

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal	
14/1/2	
Erkezett	2024 APR 18.
Szám	54.607
Melléklet	
Előszám	Előadó

amely létrejött egyrészről Mile Renáta szül. [REDACTED]

[REDACTED] szem.jel: [REDACTED] adóazonosító:
[REDACTED] 4400 Nyíregyháza, Sátor utca 55. szám alatti lakos, tart.helye: 3929 Tiszaladány,
Kossuth Lajos utca 64/B szám, mint Eladó és

másrészről Kiss Zoltán szül.: Kiss Zoltán [REDACTED]

[REDACTED] adóazonosító:
[REDACTED] 200 Hajdúszoboszló, Kodály Zoltán utca 37. szám alatti lakos, mint Vevő, között,
alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál Nyíregyháza külterület 0451/39. hrsz. alatt felvett, tanya, gyümölcsös művelési ágú, 2159 m² termértékű, 6.86 AK értékű, a Nyíregyháza, Sátor utca 55. szám alatti ingatlan.

2.) Az ingatlanon az ingatlan forgalomképességét nem érintő, az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjogoktól eltekintve – semmiféle egyéb terhelés nem terheli, valamint a tulajdoni lap széljegyet sem tartalmaz. Az ingatlan egyebekben per-, teher-, és igénymentes, azt Eladó nyilatkozata szerint adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli. Eladó továbbá kijelenti, illetve szavatol azért, hogy az ingatlan egyéb jogügyletben nincs lekötvén, az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kijelenti, hogy tájékoztatta Vevőt az ingatlan állapotáról, az ingatlan lényeges tulajdonságairól. Eladó kijelenti, hogy a Vevőtől kapott vételi ajánlatot elfogadta.

3.) Eladó az átíráhatóság szavatolása mellett eladja - egyben az Eladó az ingatlanban fennálló 1/1 tulajdoni hányad tulajdonjogát és annak birtokát átruházza Vevőre – Vevő pedig megveszi az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlant per-, teher- és igénymentesen, az előre és kölcsönösen kialakított vételár ellenében akként, hogy Vevő tulajdoni hányada 1/1 tulajdoni hányad lesz.

Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó a Vevő által tett jelen szerződés szerinti vételi ajánlatot az ingatlan vonatkozásában elfogadta, amely megtett-elfogadott vételi ajánlatot szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik.

1. a magánlakó épület 53.000.000,- Ft, a földterület 400.000,- Ft
4.) Szerződő felek az ingatlan vételárát egymással egyezően 54.000.000,- Ft, azaz Ötvennégy millió forint összegben állapítják meg. A vételár összegéből a „tanya” ingatlanrész ellenértéke 53.600.000,- Ft, azaz Ötvenhárommillió-hatszáz ezer forint, míg a „gyümölcsös” ingatlanrész ellenértéke 400.000,- Ft, azaz Négyszáz ezer forint. A vételár megfizetése akként történik meg, hogy Vevő annak teljes összegét – a 2013. évi CCXII. tv. 8. § rendelkezései szerint – Vevő ügyvédi letét útján köteles teljesíteni Eladó részére – amelyet eljáró, okiratszerkesztő, dr. Mucsi Zoltán egyéni ügyvédnél helyeznek el – legkésőbb jelen adásvételi szerződés engedélyezését követő 8 napon belül, és amely az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg szabadítható fel és adható át Eladó részére. Eladó kijelenti, hogy a vételár fent írt módon történő teljesítését feltétlenül és visszavonhatatlanul elfogadja.

2. a magánlakó épület 10.000,- Ft, a földterület 300.000,- Ft
Dr. Mucsi Zoltán
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Benczúr tér 6.
Posta cím: 4413 Nyíregyháza, Pf.: 3.
KASZ: 36065734
Dr. Mucsi Zoltán
egyéni ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Benczúr tér 6.
Posta cím: 4413 Nyíregyháza, Pf.: 3.
KASZ: 36065734

Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár meghatározása során figyelembe vették az ingatlan állapotát, elhelyezkedését és a helyben szokásos vételárakat. Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát, elhelyezkedését figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. A felek már a jelen okiratban kizárják a jelen adásvételi szerződés – a Ptk. 6:98. §-a szerinti feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő – megtámadását, a megtámadás jogáról a jövőre nézve is feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak. A felek a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tekintik.

5.) Eladó kijelenti, és jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett nyilatkozatával már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vételár teljes kiegyenlítése esetén az adás-vétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog vétel jogcímén, 1/1 tulajdoni hányadban Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

6.) Eladó a jelen szerződésben hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme - a teljes vételár kifizetésének igazolásáig és külön okiratba foglalt bejegyzési engedély benyújtásáig – az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan tulajdoni lapjára széljegyzet formájában bejegyzést nyerjen. Felek kérik a Tisztelt Földhivatali Főosztályt, hogy ezen időpontig a kérelmet az Inyt. 47/A§ (1) bekezdésének b) pontja alapján tartsa függőben, vegye nyilvántartásba.

7.) Eladó legkésőbb 2024. augusztus 15. napjával ruhazza át Vevőre az ingatlan birtokát és ilyen minőségében Vevő ezen időponttól jogosult az ingatlan birtokába lépni, és e naptól kezdve szedi annak hasznait, viseli terheit és teljesíti az ezzel járó fizetési kötelezettségeket. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokbaadásáig annak állagát, állapotát megőrzi. A birtokbaadás megtörténtekor Felek közösen leolvassák a közüzemi mérőórák állását és Eladó kijelenti, hogy a közüzemi szolgáltatóktól végszámlát szerez be, és a birtokbaadás időpontjáig esedékes közüzemi díjakat haladéktalanul megfizeti. Eladó a birtokbaadást követően haladéktalanul köteles az ingatlanból kijelentkezni, illetve az oda bejelentett – természetes és jogi – személyeket onnan kijelenteni. Az ingatlannal kapcsolatos költségek, kiadások, közüzemi díja a birtokbaadás napjától Vevőt terhelik. Eladó felelősséget vállal a különböző közüzemi mérőórák szabályos használatáért és jelen szerződés aláírásával egyidőben kijelenti, hogy abban az esetben, ha a különböző közművek a mérőórák Vevő nevére történő átírása és az órák ellenőrzése során szabálytalan vételezést állapítanak meg, úgy az abból eredő jogkövetkezményekért teljes körű felelősséget vállal. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó vállalja, hogy az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg – a gyümölcsös ingatlanrész változatlanul hagyása mellett – a „tanya” ingatlanrész ingatlan-nyilvántartási besorolását, saját költségén, „lakóház, udvar”-ra változtatja. Eladó vállalja továbbá, hogy az ingatlan villamossági fejlesztését és bővítését, Vevő igényeinek megfelelően, elvégezteti, azonban ennek költségei Vevőt terhelik.

Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés elkészítésével, valamint a tulajdonjog átírásával és földhivatali bejegyzésével kapcsolatos költség és az illeték megfizetése a Vevőt terheli.

8.) a.) Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a tulajdonában lévő termőföld terület nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a birtokában lévő föld területnagysága az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum). Vevő tudomásul veszi, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, és egyidejűleg kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága, jelen adásvétellel érintett ingatlan területnagyságával együtt, nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő

kijelenti, hogy földművesnek nem minősül, azonban a tulajdonában lévő termőföld területnagysága – a jelen adásvétellel megszerzendő területtel együtt – nem haladja meg az 1 hektárt.

b.) Vevő a 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Fftv.) 13.§ (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

c.) Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel kijelenti, 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), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d.) Amennyiben a földrészletre van bejelentett földhasználó, Vevő – a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az 8. pont b pontjában foglalt kötelezettségeket vállalja.

e.) Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § - ra figyelemmel kijelenti, hogy a részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

9.) Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát - a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével - megszerezheti, annak megszerzése vonatkozásában korlátozás nem áll fenn.

10.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylethez a vonatkozó jogszabályban meghatározott mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Felek tudomásul veszik, hogy a vonatkozó jogszabályokban meghatározott elővásárlási jog jogosultjaival jelen jogügyletet - kifüggesztési eljárás keretében - közölni kell. Tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben valamely jogszabályban előírt, elővételi joggal rendelkező személy vagy szervezet él az elővételi jogával, a szerződés közte és Eladó között jön létre, azaz az elővásárlási jog jogosultja lép be Vevő helyett a szerződésbe. Felek megállapodnak abban, hogy ezen esetben egymás között az eredeti állapotot helyreállítják, és az ingatlan vételárának már megfizetett összegét Eladó haladéktalanul köteles Vevő részére visszafizetni.

11.) Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 18. § alapján őt a tárgyi ingatlanra elővásárlási jog nem illeti meg.

12.) Hatályba léptető feltétel: Szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak azon tényről, hogy jelen szerződést az illetékes Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni abból a célból, hogy az elővásárlási jog jogosultjai nyilatkozatot tehessenek. A Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság hagyja jóvá. Mindezekre tekintettel jelen szerződés akkor lép hatályba, ha az elővásárlási joggal rendelkező jogosultak a nyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidő alatt nyilatkozatot nem terjesztenek elő, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, illetve a helyi földbizottság a szerződést jóváhagyja.

13.) A szerződő felek kijelentik, hogy ismerik a személyi jövedelemadóról szóló többszörösen módosított 1995. évi CXVII. törvény rendelkezéseit, és kioktatásban részesültek a jövedelemadó és az illetékfizetés őket terhelő kötelezettségei vonatkozásában.

14.) A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nincs kizárva, vagy korlátozva.

15.) Vevő kijelenti, hogy jelen ingatlan vételárát a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál Hajdúszoboszló belterület [REDACTED] helyrajzi számon felvett, természetben 4200 Hajdúszoboszló, Kodály Zoltán utca 37. szám alatti, 6686 m² alapterületű, lakóház, udvar, garázs megnevezésű ingatlan vételáraként kapott [REDACTED] azaz [REDACTED] felhasználásával fizeti meg, ezért őt e tekintetben – az Illetéktörvény 26. § (1) bekezdés y) pontjának rendelkezései szerint – illetékmentesség illeti meg.

16.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli őket az eladó és vevő adatainak vonatkozásában. Szerződő felek kijelentik, hogy adataik a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok - mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok - alapján. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi azonosításhoz szükséges okirataikról fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Szerződő felek megbízást adnak dr. Mucsi Zoltán (4400 Nyíregyháza, Benczúr tér 6. szám alatti székhelyű) egyéni ügyvéd részére jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a felek teljes körű képviseletére. Eljáró okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és meghatalmazást elfogadja. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadók.

Felek jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2024. április 17. napján

[REDACTED]
.....
Mile Renáta eladó

[REDACTED]
.....
Kiss Zoltán vevő

Ellenjegyzem:

Nyíregyháza, 2024. április 17. napján

Dr. Mucsi Zoltán ügyvéd

KASZ: 36065734

Dr. Mucsi Zoltán
egyéni ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Benczúr tér 6.
Posta cím: 4413 Nyíregyháza, Pf.: 3.
KASZ: 36065734