

Hivatali dokumentum	
Feladás dátuma: 2024-05-06 nap	
Iktatószám: 72409-1/2024	Melléklet:
Előadó:	Előszám:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Uliczki Józsefné /születési név:
an: , szig. szám: , adóazonosító jel:
sz. alatti lakos magyar állampolgárságú eladó – továbbiakban eladó – valamint
Haidu Sándor /születési név:
szig. szám: , adóazonosító jel: / 5520 Szeghalom, Kossuth u. 31. sz. alatt lakos magyar
állampolgárságú vevő – továbbiakban vevő – között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./A) Aa) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződésbe foglalt feltételeknek megfelelően – amely szerződő feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, továbbá a szerződés lényeges tartalmi elemeit, továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglalja – vételi ajánlatot tesz eladó részére, az eladó egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1-d tulajdoni arányban tulajdonát képező Szeghalom Zártkert 5041. hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 1197 m2 alapterületű és 3,02 AK értékű, szőlő művelési ágú zártkeri ingatlan vonatkozásában, amely ajánlatot az eladó mindenben elfogad, és amely tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot szerződő felek jelen egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) rögzítik. Ab) A 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából”; továbbá (1a) bekezdésének értelmében „Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés hatósági jóváhagyásának.”; továbbá (1b) bekezdése alapján: „A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntést közzé teszi az eladóval, az adás-vételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adás-vételi szerződést megkötő föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közzé teszi az adás-vételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.” Az előbbiekben hivatkozott, Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése a következő rendelkezéseket tartalmazza: „A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alakja kielégeli, továbbá közzétételre nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és határhelyi feltételeknek való megfelelést szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – megtagadja a szerződés közzétételét, és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.”

B) Az eladó eladja, a vevő megveszi az eladó kizárólagos (1/1-d tulajdoni arányban) tulajdonát képező szeghalmi 5041. hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 1197 m2 alapterületű és 3,02 AK értékű, szőlő művelési ágú zártkeri ingatlant, a megtekintett és megállapított és kialakított mindösszesen 300.000.-Ft, azaz Háromszázezer forint vételár ellenében.

C) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevőt a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében a 2013.évi CXII.tv. (továbbiakban: Törvény) 18. §-ában meghatározott elővásárlási jog nem illeti meg, tekintettel arra, hogy nem minősül ezen törvény által meghatározott földművesnek. A vevő nyilatkozik, hogy a birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 ha-t.

2./ A) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott vételár teljes összegét, mindösszesen 300.000.-Ft, azaz Háromszázezer forint összegű vételárát legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügylet jóváhagyásáról történő tudomásszerzést követő 5 (öt) napon belül fizeti meg az eladónak az unokája, Szabó Gyula nevében vezetett Kereskedelmi és Hitelbank pénzügyintézetnél lévő 10402661-86767184-72661001 számú számlaszámára történő átutalás útján, mely számlaszámra történő átutaláshoz eladó jelen okirat aláírásával is hozzájárulását adja. B) A Földforgalmi törvény 22. §-ának értelmében: (1) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról irattaljegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervet által a közzétételről és a levélről küldött igazolással együtt megküldi a) a 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv részére; vagy b) a 21. § (1c) bekezdésben foglalt esetben az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése értelmében: „Ha a törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és köteleket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.” Továbbá tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 28/A. § alapján „Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést”.

3./ Az eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtokát a vevőre a következők szerint ruhazza át: eladó a szerződés tárgyát képező ingatlant a vételár teljes összegének a megfizetésével egyidejűleg a vevő birtokába adja, és a vevő a birtokba vételtől kezdődően húzza az ingatlan hasznait, viseli a terheit és az ingatlannal kapcsolatos kiadásokat, kárveszélyt is.

4./ Az eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan minden igénytől, pertől, és tchertől mentes, valamint kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában semminemű köztartozása nincs.

Uliczki Józsefné
eladó

Haidu Sándor
vevő

Dr. Dobó Dániel
ügyvéd

Dr. Dobó Dániel
ügyvéd
5520 Szeghalom, Nagy M. u. 8/1
Tel.: 06305655313
Adószám: 54877199-1-24
Kamara-azonosító: 16058971

5./ Eladó a teljes vételár kifizetésekor külön, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzését ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanra a tulajdonjogot vétel jogcímén, és az egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1-d tulajdoni arányban a vevő javára a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályánál 8. (Szeghalom) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a fenti tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó feltétlen és visszavonhatatlan külön nyilatkozatát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvéddel ügyvédi letétbe helyezi azzal a rendeltetéssel, hogy eljáró és letéteményes ügyvéd ezen nyilatkozatot a részére járó vételár teljes összegének a kifizetésekor az illetékes földhivatalhoz nyújtsa be. Az eladó ezen nyilatkozatot a részére járó vételár teljes összegének a kifizetésekor az illetékes földhivatalhoz nyújtsa be. Az eladó kötelezettséget vállal egyúttal arra, hogy a vevő ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig a vétel tárgyát képező ingatlant semmilyen módon nem terheli meg. A vevő a fenti tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó eladói hozzájáruló nyilatkozat ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásakor kéri a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát 8. (Szeghalom), hogy tulajdonjogát a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt és meghatározott ingatlanra vétel jogcímén és az egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1-d tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek.

6./ A vevő tudomással bír arról, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos mindennemű költség és illeték őt terheli. A vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának a megszerzése és ezen tulajdonszerzési ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok által meghatározott szerzési korlátozásba. A vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonukban lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot, illetve a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározottak szerinti birtokmaximumot. A vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük kodátozva nincs.

8./ Nyilatkozatok: Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy. Vevő 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 – más célra nem hasznosítja. A jelen szerződés 3./ pontjában foglaltakra tekintettel – a földforgalmi törvény 15/A. §-a alapján – vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. Amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező termőföld a felek tudomásától eltérően harmadik személy használatában van, úgy a vevő kötelezettséget vállal arra és kijelenti, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az alábbiakban meghatározott kötelezettségeket vállalja: a vevő 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 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs a földhasználatát járó meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy vele szemben ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati díjtartozás, továbbá a vevő nyilatkozik arról is, hogy vele szemben vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá a vevő nyilatkozik arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyúttal megbízzák és meghatalmazzák dr. Dobó Dániel 5520 Szeghalom, Nagy M. u. 8/1. fsz. 1. sz. alatti ügyvédet (Kamara Azonosító Szám: 36058971), hogy Őket jelen jogügylettel kapcsolatosan az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje és a tulajdonjog bejegyzése érdekében eljárjon (meghatalmazott és megbízott ügyvéd jelen szerződés aláírásával a meghatalmazást teljes körűen elfogadja). A meghatalmazás a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Békés Megyei Vám és Adóigazgatósága Illeték Osztálya előtti eljárásra nem terjed ki. Az eladó tudomással bír Földforgalmi törvény 21. és 22. §-okban meghatározottokról, illetve a 2013. évi CCXII. törvényben (különösen annak 16-20. §-aiban), valamint a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletről az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele vonatkozó szabályokról. Szerződő felek jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá azzal, hogy a jelen szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek ügyleti akaratuknak és egyebek jelen okiratba foglalását nem kéri Szerződő felek kijelentik, hogy az adó és illeték szabályokról eljáró ügyvédtől tájékoztatást kaptak Szerződő felek azonosítását eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette. Szerződő felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje, a személyazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXI. tv., az adóazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv. írja elő.

A Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon sem ültetvény, sem felépítmény, sem pedig a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

10./ Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, illetve egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon jóváhagyólag írták alá.

Szeghalom, 2024. május hó 30.

Ünctől József
eladó

Hajdu Sándor
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Szeghalmon, 2024. május hó 30. napján:

Dr. Dobó Dániel
ügyvéd
KASZ: 36058971

Dr. Dobó Dániel
ügyvéd
5520. Szeghalom, Nagy M. u. 8/1
Tel.: 06305655313
Adószám: 5487199-1-24
Kamara azonosító: 36058971