

DR. BIRTA FERENC EGYÉNI ÜGYVÉD

Kézeltálcán nyitja:

2024.02.24.

Lejárt: 2024.03.28.-

figyelembe véve

Lejárt: 2024.04.02.

4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 45. I. emelet 1. ajtó

E-mail címe: dr.birta@gmail.com

Mobiltelefonszáma: +36 70 510 1922

Házi telefonszáma: +36 42 877 001

Szabolcs-Számár-Bereg Megyei Kormányhivatal	14/1/2
Érkezett	2024 FEBR 16.
Szám	61.297/2
Melléklet	db
Előadó	

-1-

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. A szerződő felek

A jelen Szerződés létrejött **egyrésről**

Raska Mónika (született: Fehér Mónika 1971.01.11. napján), anyja neve: Fehér Mária, magyar állampolgár, személyi azonosító: 11111111, személyazonosító igazolványának száma: 11111111, adóazonosító jele: 11111111) 4400 Nyíregyháza, Kinizsi Pál utca 16. szám alatti lakos, Tartózkodási helye: 4400 Nyíregyháza, Derkovits utca 33. szám, mint **Eladó**,

másrészről

Kóka Barnabás (született: Kóka Barnabás 1971.01.11. napján), anyja neve: Kóka Mária, magyar állampolgár, személyi azonosító: 11111111, személyazonosító igazolványának száma: 11111111, adóazonosító jele: 11111111) 4461 Nyírtelek, Görög szállás tanya 67. szám alatti lakos, mint **Vevő** között, az alulírott napon, az alábbiak szerint.

II. Az adásvétel tárgya, az ingatlan adatai

2.1/ A felek rögzítik, hogy a 2024. január 18. napján lekérdezett tulajdoni lap tanúsága szerint **Raska Mónika Eladó 1/1** arányú tulajdonát képezi a **Nyírtelek külterület 0169/146** helyrajzi számú, 3017 m² területű kivett tanya, szántó művelési ágú 6.57 AK értékű ingatlan, melyből a kivett tanya 727 m² területű, az ingatlan ténylegesen a **4461 Nyírtelek, Görög szállás tanya 28.** szám alatt található. Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

2.2/ A 2013. évi CXXII. Tv. 21. § (1) bekezdése alapján, a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében.

2.3/ Szerződő felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a Vevők elővásárlási jog gyakorlására nem jogosultak a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény) 21.§-ában előírtak szerint jelen adásvételi szerződés a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül, így hirdetményi úton kerül közlésre a jogügylet az elővásárlásra jogosultakkal.

Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességgel rendelkező belföldi természetes személyek, magyar állampolgárok. Vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik, a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a megvásárolt ingatlannal együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő termőföldterület a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bek. szerinti maximális 300 Ha területnagyságot, továbbá a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával a megvásárolt földterülettel együtt sem haladja meg a birtokában lévő föld a Földforgalmi törvény 16.§ (2) bek.-ben rögzített legfeljebb 1200 Ha birtokmaximumot, így tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

Raska Mónika eladó

Kóka Barnabás vevő

DR. BIRTA FERENC EGYÉNI ÜGYVÉD

4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 45. I. emelet 1. ajtó

E-mail címe: dr.birta@gmail.com

Mobilszáma: +36 70 510 1922

Iroda telefonszáma: +36 42 877 001

-2-

2.4/ A szerződést a területileg illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése alapján. A jelen szerződés hatályba lépésének konjunktív feltételei a következők: a Vevőket megelőző törvényben meghatározott ranghelyen elővásárlásra jogosult személy ne éljen az

elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá a jogügyletet, valamint a Vevők a 3.2. pont szerint hiánytalanul fizessék meg a vételárat.

A fentiek maradéktalan és együttes teljesülése a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének is az előfeltételei.

2.5/ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre a Vevőket megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlási jogosult lép.

III. A vételár, és annak megfizetése

3.1/ A felek rögzítik, hogy az **Eladó** feltétlenül, visszavonhatatlanul, és örökre el kívánja adni, a **Vevő** pedig feltétlenül és visszavonhatatlanul, **I/I** tulajdoni arányban meg kívánják vásárolni a **II.** pontban rögzített ingatlant, a felek által meghatározott **3.000.000.- Ft**, azaz három-millió forint vételárért, mely vételárat a **Vevő** az alábbiak szerint fizet meg. Felek egyező akaratral rögzítik, hogy a vételár megállapításakor az Ingatlan jelenlegi forgalmi értékét vették figyelembe, a vételár megállapításánál a jövőben objektív értékaránytalanságra nem hivatkoznak, e vonatkozásban megtámadási jogukról kifejezetten lemondanak a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg. *A felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlanon lévő felépítmény értéke – a teljes ingatlan ellenértékén belül – 2.000.000.- Ft, azaz kettő-millió forint.*

3.2/ A felek rögzítik, hogy a **Vevő 2024. február 1. napján átutalással** a Raiffeisen Banknál vezetett **11111111111111111111** számú bankszámlájáról megfizet **3.000.000.** – azaz hárommillió – forintot **vételár** jogcímén az **Eladó** részére, az Eladó Erste Banknál vezetett **11111111111111111111** számú száklaszámára.

3.3/ A felek rögzítik, hogy a vételár teljesítését, akkor tekintik kiegyenlítettnek, amennyiben az, az **Eladó** részére készpénzben megfizetésre kerül.

3.4/ Felek a jelen okiratot a Vevő által tett, és a tulajdonos Eladó által elfogadott vételi ajánlatnak tekintik.

Az Eladó, azonban már most hozzájárul ahhoz, hogy az általa aláírt tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot a szerződést készítő ügyvéd elkészítse és ellenjegyezze és azt 4 eredeti példányban ügyvédi letétbe vegye. Az eljáró ügyvéd a fenti nyilatkozatot a szerződés hatályba lépését követően jogosult és köteles a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályára benyújtani.

3.5/ Amennyiben jelen szerződés nem válik hatályossá, abban az esetben a szerződő Felek az eredeti állapotot helyreállítják, egymással kölcsönösen elszámolnak, és a Vevő az Eladó birtokába visszabocsátják az ingatlant.

3.6/ Amennyiben a közzététel időtartama alatti hatéridőben a szerződéses Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik és emiatt jelen szerződés nem hatályosul, abban az esetben az új vevő köteles a szerződéses Vevő részére az általa már megfizetett vételárat – **3.000.000.- Ft**-ot, azaz hárommillió forintot – a hatósági jóváhagyás átvételét követő 5 munkanapon belül

Raska Mónika eladó

Kóka Barnabás vevő

DR. BIRTA FERENC EGYÉNI ÜGYVÉD

4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 45. I. emelet 1. ajtó

E-mail címe: dr.birta@gmail.com

Mobilszáma: +36 70 510 1922

Iroda telefonszáma: +36 42 877 001

-3-

megfizetni a szerződéses Vevők részére. Az új Vevő köteles a szerződéses Vevő részére jelen szerződés megkötésével összefüggésben felmerült és általuk megfizetett költségek megfizetésére, így az ügyvédi

munkadíj ellentételezéseként 50.000.- Ft, - azaz ötvenezer forint – valamint a tulajdonjog bejegyzési eljárás díjaként felmerült összeget a szerződéses Vevő részére megfizetni, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételétől számított 5 napon belül.

IV. Birtokba adás

A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant az **Eladó** a vételár teljes kifizetését követően adja a **Vevő** birtokába.

V. Szavatosság

5.1/ Az **Eladó** szavatolja, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentes, az harmadik személynek sem állandó, sem ideiglenes lakóhelyként nem szolgál, továbbá az semmilyen szervezet székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként bejegyezve nincs.

5.2/ Az **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlant adók módjára behajtandó köztartozás, és közüzemi díjtartozás nem terheli; harmadik személynek nincs olyan joga, vagy jogosultsága, amely a **Vevő** tulajdon, illetve birtokjogát gátolná, korlátozná, vagy kizárná.

5.3/ A **Vevő** az ingatlant ismert, megtekintett, a szerződés megkötésekor fennálló állapotban vásárolja meg.

5.4/ Az **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlannak semmilyen általa ismert, de megtekintésre nem látható hibáját a **Vevő** elől nem hallgatta el.

VI. Egyéb rendelkezések

6.1/ A **Vevő** a 2013. évi CXXII. törvény 13. és 14. §-aiban előírtakra figyelemmel a **következőket nyilatkozza:**

Vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedik 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

6.2/ **Nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló **díj-, vagy egyéb tartozása.**

6.3/ Vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.4/ A **Vevő** - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ban előírtak alapján - nyilatkozik, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

6.5/ Az **Eladó** kinyilatkozza, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan egyéb jogügyletben nem szerepel.

6.6/ A Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, akik a magyar jogrendszer szerint cselekvőképesek és szerződéskötési képességük korlátozva nincs, ezen szerződés megkötésekor jogosultak eljárni. A megbízó adatai a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 73. § (1) bekezdésben (a továbbiakban: Pmt.)

Raska Monika eladó

Kóka Barnabás vevő

DR. BIRTA FERENC EGYÉNI ÜGYVÉD

4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 45. I. emelet 1. ajtó

E-mail címe: dr.birta@gmail.com

Mobilszáma: +36 70 510 1922

Iroda telefonszáma: +36 42 877 001

-4-

meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a természetes személyek által bemutatott személyazonosító igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján kerültek felvételre.

A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

6.7/ A Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő összes költséget a Vevő viseli.

6.8/ A Felek az adásvételi szerződésből esetleg eredő viták rendezésére kikötik a Nyíregyházi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

6.9/ A Szerződő felek kijelentik, hogy minden a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt megismertek és tisztáztak, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem vagy másként kötötték volna meg.

6.10/ A felek meghatalmazást adnak **Dr. Birta Ferenc** (4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 45. I/1. szám alatti székhelyű, 36081471 KASZ számú) **ügyvéd** részére. Felek hozzájárulnak, hogy a Nyíregyházi Ügyvédi Kamara által 00012373 azonosítószámon nyilvántartott **Dr. Birta Ferenc ügyvéd** a Földhivatal előtt nevükben eljárjon. Eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával a megbízást elfogadja.

6.11/ A felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvédnek velük szemben ügyfél-átvilágítási kötelezettsége van, amelynek alávetik magukat.

A felek tudomásul veszik, hogy az azonosításuk a Pénzmosás és a Terrorizmus Finanszírozása Megelőzéséről és Megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján megtörtént, melynek során a beleegyezésükkel a személyes iratok lemásolásra kerültek, és ez alapján hozzájárulnak, ahhoz hogy az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítási intézkedéseket megtegye, és ennek során a

birtokába jutott adatokat az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv., valamint az ide vonatkozó kamarai szabályzatoknak megfelelően nyilván tartsa, azokat kezelje és őrizze.

6.12/ A felek kijelentik, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007 (XI.19.) számú szabályzatának 3.1. pontja szerinti, az ügyvédi kötelezettségekről szóló tájékoztatásnak eljáró ügyvéd eleget tett.

A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt, az azonosításuk során megadott adatokban bekövetkezett változásról öt napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet értesíteni.

6.13/ A felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény ingatlan adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

6.14/ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat egyben tényvázlatnak is tekintik.

6.15/ E szerződést vagy annak egyes rendelkezéseit érintő értelmezési viták esetén az érintett rendelkezést akként kell értelmezni, hogy az a Szerződő Felek szerződéskötéskori egybehangzó akaratának megfelelően alkalmazható legyen. Abban az esetben, ha a szerződés szövegében szabályozási hiány mutatkozik, ez a későbbiek során merül fel, vagy a szerződés rendelkezései érvénytelenek, vagy a tulajdonjog megszerzésére alkalmatlanok, a Felek kötelesek arra, hogy az adott rendelkezést érvényesen úgy módosítsák illetve a szerződés olyan új rendelkezéssel egészítsék ki, amely a szerződéssel eredetileg megcélzott gazdasági

Raska Mónika eladó

Kóka Barnabás vevő

DR. BIRTÁ FERENC EGYÉNI ÜGYVÉD

4400 Nyíregyháza, Bocskai utca 45. I. emelet 1. ajtó
E-mail címe: dr.birta@gmail.com
Mobilszáma: +36 70 510 1922
Iroda telefonszáma: +36 42 877 001

-5-

eredmény eléréséhez szükséges. Ennek megfelelően az adásvételi szerződés egyes kikötéseinek érvénytelensége nem okozza az egész szerződés érvénytelenségét.

6.16/ Felek megállapodnak abban, hogy az okiratot szerkesztő ügyvédet a jelen jogügylettel kapcsolatos tevékenységéért legfeljebb a ténylegesen megfizetett ügyvédi munkadíjnak megfelelő mértékig terheli kártérítési felelősség.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd az ő kompetenciáján kívül eső körülményekért a teljes felelősségét kizárja, melyet a szerződő felek tudomásul vesznek.

6.17/ A felek kijelentik, hogy a Szerződést – mely 5 oldalon szövegezett – elolvasás, és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett jóváhagyólag írták alá, és annak egy-egy eredeti példányát átvették.

Kelt.: Nyíregyháza, 2024. február hó 1.

Raska Mónika
eladó

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal	
14/1/2	
Érkezett	2024 FEBR 05.
67/297	
Szám	Melléklet:db
Előszám:	Előadó:

Kóka Barnabás
vevő

A Szerződést Nyíregyházán, 2024. február hó 1. napján készítem és ellenjegyzem.

Dr. Birta Ferenc
egyéni ügyvéd
KARZ: 36081471
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 45. A. ép. I/1.
Tel.: 06-70/510 1922
E-mail: dr.birta@gmail.com
Dr. Birta Ferenc
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 45. 1/1.
Kamarai azonosító szám: 36081471

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal	
14/1/2	
Érkezett	2024 FEBR 16.
67/297/2	
Szám	Melléklet:db
Előszám:	Előadó:

Raska Mónika eladó

Kóka Barnabás vevő

