

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Nagy Andrea** (szül. név: , szül.: an.:
szem.sz.: adóazonosító.:) 5420 Túrkeve, Perbárt
utca 11. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Simon Zoltán** (szül. név: szül.: an.:
szem.sz.: adósz.: Kamarai tagsági szám: 5420
Túrkeve, Tanya 37. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

(Eladó és Vevő együtt a továbbiakban: **Felek**) között kifejezett akaratnyilatkozattal ingatlan adásvétel tárgyában az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala által **Túrkeve külterület 0372/6 hrsz.** alatt nyilvántartott, **szántó, kivett árok és kivett anyaggödör** ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, **4 ha 2708 m²** területnagyságú, mindösszesen **48,52 AK** értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. Felek a jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogát a megtekintett és megismert állapotban.
3. Szerződő Felek az Ingatlan vételárát mindösszesen **5.124.000,- Ft, azaz ötmillió-százhuszonnégyezer forint** összegben állapítják meg, amely vételár a Vevő által a Felek között 2024. május 03. napján aláírásra került, azonban a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal 571.892/3/2024. számú határozatával jóváhagyásában megtagadott adásvételi szerződés alapján átutalással hiánytalanul megfizetésre került. Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetésének a tényét a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. Felek együttesen nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
4. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes Földhivatalt, és az Eladó **feltétel nélküli és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában **adásvétel jogcímen** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön, egyúttal pedig az Eladó kéri a tulajdonjoga törlését.
5. Eladó nyilatkozik arról, hogy az Ingatlan vonatkozásában Barna Piroska túrkevei lakos földhasználati joggal rendelkezik szívésségi használat jogcímen. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a szívésségi földhasználati jogviszonyt a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül megszünteti, és ezzel egyidejűleg az Ingatlant a Vevő birtokába adja. Eddig az időpontig az Eladó, ettől kezdődően a Vevő húzza az Ingatlan hasznait, és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.
6. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, és azt adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, amelyért az Eladó szavatosságot vállal. Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, illetve szavatosságot vállal azért is, hogy az Ingatlan vonatkozásában – a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási jog kivételével – harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonjogának gyakorlását akadályozná, korlátozná vagy gátolná. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig fenntartja, illetve biztosítja.
7. Az Eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy
 - a. az Ingatlan házastársi vagyonközösség részét nem képezi;
 - b. az Ingattal kapcsolatban nem nyújtott be semmilyen okiratot földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került szelvényezésre vagy bejegyzésre;

Nagy Andrea eladó

Simon Zoltán vevő

Dr. Nagy János ügyvéd

2000 Szentmártoni Dűlő, Magyar krt. 14. 1/3.

KASZ: 36065909

- c. az Ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
 - d. nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlannal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
 - e. az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása;
 - f. jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
 - g. a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.
8. Szerződő Felek rögzítik, és a Vevő nyilatkozik arról, hogy jelen adásvételi szerződés vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) **18. § (1) bekezdés c) pontja szerint, mint helyben lakó szomszéd földművest** illeti meg az elővásárlási jog, mert a tulajdonát képezi a Túrkeve külterület 0372/7 hrsz. alatti ingatlan. Vevő nyilatkozik arról is, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti őstermelő családi gazdaságának tagja (a családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG-00063443).
9. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésüket az elővásárlásra jogosultak hirdetményi értesítése céljából az illetékes Kormányhivatal részére benyújtják. A Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a Vevőt az elővásárlásra jogosultak sorrendjében megelőző harmadik személy az elővásárlási jogát érvényesen gyakorolja, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlási jogát gyakorló személlyel jön létre, illetve a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a Vevőről az elővásárlási jogot gyakorló személyre szállnak át. Szerződő Felek megállapodnak abban, és az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Kormányhivatal a jelen szerződést az elővásárlási jogot gyakorló személlyel hagyja jóvá, úgy a határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételét követő 15 napon belül a vételár teljes összegét a Vevő részére visszafizeti.
10. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy az illetékes Kormányhivatal jóváhagyja azt. A Kormányhivatal jóváhagyásának esetleges megtagadása esetén a jelen szerződés érvényesen nem jön létre, illetve az a tulajdonjog bejegyzésére nem alkalmas. Erre a nem várt esetre a Felek már most megállapodnak abban, és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Kormányhivatal jelen szerződés jóváhagyásának megtagadásáról rendelkező határozata kézhezvételét követő 8 napon belül egymás között az eredeti állapotot állítják helyre, amely esetben az Eladó köteles a Vevő által már megfizetett vételárat a Vevő részére visszafizetni.
11. A Vevő nyilatkozik arról, hogy földműves, nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonszerzése nem ütközik jogszabályi korlátozásba, azaz a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlannal együtt a tulajdonában, illetve birtokában lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvényben meghatározott mértéket. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
12. A Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az 5. pontban megjelölt földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve annak megszűnését követően az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és a használat során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, nyilatkozik továbbá arról, hogy a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
13. A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket a Vevő viseli.
14. Szerződő Felek nyilatkoznak arról, hogy mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok.


Nagy Andrea eladó


Simon Zoltán vevő

NAGY JÁNOS
Dr. Nagy J

2000 Szentendre, Dunaújvárosi krt. 14. 1/3
KASZ

ÜRODA
Jvöd

15. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával **megbízák és meghatalmazzák a Nagy János Ügyvédi Irodát** (képviseli: Dr. Nagy János ügyvéd; Székhely: 2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. 1/3.; Fiókiroda és levelezési cím: 5420 Túrkeve, Petőfi tér 3. fszt. 27.; KASZ: 36065909), hogy a jelen szerződést készítse el, ellenjegyezze, nyújtsa be a földhivatalba, és az elővásárlásra jogosultak értesítésére irányuló eljárásban, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselje a Feleket, és a szükséges jognyilatkozatokat mind írásban, mind szóban minden korlátozástól mentesen tegye, továbbá a NAV adatlapot benyújtsa. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
16. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény. (a továbbiakban Pénzmossási Törvény) és a Pénzmossási Szabályzat szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányairól és abban foglalt adatairól, adóazonosító jelét és személyi számát tartalmazó okiratairól másolatot készítsen, és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve a Pénzmossási Törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A Felek tudomásul veszik, hogy adataik a jelen szerződés megkötéséhez kapcsolódó, a Pénzmossási Törvény szerinti ügyfél azonosítási kötelezettség teljesítéséhez kerülnek felhasználásra. Az eljáró ügyvéd felhívja a Felek figyelmét arra, hogy az adataikban bekövetkezett változásokat kötelesek részére a változás bekövetkezését követően haladéktalanul írásban bejelenteni.
17. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, és az eljáró ügyvédtől a jelen jogügylettel kapcsolatban teljeskörű tájékoztatást kaptak, azt megértették és tudomásul vették, kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés szerződéskötési akaratuknak megfelel, illetve azt tükrözi.
18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény rendelkezései előírásai az irányadók.

Felek a jelen szerződést mint akaratukkal és nyilatkozataikkal megegyezőt elolvasás után helybenhagyólag aláírják.

Túrkeve, 2024. május 17.

Nagy Andrea eladó

Simon Zoltán vevő

Készítettem és ellenjegyeztem Túrkeven, 2024. május 17. napján:

ZÁRADÉK
A kormányzati portálon

Történet közzététel időpontja: 2024. év 06. hó 04. nap
Közlés időpontja: 2024. év 06. hó 05. nap
E határidő jogvesztő: 2024. év 07. hó 04. nap
Levétel napja: év hó nap
Túrkeve:
Jegyző



IRÓDA
Dr. Nagy János ügyvéd
2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. 1/3.
KASZ

Nagy Andrea eladó

Simon Zoltán vevő

Ellenjegyzem:

