

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrésztől* **Jeszenszki András** [redacted] adóazonosító jel: [redacted] szig.szám [redacted] 4400 Nyíregyháza, Herman Ottó utca 4. 1.em. 4. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: eladó);

másrészről **Nagy Gyuláné** szül. [redacted] szig.szám: [redacted] 4400 Nyíregyháza, Család utca 87. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1., Szerződő felek rögzítik, hogy eladó tulajdonát képezi **1/1-ed arányban a Nyíregyháza külterület 0445/12 hrsz-ú, 2188 m² területű, 9,12 AK értékű, „gyümölcsös és gyümölcstároló” művelési ágú, a tulajdoni lap tanúsága szerint 4400 Nyíregyháza, Levendula utca 113. szám alatt található ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy az Ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, melyért eladó szavatol. Felek rögzítik továbbá és eladó akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett **földhasználati szerződés nem érinti**.

2., A fentiek előrebocsátását követően eladó **eladja**, vevő **megvásárolja** az 1. pontban megjelölt Ingatlanban az eladó tulajdonát képező **1/1-ed** tulajdoni hányadot **tehermentesen**, a kölcsönösen kialakított és megállapított összesen **7.000.000,-Ft**, azaz hétmillió forint **vételárért**. Felek kijelentik, hogy a vételárát értékarányosnak tekintik, melyre tekintettel a jelen szerződés és a szerződéses vételár vonatkozásában a feltűnően nagy értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását kizárják (2013. évi V. tv. 6:98.§ (2) bekezdés), tehát feltűnő értékaránytalanság jogcímén egyik fél sem támaszthat a jövőben a másik féllel szemben semminemű követelést. Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból, azaz az ellenértéken belül a felépítmény ellenértéke 5.000.000,-Ft, a föld ellenértéke 1.950.000,-Ft, az ültetvény ellenértéke 50.000,-Ft. Rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanon agrotechnikai létesítmény nincs.

3., Vevő vállalja, hogy a vételár teljes összegét **legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételét követő 3 naptári napon belül átutalással** megfizeti **Jeszenszki András eladó OTP Bank Nyrt által vezetett [redacted] számú számlájára**. Eladó a megjelölt számlaszámra történő átutalást szerződésszerű és a saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevő a jelen pont szerinti fizetési határidőben a vételárát nem teljesíti, abban az esetben eladó minden további jognyilatkozat megtétele és a vevő részére küldött fizetési felszólítás nélkül és a teljesítéshez fűződő érdekében érdekmúlásának igazolása nélkül jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni.

4., A teljes vételár kiegyenlítéséig eladó tulajdonjogát fenntartja, viszont eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárnak a 3., pontban megjelölt eladói számlán történő jóváírását követő további 2 munkanapon belül a vevő **1/1-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedő jognyilatkozatot** (bejegyzési engedélyt) megadja. Felek rögzítik, hogy eladó kizárólag a vételár számláján történő jóváírását követően köteles tehát a bejegyzési engedély aláírására.

Felek a fentiekre tekintettel kérik, hogy az eladói bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig az ingatlanügyi hatóság a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelem (beadvány) elintézését az Inyvtv. 47/A. §. (1) bekezdésének b) pontja alapján tartsa függőben.

5., Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az **Ingatlan birtokbaadása** a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg valósul meg. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó és a vevő kijelentik, hogy a történelmi bázis jogosultságról szóló 106/2007. (IX.24.) számú FVM rendelet alapján eladó fenti Ingatlannal együtt az ahhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházza vevő részére. A jelen szerződés, mint okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével felmerülő díjakat vevő viseli, melyet vevő elfogad. A jelen szerződés, mint okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével felmerülő díj, azaz az ügyvédi megbízási díj összesen 60.000,-Ft+áfa összeg, mely kizárólag a jelen szerződés szerkesztésének és ellenjegyzésének megbízási díját tartalmazza.

6., Alulírott vevő akként nyilatkozik, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlan tulajdonjogát jogosultságok megszerezni. Felek rögzítik, vevő pedig **kijelenti**, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) 18.§-ban foglaltak alapján **elővásárlási joga nem áll fenn**. Vevő akként nyilatkozik, hogy **nem minősül nyilvántartásba vett földművesnek**. Erre tekintettel vevő akként nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 10.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezések szerint a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a **birtokomban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt**.

7., A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevő vállalom, hogy a föld használatát **másnak nem engedem át, azt magam használok**, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13.§ (2)-(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítom**. Alulírott vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom**. Vevő akként nyilatkozik, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem**. Vevő akként nyilatkozik fentiekben túl, hogy nem minősülök pályakezdő gazdálkodónak. Vevő kijelenti, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdonjog átruházás tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom. Vevő akként nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezem**.

8., Felek megállapítják, hogy a szerződés jóváhagyása mezőgazdasági igazgatási szerv döntéséhez kötött, így ezen hatósági eljárás eredményétől függően válik hatályossá. A fentiekre tekintettel szerződő felek a jelen szerződést annak hatályossá válásáig a földforgalmi törvény 21.§. (1) bekezdésének első fordulata alapján a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlat egységes okiratba foglalt szerződésének tekintik. Felek akként állapodnak meg, hogy amennyiben a jelen szerződés nem hatályosul, abban az esetben az erről történő vevői tudomásszerzéstől számított 5 naptári napon belül felek az eredeti állapot helyreállítására kötelesek.

9., Szerződő felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás során (különös tekintettel a hatósági jóváhagyó határozat átvételére) és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjük ellátásával megbízzák és meghatalmazzák Dr.

Kovács Zoltán (kamarai azonosító száma: 36063877) 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz.2. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédet, mely megbízást és meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad. Szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részükre a jelen szerződésbe foglalt ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta, így szerződő felek a jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az eladót kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási szabályairól (Szja.), míg vevőt a visszerthes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.), továbbá rendelkezésére bocsátotta az adóhivatal adatlapját. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogának földhivatalban történő átvezetését követően kötelező a földhasználat változásának bejelentése is. Felek a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Szerződést ellenjegyző ügyvéd, a Felek képviselőinek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkársága által üzemeltetett JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról és hatósági igazolásaikról fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogának földhivatalban történő átvezetését követően kötelező a földhasználat változásának bejelentése is. Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2024. május 2.

Jeszty Zsuzsanna András, eladó

Szerkeszttem ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2024. május 2.

Nagy Gyuláné, vevő

Dr. Kovács Zoltán
4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz.2.
Telefon: 36063877
Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36063877, Nyíregyházi Ügyvédi Kamara

Szabolcs-Szatmár-Nagy megyei Földhivatal	
14/12	
Erkezett	2024. MAJ 07.
52 254	Melléklet:
Előszám:	

Dr. Kovács Zoltán
Győr
4400 Nyíregyháza Dózsa Gy. út 10. 152/2
Telefon: 06-30/604-3669

Dr. Kovács Zoltán
Győr
4400 Nyíregyháza Dózsa Gy. út 10. 152/2
Telefon: 06-30/604-3669