

Hirdetmény záradék

Közzététel időpontja: 2024. 04. 02.

Elővásárlási eljárás nyilatkozat

Megjelenésének első napja: 2024. 04. 03.

Megjelenésének utolsó napja: 2024. 05. 02.

ezen határidő jogvesztő.

A jegyző megbízásából: **Dr. Liptay Emese ügyvéd 4281 Létavértes, Kossuth utca 4. szám Tel: (30) 322-4051**

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melyet alulírott helyen és napon egyrésztől **Máténé Szilágyi Katalin sz.**

szaj: ... an: ... , adóazonosító jel:

(sz: ... , szaj: ... , an: ...) magyar állampolgár) 4283 Létavértes, Katona József

köz 6/A szám alatti lakos, mint **eladó,**

- másrésztől **Balogh-Karcza Katalin sz.**

(sz: ... , szaj: ... , an: ...)

adóazonosító jel: ... Magyar Agrár Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagsága

nyilvántartási száma:

magyar állampolgár) 4283 Létavértes, Karcza dűlő 8. szám alatti lakos, mint

vevő kötöttek az alábbi feltételek mellett:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az eladó kizárólagos tulajdonát képezi az **Létavértes külterület 0460/1 hrsz.** alatt felvett 4 ha 5484 m² területű 65,68 Ak értékű "szántó és rét" művelési ágú külterületi ingatlan **1/1 hányada**. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a terület Natura 2000 terület Különleges Természetmegőrzési Terület.

2./ Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlan **1/1 hányadát** - a földhöz kapcsolódó minden joggal együtt - megtekintett állapotban, kölcsönösen kialakított mindösszesen **18.000.000.-Ft** azaz Tizennyolcmillió forint vételárért.

3./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételárát egyösszegben, átutalással teljesíti az eladónak, jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott véglegessé vált jóváhagyó határozat és a záradékkal ellátott szerződésnek a szerződést készítő ügyvéd általi kézhezvételét követő 10 (Tíz) napon belül, az eladó által megadott a nevében lévő, a K&H Bank által vezetett pénzforgalmi számlára átutalással, a közlemény rovatba feltüntetve a helyrajzi számot és azt, hogy vételár.

Az eladó a vételárkifizetés fenti módját elfogadja. A vételárát a felek azon a napon tekintik megfizetettnek, amikor az a megadott számlán jóváírásra kerül. Az eladó kijelenti, hogy a megadott számlára történő, a vételár összegével megegyező összeg teljesítést, a vételár saját kezéhez történő teljesítéseként ismeri el.

A felek megállapodnak abban, amennyiben a vevő a fizetési kötelezettségével 10 (Tíz) napot meghaladó késedelembe esik, az eladó-jogosult jelen szerződéstől az érdekmúlás igazolása nélkül, igazolható módon, írásban egyoldalú nyilatkozattal elállni.

4./ Az eladó feltétlen szavatosságot vállal az átruházott ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, valamint azért, hogy annak tulajdonjogára harmadik személynek nincs olyan - ingatlan-nyilvántartáson kívüli - jogosultsága, mely a vevő tulajdonszerzését akadályozná.

Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező földet 2027. április 01. napjáig hatályos földhasználati szerződés érinti, az éves bérleti díj 400.000.-Ft.

5./ A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg ruhazza át a vevőre és azt a birtokába adja. A vevő a birtokátruházás napjától viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait. A felek megállapodnak abban, hogy a 2024. évre eső bérleti díj már a vevőt illeti meg.

6./ A vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **elővásárlási jog illeti meg** a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdése d) pontja alapján, mint az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés szerinti jogosult csoportokon belül az elővásárlási jogosultak sorrendjében a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdése a) pontja szerinti, legalább 1 éve őstermelők családi gazdaságának tagja (nyilvántartási szám: ...) a nyilvántartásba vevő hatósága a NAK)

Vevő nyilatkozta továbbá, hogy:

- Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti feltételeknek megfelelő földműves, a földműves nyilvántartásba 510.980/4/2014.04.23. számú határozattal bejegyeztek.
- A Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdés és (2) bekezdése alapján tulajdonszerzése nem ütközik a törvény szerinti földszerzési és birtok maximumba.
- Kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- Kötelezettséget vállal arra, hogy a földön harmadik személynek esetleg fennálló földhasználati jogviszonyának időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a c) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
- A szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Inyvh. 68/C. § alapján nyilatkozta, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

A felek kijelentik, hogy más törvényen illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultságról nincs tudomásuk.

7./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése alapján. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja vagy más elővásárlási jogosulttal hagyja jóvá, abban az esetben jelen szerződésük egymás között nem válik hatályossá.

A felek megállapodnak abban, hogy a vevő jogosult jelen szerződéstől elállni, ha az ingatlanra a szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba bármilyen jogot, vagy tényít jegyeznek be, mely a vevő tulajdonszerzését vagy használatát korlátozza vagy akadályozza.

8./ Az eladó a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát (**bejegyzési engedély**) a szerződést készítő ügyvédnél, mint letéteményesnél jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **4 eredeti példányban** letétbe helyezte és azzal a letéti utasítással él, hogy azt a letéteményes ügyvéd az ingatlanügyi hatósághoz jogosult és köteles haladéktalanul benyújtani, ha a vevő fizetési kötelezettségének a szerződésben foglaltak szerint, maradéktalanul eleget tett és a vételár kifizetését az eladó az katalin930405@gmail.com e-mail címről a drliptay@gmail.com e-mail címre küldött elektronikus levélben igazolja. Az ügyvéd más e-mail címről eladói értesítést nem fogad el. Amennyiben a vételár megfizetését követő 2 (két) napon belül az eladó nem igazolja a vételár kifizetését a fentiek szerint, úgy a vevő is jogosult a megfizetés tényét a letéteményes felé banki igazolással igazolni.

A letéteményes ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elismeri, hogy az eladó bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatát átvette és azt letétként őrzi és kezeli a feltételek teljesüléséig. Az eladó és az ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes a jelen pontban foglaltakat letéti szerződésnek is tekintik.

A szerződő felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. §. (1) bekezdés b) pontja alapján kéri a tulajdonjog bejegyzési eljárás **függőben tartását** az eladó által a tulajdonjog-bejegyzési engedély benyújtására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 2 hónapos határidő elteltéig.

9./ A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést, az ügyvédi megbízásra irányuló tényvázlat részeként is, aláírásukkal elfogadják. Kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd kioktatta őket a jelen jogügyletből eredő jogaik és kötelezettségeik teljesítésére, valamint tájékoztatta az adó- és illetékjogszabályok valamint a Földforgalmi törvény jelen szerződést érintő rendelkezéseiről, akik ezen kioktatást tudomásul vették és mindezek ismeretében kötötték meg jelen szerződést.

10./ A felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatban felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat, a vagyonátruházási illetéket és az ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

A vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában kéri az ltv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti **illetékmentesség** megadását, vállalva annak általa ismert törvényi feltételeit.

Az eladó kijelenti, hogy amennyiben az ingatlan átruházásából származó bevételéből jövedelme keletkezett, úgy adóbevallási és fizetési kötelezettségének önadózóként kell eleget tennie.

11./ A szerződő felek a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a képviselőjük ellátására (így a mezőgazdasági igazgatási szerv, szükség esetén a jegyző előtti eljárásra is) a tulajdonjog bejegyzéssel bezárólag, dr. Liptay Emese 4281 Létavértes, Kossuth utca 4. szám alatti ügyvédek (Kasz: 36064608) adnak megbízást és meghatalmazást, mely kiterjed a szerződésben történt hibás névírás, szám- vagy más hasonló elírás esetén a szerződés - felek általi módosítása nélküli - kijavítására is. Az ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

A felek kijelentik, hogy az általuk szolgáltatott adatok alapján elkészült, nyilatkozataikat helyesen rögzítő szerződést, mint letéti szerződést is, az ügyvéd felolvasta, megmagyarázta majd a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták és annak egy-egy eredeti példányát átvették.
Létavértes, 2024. március 18.

Máténé Szilágyi Katalin eladó

Balogh-Kařcza Katalin vevő

Ellenjegyzem:
Létavértes, 2024. március 18.


LIPTAY EMESE
4281 Létavértes, Kossuth utca 4.
Adószám: 47471526-1-29
Kasz: 36064608