

Készítve napja: 2024. 02. 27.

Égés: 2024. 03. 28. - jegyző határozat!

Leírás: 2024. 04. 02.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal	
14/1/2	
Erkezett:	2024 FEBR 13.
St. 1436	Melléklet:
Előszám:	Előadó:

Amely létrejött egyrészről

TÓTH IMRE születési neve: Tóth Imre (an.:, SZ.:,
lakcím: 4461 Nyírtelek Váci köz 4., adóazonosító:, személyi szám:,
magyar állampolgár),

GÁL FERENCNÉ születési neve: Tóth Magdolna (an.:, SZ.:,
lakcím: 4400 Nyíregyháza Fazekas János tér 22. 1/11., adóazonosító:,
személyi szám:, magyar állampolgár),

mint **Eladók**,

másrészről

MARKOT SÁNDOR RICHÁRD születési neve: Markot Sándor Richárd (an.:, SZ.:,
lakcím: 4324 Kállósején Kossuth út 50., adóazonosító:,
személyi szám:, magyar állampolgár),

KASZÁS NIKOLETTA BIANKA születési neve: Kaszás Nikolett BIANKA (an.:, SZ.:,
lakcím: 4400 Nyíregyháza Víz utca 7. A. lph. 1/5., adóazonosító:,
személyi szám:, magyar állampolgár),

mint **Vevők**,

között az alulírt helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1.) Felek megállapítják, hogy Eladók 1/2-ed – 1/2-ed arányú tulajdonát képezi a

Nyírtelek Külterület tulajdoni lapon 0118/25 hrsz. alatt nyilvántartott,

- a) kivett tanya megnevezésű 610 m2 alapterületű ingatlan,
 - b) gyümölcsös megnevezésű 2944 m2 alapterületű, 6.39 Ak kataszteri jövedelmű ingatlan,
- földrészlet összes területe: 3554 m2, 6.39 Ak kataszteri jövedelmű ingatlan, amely természetben 4461 Nyírtelek Bedőbokor tanya 82/B. szám alatt található.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 1.) b) alatt feltüntetett gyümölcsös fát korábban kivágták jelenleg az földterület.

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra az OPUS TITÁSZ Zrt javára vezetékgazdálkodási jog van bejegyezve, 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és földkábelre 43 m2 terület nagyságra. (III.2.)

Eladók egyebekben szavatolják az ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint Vevők per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését.

3.) Eladók eladják, a Vevők pedig megtekintett állapotban 1/2-ed–1/2 -ed arányban megvásárolják az 1/1.) a) b) pontban rögzített ingatlant adásvétel jogcímen.

Vevők kijelentik, hogy az ingatlant megtekintették, az ingatlan állapotáról Eladóktól részletes tájékoztatást kaptak, az ingatlan állapotát maguk is felmérték és ezek ismeretében kötik meg a jelen szerződést.

4.) Szerződő felek az ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított **12.000.000,- Ft**-ban, azaz tizenkétfélmillió forintban állapítják meg, amely vételárból,

- a) kivett tanya értéke: 11.900.000.-Ft, azaz tizenegymillió-kilencszáz ezer forint,
- b) gyümölcsös értéke: 100.000.-Ft, azaz száz ezer forint.

Vevők a kialakított vételárát az alábbiak szerint fizetik meg:

a) Vevők a szerződés aláírásával egyidejűleg átadják, Eladóknak 1.000.000.-Ft, Ft, azaz egymillió forint vételárrészletet, melynek átvételét Eladók a szerződés aláírásával nyugtázzák.

Dr. Vasas József
egyéni ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Víz u. 7. Fsz. 5.
Adószám: 73955607-1-35

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ~~átadott~~ 1.000.000.-Ft-ot, azaz egymillió forintot foglalónak tekintik. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak. A foglaló összege szerződésszerű teljesítés esetén a vételárba beszámításra kerül. Amennyiben az adásvételi szerződés teljesítése meghiúsul és ennek meghiúsulásáért Vevők a felelősek az adott foglalót elvesztik, míg ha annak meghiúsulásáért Eladók felelősek, úgy Eladók az átvett foglaló kétszeresét kötelesek Vevők részére visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés teljesítésére olyan okból nem kerül sor, amelyért sem az Eladók, sem a Vevők nem felelősek, abban az esetben a foglaló a Vevőnek visszajár.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a kifüggesztés időtartama alatt elővásárlásra jogosult jelentkezik és emiatt a Vevőkkel az adásvételi szerződést nem hagyják jóvá ez olyan körülménynek tekintendő, amelyért egyik fél sem felelős, így a foglaló visszajár. A fentiek miatt Eladók arra vállalnak kötelezettséget, hogy amennyiben a szerződés jóváhagyását megtagadják úgy teljes 1.000.000.-Ft, azaz egymillió forintot kötelesek Vevőknek visszafizetni, azt követő 15 napon belül, amikor hivatalos tájékoztatást kapnak a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról.

b) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevők a fennmaradó 11.000.000.-Ft, azaz tizenegymillió forintot 2024. május 31. napjáig fizetik meg Eladóknak - abban az esetben, ha ezen időpontig a hatósági jóváhagyás megtörténik - akként, hogy

ba) 5.500.000.-Ft-ot azaz ötmillió ötszázezer forintot átutalnak, Gál Ferencné eladó OTP Banknál vezetett számlájára,

bb) 5.500.000.-Ft-ot azaz ötmillió ötszázezer forintot átutalnak, Tóth Imre eladó házastársa Tóthné Mócsán Éva OTP Banknál vezetett számlájára, amihez Tóth Imre eladó kifejezetten hozzájárul.

Eladók kijelentik, hogy a számlára történő utalást saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el.

Vevők tudomásul veszik, hogy amennyiben határidőre nem fizetik meg a teljes vételárat, úgy kötelesek késedelmi kötbért fizetni, melynek mértéke havi 100.000.-Ft, azaz egyszázezer forint.

5.) Szerződő felek az ingatlan vételárát annak ismert jogi helyzetére tekintettel állapítják meg, így a Ptk. 6:98. § (1) bek.-e alapján nincs mód a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadására, ill. a megtámadási jogot ugyanezen szakasz (2) bek.-e alapján ki is zárják.

6.) Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, azt az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelésség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

A felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásához kötött, a szerződés a hatósági jóváhagyás napján lép hatályba. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatósági jóváhagyással kapcsolatos eljárási szabályokról és jogkövetkezményekről eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, azt megértették.

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény II. fejezet 6. Cím az elővásárlásra jogosultak sorrendje és az elővásárlási jog gyakorlása 18. §-ában meghatározott személyeket az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg azzal, hogy az elővásárlási jogát gyakorló

köteles a jelen szerződéssel ez ideig felmerült és a Vevő által már megfizetett költségek megfizetésére, amely áll esetleges értékbecslési díjból, ügyvédi munkadíjból, valamint a földhivatali eljárási költségekből.

8.) Felek megállapodnak abban, hogy a Vevők a vételár hiánytalan megfizetését követő napon lépnek, az ingatlan tulajdoni hányaduk birtokába. Vevők a birtokba lépéstől viselik az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzzák hasznait.

Felek megállapodnak, hogy a birtokba adáskor jegyzőkönyvet vesznek fel, rögzítik a közüzemi órák állását.

A birtokba adást megelőző közüzemi díjak az Eladókat terheli, a birtokbaadást követően azonban ezen költségeket Vevő köteles állni. Felek a birtokba adást követő 8 napon belül közösen eljárnak a közüzemi szolgáltatóknál a tulajdonosváltás bejelentése és az új közüzemi szerződés megkötése érdekében. Eladók a szerződés aláírásával ahhoz is hozzájárulnak, hogy a közművek átírásánál Vevők az Eladók hozzájárulása nélkül is eljárhatnak.

9.) Eladók a vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg külön íven szövegezett okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga vétel jogcímén, 1/2 –ed 1/2 –ed arányban, a Nyírtelek tulajdoni lapon 0118/25 hrsz.-ú ingatlanra bejegyzést nyerjen, az Eladók tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.

10.) Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerint nem minősülnek földművesnek. Vevők rögzítik, hogy jelen szerződés szerinti tulajdonszerzés jogcíme a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése azzal, hogy Felek rögzítik, egymásnak nem közeli hozzátartozói. Vevők kijelentik, hogy fennállnak a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2), (4) bekezdése szerint feltételek.

11.) Vevők a 2013. évi CXX. törvény 13-15. § - ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszik.

a) Vevők - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint vállalják, hogy a földhasználatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

b) Vevők – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egy egyéb tartozásuk.

c) Vevők - a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkoznak, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

12.) Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.

13.) Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség nincs harmadik személy használatában.

14.) Vevők kijelentik, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

15.) Vevők nyilatkozzák, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal. Arra az esetre, ha Vevők részarány tulajdonnal is rendelkeznének, Vevők nyilatkozzák, hogy a tulajdonában álló részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és haszonélvezetükben álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett tértértékének együttes összege nem több mint 300.

16.) Vevők kijelentik, hogy elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 18. § alapján nem jogosultak.

17.) A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. a Vevőket terheli. Vevők tudomásul veszik, hogy jelen ügyletből felmerülő költségeket – különös tekintettel a visszerhes vagyonátruházási illetékre – viselni kötelesek. Az illeték kiszabásánál kéri figyelembe venni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26 § (6) bekezdésében meghatározott illetékkedvezményt. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés ügyvédi meghatalmazásnak is minősül, melyet az ellenjegyző ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogad.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladókat, hogy velük jelen szerződés elkészítése és ellenjegyzése nem hoz létre megbízási jogviszonyt.

18.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit, és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

19.) Jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírása napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőket megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőkre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

20.) Szerződő felek rögzítik, hogy a kivett tanya ingatlanra kiterjed az épületek energetikai jellemzőjének tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet hatálya. Eladók a szerződés aláírásával egyidejűleg adják át az energetikai tanúsítványt Vevőnek, akik annak átvételét a szerződés aláírásával nyugtázzák. [HET-1002-7564]

21.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó- és illetékfizetési jogszabályok, valamint a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény és a helyi önkormányzati rendelet rájuk vonatkozó rendelkezéseit megismerték, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől az erre irányuló részletes tájékoztatást megkapták.

22.) Szerződő felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. Jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, így nem igénylik külön tényvázlat felvételét.

Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje. Tudomásul veszik, hogy a személyi adataiknak az okiratban való feltüntetése azzal is jár, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok nyilvánosságának elve alapján bárki számára megismerhetővé válik.

23.) Szerződő felek rögzítik, hogy figyelemmel az ügyvédi Tv. 43. § (4) bekezdésére, valamint arra, hogy a jelen szerződés lapjait az ellenjegyző jogi képviselő úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, nem szükséges a szerződés minden oldalát a feleknek kézzel ellátnia.

24.) Szerződő felek ezennel megbízzák és egyben meghatalmazzák Dr. Vasas József egyéni ügyvédet (székhelye: 4400 Nyíregyháza, Víz u. 7. fszt. 5., KASZ: 36071190) a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes ügyintézésben – beleértve az illetékes Nyíregyházi Körzeti Földhivatal előtti eljárást, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Mezőgazdasági Szakigazgatási Szerv előtti képviseletet, továbbá a kifüggesztésre vonatkozó eljárást – a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízást elfogadja.

Az eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás, majd kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2024. február 12.

.....
Tóth Imre – eladó

.....
Markot Sándor Richárd – vevő

.....
Gál Ferencné – eladó

.....
Kaszás Nikolett Bianka – vevő

Az adásvételi szerződést Dr. Vasas József ügyvéd
(4400 Nyíregyháza, Víz u. 7. fszt. 5., KASZ: 36071190)
Nyíregyházán 2024. február 12. napján készítettem és
ellenjegyzem:

Dr. Vasas József
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Víz u. 7. Fsz. 5.
Adószám: 73955607-1-35

Dr. Vasas József
ügyvéd