

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2024 FEBR 09.

amely létrejött egyrészről

Makai Mihály születési neve **Makai Mihály** (an. **Kordás Margit** szül. **Kistelek**, 1951. szeptember 20. szem. száma: **1 510920 0524**, adóazonosító jele: **8309420722**) **6760 Kistelek, Tápai u. 26. sz. a.** lakos **magyar** állampolgár,

Makai Antal születési neve **Makai Antal** (an. **Kordás Margit** szül. **Kistelek**, 1952. november 01. szem. száma: **1 571101 1536**, adóazonosító jele: **8313500271**) **6760 Kistelek, Tavaszi u. 11/B. sz. a.** lakos **magyar** állampolgár,

Makai János születési neve **Makai János** (an. **Kordás Margit** szül. **Kistelek**, 1955. január 25. szem. száma: **1 550125 1564**, adóazonosító jele: **8321655696**) **6769 Pusztaszer, Petőfi u. 21. sz. a.** lakos **magyar** állampolgár, mint eladók (továbbiakban: eladók), másrészről

Tóth Imre születési neve **Tóth Imre** (an. **Varga Margit** szül. **Pápa**, 1963. november 02. szem. sz.: **1 631102 5438**, adóazonosító jele: **8333681222**) **6729 Szeged, Kündombi u. 5. sz. a.** lakos **magyar** állampolgár, mint vevő (továbbiakban: vevő) között, azzal, hogy felek rögzítik, a 2023. december 21. napján a jelen szerződésben megjelölt ingatlanra kötött Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal 570179-2/2024. sz. határozatával megtagadta, erre tekintettel a felek a határozatban foglaltak szerinti kiegészítéssel új Adásvételi szerződést kötnek az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett.

1./ Eladók örökre és visszavonhatatlanul eladják, vevő pedig megveszi az eladók egymás között 1581/4739-1579/4739-1579/4739 arányú - ténylegesen egyenlő, - tulajdonát képező **Kistelek külterület 080/106 hrsz. a.** felvett szántó művelési ágú, 2 ha 0781 m2 területű, 32.82 AK értékű és szőlő művelési ágú, 1836 m2 területű, 9.57 AK értékű, mindösszesen 2 ha 2617 m2 területű, 47.39 AK értékű ingatlant 1/1 arányban, a mai napon megtekintett állapotában, törvényes tartozékaival együtt, azzal, hogy a **földterületen szőlőültetvény nem található, ténylegesen az egész föld szántó művelési ágú**, bár a művelési ág változás átvezetése még nem történt meg.

2./ Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított és elfogadott **4.500.000.-Ft**, azaz Négymillió-ötszázezer forint összegben állapítják meg, azzal, hogy a vételár az eladókat tulajdoni hányaduk szerint illeti meg, fejenként 1.500.000.-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint. *Tekintettel arra, hogy a földterületen szőlőültetvény nem található, így az ellenértéken belül nem kell külön-külön feltüntetni a föld és az ültetvény ellenértékét.*

Vevő a vételárból a 2023. december 21. napján megkötött Adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **foglalként készpénzben megfizetett 450.000.-Ft-ot**, azaz Négyszázötvenezer forintot, a három eladó részére, fejenként egyenlő arányban, 150.000-150.000-150.000.-Ft-ot. Eladók a foglaló összegének átvételét a jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtatják.

A vételár fennmaradó összegét, **4.050.000.-Ft-ot**, azaz Négymillióötvenezer forintot a jelen szerződés jogszabály szerinti hatósági jóváhagyását, valamint a kifüggesztés leteltét követően, amennyiben elővásárlásra jogosulttól vételi nyilatkozat nem érkezik, az erre vonatkozó értesítés kézhezvételét követő **8 napon belül átutalással fizeti meg a vevő az eladók részére egyenlő arányban: Makai Mihály eladó nevének OTB Bank Nyrt-nél vezetett 1177 3353-0002 6547 számú számlájára, Makai Antal eladó nevének K&H Bank Zrt-nél vezetett 1040 2173-8451 5351-5652 1009 számú számlájára, Makai János eladó nevének MHB Bank Nyrt-nél vezetett 5740 0169-1522 9014 számú számlájára**, azzal, hogy az eladók elfogadják a számlájukra történő utalást a tulajdoni hányaduk arányában őket megillető vételár kezükhez történő, joghatályos teljesítésnek.

Makai Mihály eladó

Makai Antal eladó

Makai János eladó

Tóth Imre vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

ECSEKI-KELEMEN Ügyvédi Iroda
6721 Szeged, Juhász Gy. u. 22.
Tel.: 62-313-066
Mobil: 30-565-7275
ecseki.erszebet@gmail.com

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogkövetkezményeit ismerik, de arról a jelen Megállapodást készítő ügyvéd is tájékoztatást adott részükre. Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződéssel szemben elővásárlási jogot gyakorolnak, vagy az illetékes hatóság a vevő tulajdonszerzését nem hagyja jóvá, az nem minősül elállásnak, és nem lehet a foglaló jogkövetkezményét gyakorolni, és a szerződés ezen esetben a felek között hatályát veszti, további kötelezettség a feleket egymással szemben nem terheli.

3./ Felek rögzítik, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlant vezetékJog terheli, az érintett terület 52 m², az okiratban foglalt tartalommal, (E-17/2010. MKEH iktatószám: 3286-5/2010.), jogosult: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679 cím: 6724 Szeged, Pulz utca 44.

Eladók a fenti terhen túlmenően feltétlen **szavatosságot vállalnak** az 1./ pontban megjelölt **ingatlan per-, igény- és tehermentességéért**, valamint az elővásárlásra vonatkozó rendelkezések betartásával a tulajdonjog átruházásáért.

Eladók jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy Vevő kizárólag per-, teher-, és igénymentes ingatlan tulajdonjogát kívánja megszerezni, így Eladók jelen szerződés aláírását követően kötelesek minden olyan magatartástól tartózkodni, amely az ingatlan vonatkozásában hátrányos következményekkel járhat, különösen tiltott számukra az ingatlan bármilyen módon történő megterhelése, biztosítékkal adása.

4./ Vevő a teljes vételár kifizetése napjával lép az ingatlan birtokába, attól a naptól szedi annak hasznait és viseli terheit. Eladók az ingatlan természetbeni birtokba adásáért, annak ingatlan-nyilvántartási adatokkal való megegyezéséért, szavatossággal tartoznak.

Felek a birtokátruházásról külön átadás-átvételi jegyzőkönyvet nem vesznek fel.

5./ Szerződő felek mindannyian **nagykorú magyar állampolgárok**, és felek kijelentik, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési és cselekvőképességüket törvényes rendelkezés nem korlátozza, és egyezően hozzájárulnak, hogy a tulajdonjog bejegyzési és illetékkiszabási eljárásokban személyi adataikat nyíltan kezeljék.

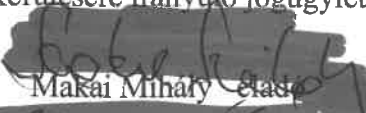
Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésre, a tulajdonszerzési jogosultságra a **2013. évi CXXII. törvény** – továbbiakban: Földforgalmi törvény az irányadó, azzal, hogy a törvény **10. § (1) bekezdése alapján jogosult a vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzésére**, tekintettel arra, hogy a földműves belföldi természetes személy, **földműves nyilvántartási száma: 511534/2/2014. Vevő tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, nyilvántartási száma: P000000491420. Vevő kijelenti, hogy a hivatkozott törvény alapján elővásárlási joggal nem rendelkezik.**

6./ Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-a alapján nyilatkozik, hogy *nem rendelkezik részarány tulajdonnal.*

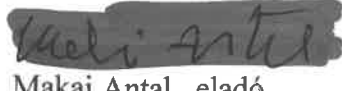
Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy vállalja, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, kijelenti továbbá, vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján a vevő nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.


Makai Mihály eladó


Makai János eladó


Makai Antal eladó


Tóth Imre vevő

Készítettem és ellenjegyzem:


ECSEKI-KELEMEN Ügyvédi Iroda
6721 Szeged, Juhász Gy. u. 22.
Tel.: 62-313-066
Mobil: 30-565-7275
ecseki.erzsabet@gmail.com

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fét.) 114. § (1) és (2) bekezdése alapján a Vevő nyilatkozik, hogy a

a) a jelen szerződés tárgyát képező föld használatba vételével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény) 16. §-ban rögzített birtokmaximumot, valamint

b) elfogadja, és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az a) pont szerinti nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az

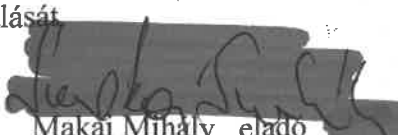
ba) a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és

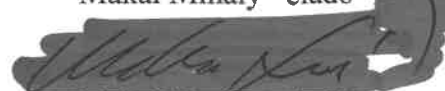
bb) a jelen szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

Felek rögzítik, és vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a jelen szerződésben megjelölt ingatlan, a jelen jogügylet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18-22. § rendelkezései szerint az elővásárlási jog gyakorlásának hatálya alá tartozik, erre figyelemmel a hivatkozott rendelkezések szerint a szerződést az illetékes Földhivatali Főosztályhoz be kell nyújtani, hatósági jóváhagyásra, s azt követően a hatóság az elővásárlási jog gyakorlása érdekében kifüggesztésre az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőnek megküldi.

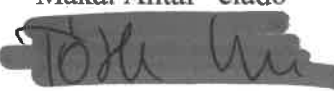
Amennyiben elővásárlásra jogosult gyakorolja jogát, és az Adásvételi szerződés feltételeit elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy köteles a vételárat akként megfizetni, hogy a jelen szerződésben megnevezett vevő által az eladóknak megfizetett 450.000.-Ft-ot, azaz Négyszázötvenezer forintot nevezett vevőnek köteles készpénzben megfizetni, és a fennmaradó összeget fizeti meg átutalással az eladók jelen szerződésben megjelölt bankszámláira. Az elővásárlási jogot gyakorló köteles továbbá a jelen szerződés megkötésével felmerülő ügyvédi megbízási díjat a bemutatott számla alapján megfizetni.

7./ Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanra a tulajdonjogot – a teljes vételár megfizetésére tekintettel - vétel jogcímén a vevő javára 1/1 tulajdoni hányadban, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Eladók ezen nyilatkozatukat 8 példányban a jelen szerződésben rögzített feltételekkel letétbe helyezik a szerződést készítő és ellenjegyző Ecseki-Kelemen Ügyvédi Irodánál, - ügyintéző ügyvéd: Dr. Ecseki Erzsébet ügyvéd, - aki a letétet a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja, azt a jelen szerződésben foglaltak szerint őrzi. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladók részére történő maradéktalan megfizetését, annak írásbeli igazolását követő 2 munkanapon belül az illetékes földhivatalba benyújtani, postai úton megküldeni. Eladók tudomásul veszik, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általuk átadott nyilatkozatot nem kérhetik vissza és azokat az ügyvéd részükre nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át. Eladók a teljes vételár számlájukon történő jóváírását haladéktalanul, de legkésőbb 2 napon belül írásban kötelesek a letétet őrző ügyvédnek bejelenteni, amennyiben ezt elmulasztják, úgy a vevő is jogosult, kizárólag banki terhelési igazolással igazolni a teljes vételár eladók bankszámláira történő átutalását.


Makai Mihály eladó


Makai János eladó


Makai Antal eladó


Tóth Imre vevő

Készítettem és ellenjegyzem:


ECSEKI-KELEMEN Ügyvédi Iroda
6721 Szeged, Juhász Gy. u. 22.
Tel.: 62-313-066
Mobil: 30-565-7275
ecseki.erzsabet@gmail.com

Ha és amennyiben a vevő a teljes vételárat a 2./ pont szerint bármilyen okból nem fizeti meg, úgy a teljesítési határidő lejártával a jelen szerződés hatályát veszti, - kivéve, ha a határidőt a felek módosítják – és 5 napon belül kötelesek – a foglaló szabályainak megfelelő alkalmazása mellett - az eredeti állapotot helyreállítani, és ez esetben a letétbe helyezett okiratot az ügyvéd az eladók részére visszaszolgáltatja.

Az 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján szerződő **felek kérik** a földhivatali bejegyzési kérelem elintézésének a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, de legfeljebb 6 hónapra történő **függőben tartását**.

Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedélyt nem nyújtották be.

8./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével felmerülő összes költség a vevőt terheli, míg a tulajdoni lap költsége az eladókat. Felek megbízzák az Ecseki-Kelemen Ügyvédi Irodát – ügyintéző: Dr. Ecseki Erzsébet ügyvéd - (6721 Szeged, Juhász Gy. u. 22. sz.) a szerződés elkészítésével és a tulajdonjog változás bejegyzése során a képvisellel, aki a megbízást elfogadja.

9./ Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés egyúttal tényvázlatnak is tekintendő, egyebet előadni nem kívánnak, a szerződés a kívánalmaik szerint, helyesen készült el.

10./ A pénzmossa, valamint a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény értelmében a felek egyezően kijelentik, hogy a jelen okirat elkészítésekor megadott adataik a valóságnak mindenben megfelelnek, és a jelen jogügylet alapján őket terhelő teljesítések nem származnak jogellenes forrásból.

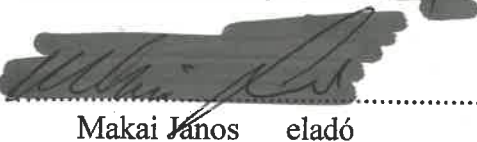
11./ Szerződő felek egyidejűleg kijelentik, hogy az illetékre és a magánszemélyek jövedelemadója vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről ismeretekkel bírnak, arról az eljáró ügyvéd általános tájékoztatást is adott, valamint tudomásul veszik, hogy további részletes felvilágosításért az illetékes hatósághoz fordulhatnak.

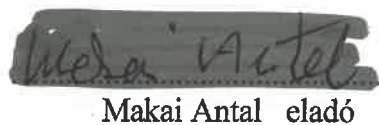
A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó szabályai, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és végrehajtási rendelete az irányadóak.

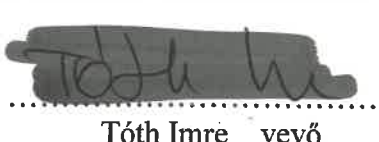
Felek a jelen 11 pontból és 4 (négy) számozott oldalból álló szerződést felolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Szeged, 2024. február 05.


Makai Mihály eladó


Makai János eladó


Makai Antal eladó


Tóth Imre vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Szegeden, 2024. február 05. napján.

Dr. Ecseki Erzsébet ügyvéd 6721 Szeged, Juhász Gyula u. 22. sz.

KASZ szám: 36059465; Lajstromszám: 299

Nyilv. sz.: Szegedi Ügyvédi Kamara 16-017476

Kormányzati portálon történő
közzététel napja: 2024. 03. 12.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2024. 03. 13.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2024. 04. 11.

E határidő jogvesztő!

Levétel: 2024. 04. 12.




ECSEKI-KELEMEN Ügyvédi Iroda
6721 Szeged, Juhász Gy. u. 22.
Tel.: 62-313-066
Mobil: 30-565-7275
ecseki.erzsabet@gmail.com