon, az alábbi

1. A tanya megjelölése

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Székkutas, külterület **0240/6.** helyrajzi szám alatt felvett, a) alrészletben kivett tanya megnevezésű, 0 ha és 1622 m² területű, 0,00 AK értékű, b) alrészletben gyümölcsös művelési ágú, 0 ha és 1654 m² területű, 7,18 AK értékű, összesen 0 ha és 3276 m² területű, 7,18 AK értékű tanya 1/2-ed tulajdoni arányban Mózes Sándor eladó tulajdonát képezi és 1/2-ed tulajdoni arányban Mózes Sándorné eladó tulajdonát képezi.

2. A tanya adásvétele

- 2.1. A fentiek rögzítése után az eladók ezennel eladják az 1.1. pontban megjelölt tanyájukat, a megtekintett állapotban, örökre és végérvényesen, azok minden alkotórészeivel és tartozékával együtt, a kölcsönösen kialakított 26.000.000.-Ft, azaz Huszonhatmillió forint vételárért, egymás közötti egyenlő, 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni arányban alulírott Buzi Zsolt Imre vevő részére és Szabó Katalin vevő részére.
- 2.2. Buzi Zsolt Imre vevő és Szabó Katalin vevő a fenti ingatlant, a jelen szerződésben írott vételáron és feltételekkel, egymás közötti egyenlő, 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni arányban, ezennel megveszik.
- 2.3. Az eladók az ingatlan tulajdonjogával együtt átruházzák a vevőkre az ingatlanhoz kapcsolódó mezőgazdasági vagyoni értékű jogait, így különösen – de nem kizárólagosan – mindennemű mezőgazdasági támogatáshoz való jogosultságukat.

3. A vételár megfizetése

- 3.1. A vevők a jelen okirat aláírásával egyidejűleg – ügyvédi letét alkalmazásával – megfizettek az eladók részére 2.000.000.-Ft, azaz Kétmillió forint vételár részletet, mely összeg hiánytalan felvételét az eladók a jelen okirat aláírásával elismerik, és nyugtázzák is.
- 3.2. A vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb az adásvételi szerződés hirdetményi közlése lejártának időpontjától számított 8 naptári napon belül – banki átutalással – megfizetik az eladók részére a fennmaradó 24.000.000.-Ft, azaz Huszonnégymillió forint utolsó vételár részletet akként, hogy azt átutalják Mózes Sándorné eladónak az Banknál vezetett számú bankszámlájára. Mózes Sándor eladó hozzájárul ahhoz, hogy a vételár részére járó része is ezen bankszámlára kerüljön megfizetésre. Az utolsó vételár részlet akkor minősül megfizetettnek, ha azt a fenti bankszámlán maradéktalanul jóváírták.

Mózes Sándor eladó / Mózes Sándorné eladó
az eladók képviselőjében: Mózes Sándor
meghatalmazott

Buzi Zsolt Imre vevő

Szabó Katalin vevő

Dr. Simonffy György ügyvéd

A vevők rögzíteni kívánják, hogy az ingatlan vételárából 5.350.000.- Ft, azaz Ötmillió-háromszázötvenezer forintot a Fundamenta Lakáskassza Zrt-nél nyitott két lakástakarékossági szerződésük alapján járó megtakarítás és állami támogatás felhasználásával kívánják megfizetni.

3.3. A szerződő felek a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdés rendelkezéseinek megfelelően a tanya ingatlan a) alrészletének telek forgalmi értékét 1.000.000.-Ft-ban jelölik meg, az azon található felépítmények forgalmi értékét 24.000.000.-Ft-ban jelölik meg. A szerződő felek a tanya b) alrészletének telek forgalmi értékét 700.000.-Ft-ban jelölik meg és az azon található ültetvény forgalmi értékét 300.000.-Ft-ban jelölik meg.

4. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése

4.1. Az eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartják.

4.2. Az eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulást külön okiratban adják meg.

4.3. Az eladók a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírják, és azt az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik azzal az utasítással, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár hiánytalan megfizetésekor köteles benyújtani a földhivatalhoz. A jelen adásvételi szerződés a tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezése vonatkozásában a szerződő felek és az okiratszerkesztő ügyvéd között egyben ügyvédi letéti szerződésnek is minősül. Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 4 eredeti példányának a letétbe helyezését a jelen okirat ellenjegyzésével igazolja. A vételár megfizetését az eladók kötelesek igazolni az okiratszerkesztő ügyvéd felé. Az igazolást bármelyik eladó jogosult kiadni mindkét eladó nevében is. Az igazolás megfelelő, amennyiben az eladók gyermeke, Mózes Sándor küldi az -mail címéről. Ennek hiányában a vételár megfizetését a vevő is jogosult igazolni az átutalást teljesítő bank által kiadott igazolással az okiratszerkesztő ügyvéd felé.

4.4. A szerződő felek az Inyvtv. 47/A. § alapján kérik a földhivatalt, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének az elintézését a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatali benyújtásáig, de legfeljebb a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének benyújtásától számított 6 hónapos határidőig tartsa függőben.

4.5. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevők tulajdonjog szerzésének a jogcíme: adásvétel.

5. A tanya birtokba adása

5.1. Az eladók kijelentik, hogy a tanyán jelenleg semmilyen földhasználati jogviszony sem áll fenn, azt az eladók saját maguk használják.

5.2. Az eladók a tanyát az utolsó vételár részlet megfizetésével egyidejűleg kötelesek a vevők birtokába adni.

5.3. A vevők a tanya tényleges birtokbavételétől kezdve viselik a tanya fenntartásával járó költségeket és kiadásokat.

5.4. A szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Kom.r. 1.§ (3) bek. alapján a jelen adásvétel kapcsán az ingatlanon levő épületről energetikai tanúsítványt kell készíteni. Az eladók az energetikai tanúsítványt külön okiratba foglalt elismervénnyel fogják átadni a vevők részére.

5.5. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletében található Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. f) pontja alapján a lakóépület bérbeadásakor és tulajdonosváltáskor a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésének a felülvizsgálatát el kell végezni. A villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a villamos biztonsági felülvizsgálatot a vevők kötelesek elvégeztetni a saját költségükön.

6. Szavatosság

- 6.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Takarnet rendszeren keresztül 2024.10.22. napján megrendelés szám alatt lekért hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlan tehermentes.
- 6.2. Az eladók kijelentik, hogy nincs olyan körülmény, mely a vevők tulajdonjog szerzését, illetve birtokba lépését zavarná vagy megakadályozná.
- 6.3. Az eladók az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállalnak.

7. A vevők tulajdonszerzési jogosultsága

- 7.1. Buzi Zsolt Imre vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, és tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának. Szabó Katalin vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek, és nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának. Szabó Katalin vevő azonban a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése alapján a tanya 1/2-ed tulajdoni illetőségének a tulajdonjogát megszerezheti, mivel a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld (tanya) területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 7.2. A vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tanya (beleértve a kivett tanya megnevezésű alrészletet és a gyümölcsös művelési ágú alrészletet is) használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a tanyát (beleértve a kivett tanya megnevezésű alrészletet és a gyümölcsös művelési ágú alrészletet is) a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.
- 7.3. A vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- 7.4. A vevők kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a vevő szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 7.5. A vevők kijelentik, hogy a tulajdonszerzésük nem ütközik a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében írott tulajdoni korlátozásokba, és az adásvétellel megszerzett földhasználati jogosultságuk nem ütközik a Földforgalmi törvény 16.§ (2)-(3) bekezdésében írott birtokmaximumról szóló rendelkezésekbe.
- 7.6. A vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI.tv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inyvtv.vhr.) 68/C. § rendelkezéseinek megfelelően kijelentik, hogy föld részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.
- 7.7. A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok.

8. A vevők elővásárlásra való jogosultsága, és a vételi ajánlat közlése a többi elővásárlásra jogosultakkal

- 8.1. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a föld eladása kapcsán a Földforgalmi törvény 18. §-ában meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg.
- 8.2. Buzi Zsolt Imre vevő a Fétv. 13.§ (3) bekezdésére való tekintettel kijelenti, hogy Buzi Zsolt Imre vevőt a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja és 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján illeti meg elővásárlási jog. Buzi Zsolt Imre vevő olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, és aki fiatal földművesnek is minősül.
- Szabó Katalin vevő kijelenti, hogy sem a Földforgalmi törvény, sem más jogszabály vagy szerződés alapján elővásárlási jog nem illeti meg.
- Erre való tekintettel a Földforgalmi törvény 19. § (6) bekezdése alapján a szerződő felek álláspontja szerint a jelen adásvételi szerződés esetében Buzi Zsolt Imre vevő elővásárlási jogosultságát sem lehet figyelembe venni, hanem úgy kel tekinteni, mintha ő sem rendelkezne elővásárlási joggal. Buzi Zsolt Imre vevő ezért a fenti elővásárlási jogára nem hivatkozik.

8.3. Az eladók az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül kötelesek megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés előzetes vizsgálatát követően végzésben megállapítja az adásvételi szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli az adásvételi szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes település önkormányzat jegyzője részére annak érdekében, hogy a jegyző az elővásárlásra jogosultakkal az adásvételi szerződést hirdetményi úton közölje. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszhető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

9. Az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása

9.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdés alapján a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával jön létre.

9.2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést bármely oknál fogva nem hagyja jóvá, úgy az eredeti állapot visszaállításának van helye, és ez esetben a vételár, illetve a vételár már kifizetett része a vevő részére visszajár. A szerződő felek azonban kölcsönösen kijelentik, hogy mindenképpen az adásvételi szerződés kölcsönös teljesítésére törekszenek, ezért amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását bármely oknál fogva megtagadná, illetve amennyiben a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárást az érdemi döntés meghozatala előtt bármely oknál fogva megszüntetné, úgy arra az esetre a szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy haladéktalanul ismételten megkötik az adásvételi szerződést mindaddig, amíg az adásvételi szerződést a hatóság nem hagyja jóvá.

10. Az eladók meghatalmazottja

10. A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az eladókat a Nagyatádon, 2024.11.15. napján kelt, Dr. Hendinger Ágnes nagyatádi közjegyző helyett eljáró Dr. Jó Anett közjegyzőhelyettes által készített közjegyzői okiratba foglalt meghatalmazás alapján Mózes Sándor (születési neve: Mózes Sándor, született: _____, anyja neve: _____, személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár), _____ szám alatti lakos meghatalmazott képviselte. A meghatalmazás az adásvételi szerződés mellékletét képezi.

11. Az adásvételi szerződés költségeinek viselése, a vevőket megillető illetékmentesség

11.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevőket terheli a visszerhes vagyónáruházási illeték megfizetésének a kötelezettsége. Buzi Zsolt Imre vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, így a termőföldvásárlása az Illeték tv. 26.§ (1) bek. p) pontja alapján illetékmentes. Az illetékmentesség érdekében a vevő kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vevő kijelentik, hogy ezen túlmenően illetékmentességre, illetékkedvezményre nem jogosultak.

Mózes Sándor eladó Mózes Sándorné eladó
az eladók képviselőjében: Mózes Sándor
meghatalmazott

Buzi Zsolt Imre vevő

Szabó Katalin vevő

Dr. Simonffy György ügyvéd

11.2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvétel kapcsán felmerülő költségeket – így különösen a 250.000.-Ft összegű ügyvédi munkadíjat, a tulajdoni lap másolatok, a földhasználati lap másolatok beszerzésének költségét – a vevők kötelesek megfizetni.

12. Ügyvédi meghatalmazás, vegyes rendelkezések

12.1. A szerződő felek megbízzák Dr. Simonffy György ügyvédet (székhelye: 6800 Hódmezővásárhely, Andrássy út 3. I/3., ügyvédi igazolvány szám: Ü-105218., kamarai lajstromszám: Szegedi Ügyvédi Kamara 16-017551, kamarai azonosító szám: 36068383, elektronikus levélcím: drsimonffy@gmail.com, telefonszáma: 06 20 9617237) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban való képviseléssel, és a vevők tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseléssel.

12.2. A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Simonffy György ügyvédet, hogy őket a jelen ügy kapcsán a fenti eljárásokban képviselje. A meghatalmazás – a B400-as NAV adatlapok aláírásán túl – nem terjed ki a NAV Csongrád-Csanád Vármegyei Adóigazgatósága előtti illetékügyben való képviselésre.

12.3. A szerződő felek és az okiratszerkesztő ügyvéd megállapodnak abban, hogy a jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül, és a szerződő felek kijelentik, hogy a fenti okirat az ő előadásuk alapján, az akaratuknak megfelelően készült el. A szerződő felek kijelentik, hogy ellenőrizték a személyi adataik helyességét, a földek adatainak és a tulajdoni hányadnak a helyességét, és azokat megfelelőnek találták. A szerződő felek megértették, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd adózási kérdésekben nem nyújt tanácsot, az ilyen kérdésekkel a szerződő felek adótanácsadóhoz fordulhatnak.

12.4. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján a felek azonosítását elvégezze és ennek keretében személyes irataikról másolatot készítsen és kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ügyfél-átvilágítási adatlapot jelen szerződés megkötésével egyidejűleg aláírják. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyes adataikat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (JÜB) útján ellenőrizze, lekérje, és az így beszerzett adatokat megőrizze.

12.5. A szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyes adataikat a jelen adásvételi szerződés elkészítéséhez szükséges mértékben, továbbá a vevő tulajdonjogának a bejegyzéséhez szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához szükséges mértékben kezelje és nyilvántartsa.

12.6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Földforgalmi törvény és a Fétv. rendelkezései az irányadók.

12.7. A szerződő felek az adásvételi szerződésből eredő esetleges peres jogvitájuk esetére kikötik – értékhatártól függően – a Hódmezővásárhelyi Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Mely adásvételi szerződést, alulírott szerződő felek, annak elolvasása és értelmezése után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírtak.

Hódmezővásárhely, 2024. november 18.

Mózes Sándor eladó

az eladók képviselétében: Mózes Sándor meghatalmazott

Mózes Sándorné eladó

Buzi Zsolt Imre vevő

Szabó Katalin vevő

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Hódmezővásárhely, 2024. november 18.

Dr. Simonffy György ügyvéd, Kamarai azonosító szám: 36068383

Dr. Simonffy György ügyvéd
Nézet: 6800 Hódmezővásárhely, Andrássy út 3. I. em. 3.
Tel.: 06 (6) 20 961 7237; Mobil: +36 (70) 561-7237
E-mail: drsimonffy@gmail.com
Kamarai azonosító szám: 36068383

