

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Szabolcs-Szatmár-Beregi Megyei Kormányhivatal	
14/1/2	
Felvezet:	2024 APR 18.
Szám:	52.599
Melléklet:	
Elosztás:	Előadó:

Amely egyrészről

Gagna Csaba (sz.n.)

magyar állampolgár, szígsz. 4400 Nyíregyháza, Munkás utca 82. sz. alatti lakos, mint Eladó, másrészről

Szabóné Kiss Éva (sz.n.)

magyar állampolgár, szígsz. 4536 Ramocsaháza, Rákóczi utca 2/B.) sz. alatti lakos, mint Vevő között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó per-, és a jelen szerződés jelen pontjában foglaltakon túl - teher-és igénymentesség szavatolásával eladja, Vevő pedig megtekintett állapotban 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az Eladó kizárólagos tulajdonát képező Nyíregyháza külterület 0579/6 hrsz.-ú, 4801 m2 nagyságú, 13.09 AK értékű, a.) földrészlet kivett tanya (941 m2) és b.) földrészlet szántó (3860 m2, 13.09 AK értékű) művelési ágú ingatlan az 1/1 tulajdoni illetőségét (tulajdoni lap II/4. rész.) a kölcsönösen kialakított 3.500.000.-Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer forint szerződéses vételárért. Az ingatlan a valóságban 4400 Nyíregyháza, Debrőbokr 7. sz. alatt található. Szerződő felek rögzítik, hogy az a.) kivett tanya földrészleten lévő felülepítmény tekintettel annak leromlott állapotára a szerződéses vételáron belül értéket nem képvisel. Eladó és Vevő nyilatkozzák, hogy egymásnak nem közeli hozzátartozói.

Szerződő felek rögzítik, hogy a fentiekben megnevezett ingatlan tulajdoni lap másolat (szemle) tanúsága szerint a jogügylet tárgyát képező ingatlan III. részén az alábbi – az ingatlan forgalomképességét nem érintő – teherbejegyzés szerepel:

III/1. rész.: Vezetékjog 0,4 KV-os közcélú légvezetésekre és földkábelre 25 m2-en az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. részére (törzsszám: 10750036, cím: 4024 Debrecen, Kossuth Lajos u. 41.).

A fentiekre tekintettel a Vevő a jogügylet tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentes tulajdonjogát szerzi meg. Eladó az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségének a per-, teher-, és igénymentességéért szavatosságot vállal, egyben kijelenti, hogy nincsen olyan jog, amely a Vevő tulajdonszerzését gátolná vagy akadályozná. Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan a tulajdonát képező tulajdoni hányadát köztartozás, valamint adók módjára behajtandó egyéb tartozás nem terheli.

1

Nyíregyháza, 2024. április 14.

.....
Gagna Csaba Eladó

.....
Szabóné Kiss Éva Vevő

Dr. Papp Orsolya Iroda
Papp Orsolya Éva Ügyvéd
Országzászló tér 8. 2/205.
Adószám: 14314523-1-15
KASZ: 36066860
Tel.: 06-70-381-4807
papp.orsolya@papporsolya.hu

Ellenjegyzem Nyíregyházán, 2024.04.14. napján, Dr. Papp Orsolya Éva ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 8. 2/205., KASZ: 36066860.).

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

Szerződő felek megállapodnak, hogy tekintettel arra, hogy a jelen adásvételi szerződés – annak b.) szántó művelési ágú földrészlete miatt - csak a jelen szerződésnek az illetékes hatóság által történő előzetes jóváhagyását, továbbá az illetékes önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál történő kifüggesztésének a levételét, illetve a Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet részére biztosított elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltét követően abban az esetben lép hatályba az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőt követő napon, amennyiben a Vevőnél elővásárlási jog szempontjából előrébb álló személy ezen jogát nem kívánja gyakorolni a jelen jogügylet során.

Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy a jelen szerződés hatálybalépéséhez szükséges az, hogy a jelen szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja. Amennyiben van olyan személy, aki a törvény által biztosított elővásárlási jogával élni kíván az ingatlan tekintetében a Vevőt megillető törvényes elővásárlási jogát megelőző sorrendben, vagy a szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja, akkor a szerződési kötétségek alól a szerződő felek szabadulnak, és egymás között kötelesek az eredeti állapot helyreállítására, amely magába foglalja azt, hogy az addig teljesített foglaló vagy előleg, valamint a vételár rész(ek) a vevő részére visszajár(nak) egyszeres mértékben az elővásárlási jog gyakorlásnak bejelentésétől, vagy a megtagadás napjától számított **3 munkanapon** napon belül.

3./ A Vevő a teljes szerződéses vételárból a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **500.000.-Ft, azaz Ötszázezer forint összegű vételárelőleget** az Eladó részére megfizetett, aki a fenti vételárelőleg hiánytalan átvételét aláírásával elismeri és nyugtázza.

Az utolsóként esedékes **3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió forint** összegű vételár részét a Vevő a 2.) pontban körülírt kifüggesztéses eljárás teljes lebonyolítását – abban az esetben, ha a Fftv. szerinti elővásárlásra jogosult személy elővásárlási jogot nem jelent be - és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának a kézhezvételétől számított **3 naptári napon belül** köteles önerőből, banki átutalással megfizetni az Eladó részére, egy összegben, kamatmentesen az Eladó OTP Banknál vezetett [REDACTED] sz. bankszámlaszámára. Az utolsóként esedékes vételár rész teljesítésének a napja annak az Eladó bankszámlaszámán történő jóváírás napja. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

4./ Az Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles a Vevő részére a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant a Vevő kizárólagos birtokába bocsátani, aki ezt követően jogosult azt használni, hasznait húzni, azon beruházásokat végezni, de ettől kezdve köteles a terheit is viselni.

5./ Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön okiratba foglalt hozzájáruló nyilatkozatban **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja**


 Dr. Papp Orsolya Iroda
 Dr. Papp Orsolya Éva Ügyvéd
 1400 Nyíregyháza, Országosúti ter 8. 2/205.
 Adószám: 18-14523-1-15
 KASZ: 36063860
 Tel.: 06-70-381-4807
 E-mail: papp.iroda@gmail.com

ahhoz, hogy a jogügylet tárgyát képező Nyíregyháza 0579/6 hrsz.-ú ingatlannak az 1/1 tulajdoni illetőségére a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba „adásvétel” jogcímén.

Eladó a jelen szerződésben hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme – a teljes vételár kifizetésének igazolásáig és külön okiratba foglalt bejegyzési engedély benyújtásáig - az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapjára széljegyzet formájában bejegyzést nyerjen. Felek kéri a Tisztelt Járási Földhivatalt, hogy ezen időpontig a kérelmet az Inyvt. 47/A. § (1) bek. b.) pontja alapján tartsa függőben.

6./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési, illetve jognyilatkozat tételi képességükben korlátozva nincsenek. Vevő a Fftv. 10. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak szerint kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján Vevő kijelenti és vállalja, 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 törvényben meghatározott esetek kivételével (Fftv. 13. § (3) bekezdése) – más célra nem hasznosítja.

Az Fftv. 13. § (3) bekezdésében rögzített kivételek az alábbiak:

A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
- g) lakóépület létesítése;
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
- i) állandó jellegű növényház létesítése;
- j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése.

Szerződő felek nyilatkozzák, hogy az Fftv. 13. § (4) bekezdése alapján a jelen jogügylet tárgyát képező föld nincsen harmadik személy használatában.

Nyíregyháza, 2024. április 14.

.....
Gagna Csaba Eladó

.....
Szabóné Kiss Éva Vevő

Ellenjegyzem Nyíregyházán, 2024.04.14. napján, Dr. Papp Orsolya Éva ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 8. 2/205., KASZ: 36066860.).

Dr. Papp Orsolya Éva Ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 8. 2/205.
Adószám: 18814633-1-15
KASZ: 36066860
Tel.: 06/70-381-4807
E-mail: papp.iroda@gmail.com

A Vevő az Fftv. 13. § (5) és (6) bekezdése alapján tudomással bír arról, hogy ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette a 13. § (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy – a 13. § (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

Vevő tudomással bír arról is, hogy az Fftv. 13. § (6) bekezdése alapján ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet a 13. § (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig – a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdései alapján a Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan 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. A Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdései alapján a Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak. Vevő kinyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Szerződő felek az Fftv. 15/A. §-a alapján nyilatkozzák, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

7./ A jelen szerződés költségeit, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját és a visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli azzal, hogy a tulajdonjoga földhivatali bejegyzését követően kiszabandó visszerthes vagyonátruházási illeték mértéke az Illetékhatóság által megállapított forgalmi érték 4%-a. Eladó a jelen szerződés aláírásával tudomásul vette az eljáró ügyvéd tájékoztatását az esetlegesen fizetendő SZJA mértékéről, amely a jelen esetben az Eladó SZJA mentességét jelenti, tekintettel a termőföld megszerzését követő 5 év elteltére.

8./ Szerződő felek megbízást adnak a Dr. Papp Ügyvédi Iroda (4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 8. 2/205., ügyintéző ügyvéd: Dr. Papp Orsolya Éva, nyilvántartási szám: 782., KASZ azonosító: 36066860) részére a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatos képviselőjüknek az ingatlan fekvése szerint illetékes Földhivatal mezőgazdasági igazgatási szerve, Polgármesteri Hivatal Jegyzője, a Nemzeti Földalapkezelő

Nyíregyháza, 2024. április 14.

.....
[Redacted Signature]
[Redacted Name] Csaba Eladó

.....
[Redacted Signature]
[Redacted Name] Szabóné Kiss Éva vevő

Ellenjegyzem Nyíregyházán, 2024.04.14. napján, Dr. Papp Orsolya Éva ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 8. 2/205., KASZ: 36066860.).

Dr. Papp Ügyvédi Iroda
Dr. Papp Orsolya Éva Ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 8. 2/205.
KASZ: 36066860
Tel.: 06-70-381-4807
E-mail: papp.iroda@gmail.com

Szervezet, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei kormányhivatal Nyíregyházi Járási Földhivatala előtt történő ellátására a kifüggesztésre, az elővásárlási jog jogosult megnyilatkoztatására, valamint a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárásokban.

9./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz is, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd személyes okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat ügyvédi tevékenysége során bizalmasan kezelje. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen adásvételi szerződés megkötésekor a saját nevükben, illetve meghatalmazottjuk, törvényes képviselőjük útján járnak el. Felek a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a felek számára a jelen szerződésbe foglalt valamennyi lehetséges kockázati tényezőt részletesen feltárta, kérdéseiket megválaszolta.

10./ Szerződő felek e jelen adásvételi szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, melyre tekintettel külön ügyvédi tényvázlat készítésétől eltekintenek. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V.tv. előírásai az irányadók.

Szerződő felek a jelen 10 (Tíz) pontból és 5 (Öt) számozott oldalból álló adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag Nyolc (azaz 8) eredeti példányban aláírták, melyből 1 példány biztonsági okmányon készült.

Nyíregyháza, 2024. április 14.

.....
[Redacted Signature]
Csaba Eladó

.....
[Redacted Signature]
Szabóné Kiss Éva Vevő

Ellenjegyzem Nyíregyházán, 2024.04.14. napján, Dr. Papp Orsolya Éva ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 8. 2/205., KASZ: 36066860.).

Dr. Papp Orsolya Éva Ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Országzászló tér 8. 2/205.
Adószám: 18814523-1-15
KASZ: 36066860
Tel.: 06/70-381-4807
E-mail: pappiroda@gmail.com