

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2024.06.29

A közlés kezdő napja: 2024.06.30.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2024.07.29.

E határidő jogvesztő. Levétel napja: 2024.07.30

§ dr. Szikszai Anita egyéni ügyvéd §

3530 Miskolc, Erzsébet tér 2. I. em.

Telefon: 06-20-417-34-67

E-mail: drszikszaianita@gmail.com

dr. Szikszai Anita
3530 Miskolc, Erzsébet tér 2. I. em.
3504 Miskolc Pf. 80.
Adószám: 53607058-2-25
KASZ. 36069562
B.sz. 10400690-50526954-6580100

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelvet kötöttek egyrésről **FARAGÓ SÁNDORNÉ SZ. ISZAP IRÉN** (.....), an:
....., személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 3574 Böcs, Csokonai u.
14. sz. alatti lakos, személyi igazolvány száma: állampolgársága: magyar), mint **eladó**

SIMON MÁRIÓ SZ. SIMON MÁRIÓ an: személyi azonosító
jele: adóazonosító jele: 3576 Sajóhídvég, Kossuth Lajos u. 21. sz. alatti lakos,
személyi igazolvány száma: lakcímkártya száma: állampolgársága: magyar), mint
eladó

VÁMOSI ISTVÁNNÉ SZ. JÁBORSZKI ERZSÉBET ZSUZSANNA an:
..... személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 3531 Miskolc,
Vászonfahévíz u. 1. 4/8. sz. alatti lakos, személyi igazolvány száma: lakcímkártya száma:
....., tart. hely: 3574 Böcs, Petőfi Sándor u. 23., állampolgársága: magyar), mint **eladó** (a továbbiakban
együttesen: **Eladók**)

másrésről **MURGULY GERGELY SZ. MURGULY GERGELY** (.....), an:
....., személyi azonosító jel: adóazonosító jele: 3575 Berzék, Esze
Támás u. 13. sz. alatti lakos, földművesi nyilvántartásba vételi határozat száma:
nyilvántartásba vevő hatóság: Miskolci Járási Hivatal Földhivatali Osztály, őstermelők családi gazdaságának
nyilvántartási száma: családi gazdaságot nyilvántartásba vevő hatóság megnevezése:
NAK, agrárkamara azonosító: MVH regisztrációs száma állampolgársága:
magyar), mint **vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

- Szerződő felek rögzítik, hogy az **Eladó a jelen pontban meghatározott tulajdoni arányok** szerinti tulajdonosai az alábbi ingatlanoknak (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**):
 - Böcs zártkert 2510 hrsz.** alatt felvett, „szántó” művelési ágú és ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, védőterület jogi jellegű, **1 ha 648 m²** területű, **25.87 AK** értékű ingatlan
 - Vámosi Istvánné eladó 1/2 arányú tulajdonában áll (értéke: 851.840,- Ft),
 - Simon Márió eladó 1/2 arányú tulajdonában áll (értéke: 851.840,- Ft).
 - Böcs zártkert 2912/1 hrsz.** alatt felvett, „szántó” művelési ágú és ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, védőterület jogi jellegű, **4730 m²** területű, **7.00 AK** értékű ingatlan
 - Faragó Sándorné eladó 1/1 arányú tulajdonában áll (értéke: 756.800,- Ft).
- Felek rögzítik azt is, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapja szerint
 - az 1. a) pont alatti ingatlant terheli MVM ÉMASZ Áramhálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékjog,
 - az 1.b) pont alatti ingatlan tehermentes.
- Fentiek előrebocsátását követően szerződő felek megállapodnak abban, hogy **Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 arányban, adásvétel jogcímén megvásárolja az Ingatlanokat**, azok minden természetes és jogi tartozékával együtt, úgy ahogyan azok a mai napon a természetben megtalálhatóak.

- Szerződő felek az **Ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát az alábbiak szerint határozzák meg**:
 - a **Böcs zártkert 2510 hrsz alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételára 1.703.680,- Ft, azaz egymillió-hétszázháromezer-hatszáznyolcvan forint;**
 - a **Böcs zártkert 2912/1 hrsz. alatti ingatlant 1/1 tulajdoni illetőségének vételára 756.800,- Ft, azaz hétszázötvenhatezer-nyolcszáz forint,**

Faragó Sándorné
Eladó

Simon Márió
Eladó

Vámosi Istvánné
Eladó

Murguly Gergely
Vevő

(Handwritten signature)

amely összegekből az egyes Eladókat az ingatlan-illetőségeik után megillető vételár-rész megegyezik az Eladók neve mellett, az 1. pontban feltüntetett értékekkel. Vevő a vételár megfizetésére az alábbi ütemezés szerint köteles. Eladók a Fftv. 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra hivatkozással rögzítik, hogy az Ingatlanokon ültetvény, felépítmény vagy a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

- 4.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételár összegét a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának az ezzel megbízott okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítését követő 8 napon belül köteles megfizetni az Eladók részére, ingatlan-illetőségeik arányában az alábbiak szerint:

- Faragó Sándorné Eladó részére 756.800, - Ft, összeget a Simon Mórió nevén vezetett számú bankszámlára történő banki átutalással,
- Simon Mórió Eladó részére 851.840, - Ft, összeget az Eladó nevén vezetett számú bankszámlára történő banki átutalással,
- Vámosi Istvánné Eladó részére 851.840, - Ft, összeget az Eladó nevén vezetett számú bankszámlára történő banki átutalással,

mint a felek által a Ptk. 6:44. §-a szerint meghatározott teljesítési helyre - történő banki átutalással. (a továbbiakban: Eladói Számlák).

- 4.2. Eladók a vételárból őket megillető 4.2. pont szerinti összegeknek az egyes Eladói Számlákra való utalását saját kezükhez történő a Vevő szerződésszerű teljesítéseként ismerik el, s azzal szemben sem most sem pedig a jövőben kifogást nem támasztanak. Szerződő felek rögzítik, hogy az átutalással fizetendő összegek azon a napon minősülnek teljesítettnek, amely napon azok teljes és hiánytalan összegét a számlát vezető pénzintézetek az Eladói Számlákon jóváírják.

- 5.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a jelen szerződésben foglaltak szerint ruházzák át a Vevőre az Ingatlanok tulajdonjogát. A teljes vételár későbbi kiegyenlítésére figyelemmel az Eladók külön okiratba foglalt nyilatkozattal (a továbbiakban: Bejegyzési Engedély) adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az Ingatlanokra a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

- 5.2. Eladók a Bejegyzési Engedélyt 5 eredeti példányban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél azzal, hogy az, az attól számított 5 munkanapon belül adható ki a Vevő részére, illetve nyújtható be a földhivatalba, hogy bármelyik fél a teljes vételár megfizetését a letéteményes felé hitelt érdemlő módon igazolta.

- 5.3. A fentiek szerint Eladók nyilatkoznak arról, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a szerződés földhivatali benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidőn belül megadják. Erre tekintettel felek közösen kérik az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig való függőben tartását.

- 6.1. Eladók az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért - a 2. pontban rögzítettek kivételével - szavatosságot vállalnak. Eladók továbbá szavatosságot vállalnak arra, hogy az Ingatlan-illetőségeket adók, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, továbbá kijelentik, hogy - a bejegyezett földhasználón kívül - harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely az Ingatlan-illetőségek tulajdonjogának Vevő általi megszerzését, továbbá az Ingatlan-illetőségek birtokba vételét vagy használatát akadályozná. Eladók ezen kijelentésükért szavatosságot vállalnak.

- 6.2. A 6.1. pontban rögzítettek figyelemmel, az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlan-illetőségek vonatkozásában esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és újabb földhasználati jogviszonyt nem létesítenek, valamint a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának meghozataláig, illetve a jelen adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáig az Ingatlan-illetőségeket nem idegenítik el harmadik személy részére és nem terhelik meg.

- 6.3. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladók 6.1. és 6.2. pontban foglalt kötelezettségeik valamelyikét megszegik azt felek szerződésszegésnek tekintik és az Eladók szerződésszegésére

.....
 Faragó Sándorné Eladó
 Simon Mórió Eladó
 Vámosi Istvánné Eladó
 Murguly Gergely Vevő

igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az A mezőgazdasági igazgatási szerv részére a 2013. évi CCXII. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés 4 eredeti példánya nyújtandó be, melyből egy példány biztonsági kellékekkel ellátott papír alapú okmányon készül.

- 8.3. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosultak bármelyike e jogával él, az adásvételi szerződés az Eladók és a jogát gyakorló jogosult között jön létre.
- 8.4. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az Ingatlan-illetőségek vonatkozásában az elfogadó nyilatkozatot előterjesztő elővásárlásra jogosulttal kerül jóváhagyásra a szerződés, abban az esetben az elővásárlásra jogosult a jelen szerződés vonatkozásában a Vevő helyébe lép, s egyéb feltételek mellett a vételárfizetés ütemezésére és határidejére vonatkozó rendelkezések is a jelen szerződésben foglaltak szerint terhelik.
9. Vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában foglaltaknak megfelelően földművesnek minősül.**
- 10.1. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok jelenleg nem állnak harmadik személy használatában.
- 10.2. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházzák át a Vevőre az Ingatlanoknak megfelelő föld birtokát. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanoknak megfelelő földet megtekintette, s azt az általa megismert állapotban vásárolja meg.
- 10.3. Az Fftv. 13. § (1) és (4) bekezdésében foglaltak alapján Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanoknak megfelelő földterületet birtokba és saját használatba veszi és a birtokába került 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 más célra – a Fftv. 13. §-ban rögzített kivételekkel - nem hasznosítja.
- 10.4. Vevő a birtokba lépés napjától kezdve húzza az Ingatlanok hasznait, viseli azok terheit, továbbá mindazt a kárt, melynek megtérítésére más nem lehet kötelezni.
- 10.5. Szerződő felek rögzítik, és a Vevő kijelenti, hogy amennyiben az Eladók 10.1. pontban rögzített nyilatkozatától eltérően az Ingatlanoknak megfelelő föld mégis harmadik személy használatában áll, arra az esetre Vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, annak megszűnését követően az Ingatlant birtokba és saját használatba veszi, s ezt követően vállalja a 10.2. pontban rögzített kötelezettség teljesítését.
11. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 27. § (2) bekezdésének ba) pontja szerint **a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság az adásvételi szerződés közlését megelőző öt éven belül jogerős földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.**
12. Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogügylet következtében a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföldek mértéke a jogügylet következtében megszerzett Ingatlan-illetőségekkel együtt sem haladja meg a földforgalmi törvényben meghatározott, földműves által megszerezhető legmagasabb mértéket, azaz 300 hektárt, továbbá a birtokában lévő termőföld területnagysága a jogügylet következtében megszerzett Ingatlan-illetőségekkel együtt sem haladja meg a földforgalmi törvényben meghatározott 1200 hektárt.
13. Vevő az Fftv. 14. §-ában foglaltakra figyelemmel továbbá nyilatkozik arról, 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), továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
14. Vevő kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány tulajdonnal.**

dr. Szikszai Árpád
Fáragó Sándorné

Simon Mária
Eladó

Vámosi Istvánné
Eladó

Murguly Gergely
Vevő

3530 Miskolc, Erzsébet utca 11. sz. 1. em.

Adószám: 13300000-00000000

2013.10.14. 10:00

21. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló, illetőleg az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek a jelen szerződést megmagyarázás és kellő kioktatás után azzal írják alá, hogy az abban foglaltak üzleti akaratuknak mindenben megfelelnek.

Miskolc, 2024. március 25.

.....
Faragó Sándorné
Eladó

.....
Simon Mórió
Eladó

.....
Vámosi Istvánné
Eladó

.....
Murguly Gergely
Vevő

Az okiratot a mai napon ellenjegyzem.

Miskolc, 2024. március 25.

dr. Szikszai Anita ügyvéd, KASZ: 36069562

.....
dr. Szikszai Anita
ügyvéd
Miskolc, Dózsa tér 2. l.em.
4001 Miskolc Pf. 80.
KASZ: 36069562
B.sz.: 191/2019. (V. 11. 26.) Korm. rendelet
S-6954-65801000