

Kifüggetlen napja: 2024. 04. 17.
Költs. napja: 2024. 04. 18.

Lejárt napja, mely határidő jogerős: 2024. 05. 17.
Kivétel napja: 2 számú melléklet a

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Éles Vilmos Tamás** (születési név: **an.:** **szül.:** **szem, szám:** **adóazonosító:** **lakcím:** 6729 Szeged, Szigony utca 26.), mint **eladó** (továbbiakban: eladó), másrészről

Dr. Bérces Kitti (születési név: **an.:** **szül.:** **szem, szám:** **adóazonosító:** **lakcím:** 6726 Szeged, Szent-Györgyi Albert u. 27.), mint vevő (továbbiakban: vevő; eladó és vevő együttesen: szerződő felek) között a mai napon, alulírott helyen, az alábbi feltételekkel:

1) Az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatalnál **Mórahalom, külterület, 0339/3 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 2877 m² alapterületű (Kivett tanya: 1151 m², 0 AK, gyümölcsös: 1726 m², 3,75 AK) 3,75 AK értékű, kivett tanya, gyümölcsös művelési ágú ingatlan, annak valamennyi alkotórészeivel és tartozékaival egyetemben (továbbiakban: tárgyi ingatlan), amely a valóságban a 6782 Mórahalom, II. Körzet tanya 248. szám alatt található. Tárgyi ingatlant III/4. szám alatt az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára bejegyzett vezetékgjog (érintett terület: 1 m²) terheli, **eladó** kijelenti, hogy egyebekben per, teher, és igénymentes. **Eladó** kijelenti, hogy tárgyi ingatlan mindenben megfelel a hatályos építési szabályzatnak. **Eladó** a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény (Fftv.) 15/A. §-ára figyelemmel tájékoztatja a **vevőt**, hogy tárgyi ingatlant földhasználati szerződés nem érinti.

2) Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja tárgyi ingatlant a vezetékgjogokon túl tehermentesen, **30.000.000,-Ft azaz Harmincmillió forintos vételár ellenében**, amelyből 28.000.000,-Ft azaz Huszonnyolcmillió forint a tanya ingatlan vételára - amelyből a felépítmény vételára 26.000.000,-Ft azaz Huszonhatmillió forint, míg 2.000.000,-Ft azaz Kettőmillió forint a földterület vételára -, további 2.000.000,-Ft azaz Kettőmillió forint a gyümölcsös vételára. **Vevő** a vételárból jelen szerződés megkötésekor **5.000.000,-Ft azaz Ötmillió forintot** egyösszegben, átutalással foglalt jogcímén megfizet **eladó** részére, **eladó** Banknál vezetett számú bankszámlájára - továbbiakban: Bankszámla -, **eladó** azt a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el, amely a számlán történő jóváírással hatályosul. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalt jogi természetére vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés jóváhagyását bármely hatóság, vagy az illetékes földhivatal (nem szerződésszegés eredményeként) a tulajdonjog bejegyzését megtagadja, az egyik félnek sem felróható oknak minősül.

Szerződő felek megállapodnak, hogy további **12.500.000,-Ft azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer** forint vételárresztet a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg **eladó** Bankszámlájára, míg további **12.500.000,-Ft azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer** forintot 2024. december 31. napjáig - de legkésőbb a tulajdonjog bejegyzés függőben tartási határidejének utolsó napjáig - fizeti meg a Bankszámlára történő teljesítéssel. **Eladó** elfogadja az elő, és a részletekben történő teljesítéseket is. Szerződő felek egyidejűleg kérik az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény 47/A.§ (1) bek. b) pontja** alapján a tulajdonjog bejegyzésre irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.

3) A vevő nyilatkozik, hogy nem földműves, azonban tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlan vonatkozásában az általa megszerezni kívánt terület az 1 ha-t nem haladja meg, jelen adásvételi szerződésnek jogszabályi akadálya nincs. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

4) Tárgyi ingatlan tulajdonjoga a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg száll át a vevőre. Ekkor az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg - eladó eljáró ügyvédnél letétbe helyezett külön nyilatkozata alapján - tárgyi ingatlan vonatkozásában a vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5) Az ingatlan birtokbaadására jelen adásvétel szerződés hatósági jóváhagyását követően, és a teljes vételár megfizetésének napján kerül sor. A vevő a birtokba vételtől kezdve gyakorolja a tulajdonost megillető jogokat (birtoklás, használat, hasznok szedése, hasznosítás) és viseli a kárveszélyt.

6) A vevő az **Fftv. 13. § (1)** alapján a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező 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 más célra nem hasznosítja.

7) A vevő az **Fftv. 13. § (4)** bekezdésében foglaltakat magára nézve kötelezőnek tekinti.

8) A vevő az **Fftv. 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 (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Nyilatkozik továbbá a vevő az **Fftv. 14. § (2)** bekezdése alapján, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

9) A vevő nyilatkozik az **Fftv. 16. § (1)** bekezdése alapján, hogy a jelen okirattal megvásárolt földekkel - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a 300 hektár földszerzési maximumot nem haladja meg. A vevő nyilatkozik továbbá az **Fftv. 16. §. (2)** bekezdése alapján, hogy a birtokában lévő föld területnagysága, a már birtokukban lévő föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg a 1200 hektár birtokmaximumot.

Továbbá vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ra hivatkozással kijelenti, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.

10) Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az **Fftv. valamint a hatályos jogszabályok szerinti korlátozás alá nem esnek.**

Az eladó kijelenti, hogy tárgyi ingatlant adók, és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások nem terhelik, a vevő tulajdonszerzéséért, birtokbalépéséért szavatol.

11) A szerződést készítő ügyvéd felhívta felek figyelmét a vonatkozó adó- és illetékszabályokra, valamint a vevő figyelmét az illetékes hatóságokhoz történő bejelentésre. A szerződéskötéssel kapcsolatos költségek, valamint a tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódó költség a vevőt terheli.

12) Szerződő felek egyenként kijelentik hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, így a jelen szerződésben foglalt jogügylet érvényességét az ingatlan adásvételére vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák. Szerződő felek jelen adásvételi szerződést egyúttal az eljáró ügyvéd által felvett ügyvédi tényvázlatnak tekintik, mivel az a jogügyletre vonatkozó valamennyi nyilatkozatukat tartalmazza.

13) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Ptk. és az Fftv. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek jelen adásvételi szerződést egyúttal az eljáró ügyvéd által felvett ügyvédi tényvázlatnak tekintik, mivel az a jogügyletre vonatkozó valamennyi nyilatkozatukat tartalmazza.

A felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Tóth-Szeles András ügyvédet, hogy az előzetes vizsgálat, a jelen szerződésbe foglalt ajánlatnak a hirdetményi úton történő közlése során, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó eljárása során, továbbá a tulajdonjog bejegyzése során az illetékes járási hivatal földhivatali osztálya előtt az ügyvédi törvényben foglalt jogkörben eljárjon, a meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogadja. Jelen szerződést szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták, és egy-egy példányt átvettek.

Szeged, 2024. március 13.

Éles Vilmos Tamás
Eladó

Dr. Bérces Kitti
Vevő

Az okiratot készítette Dr. Tóth-Szeles András ügyvéd (Székhely: 6722 Szeged, Gogol u. 3. V/21., Kamarai azonosító: 851, KASZ szám: 36070548). Ellenjegyzem a teljes okiraatra kiterjedően Szegeden, 2024. március 13. napján:

Dr. Tóth-Szeles András
ügyvéd
6722 Szeged, Gogol u. 3. V/21.
KASZ szám: 36070548
Kamarai azonosító: 851