

ADÁS - VÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

PAPP GÁBOR születési neve: Papp Gábor (születési hely és idő: Sárospatak, 1966. 09. 16., anyja neve: Henczel Mária, személyi száma: 1-660916-1978, adóazonosító jele: 836417248, magyar állampolgár) 3961 Vajdácská, Vásáros utca 31. szám alatti lakos, mint eladó - a továbbiakban **eladó** -, másrésztől

SZUROVCSÁK DÁVID születési neve: Szurovcsák Dávid (születési hely és idő: Nyíregyháza, 1993. 03. 07., anyja neve: Berencs Ágnes, személyi száma: 1-930307-1997, adóazonosító jele: 8460861465, magyar állampolgár) 3945 Sátoraljaújhely, Szabadság u. 6. szám alatti lakos, mint vevő - a továbbiakban **vevő** - között a mai napon az alábbi feltételek mellett. Az eladó és vevő együttesen szerződő felek - a továbbiakban **felek**.

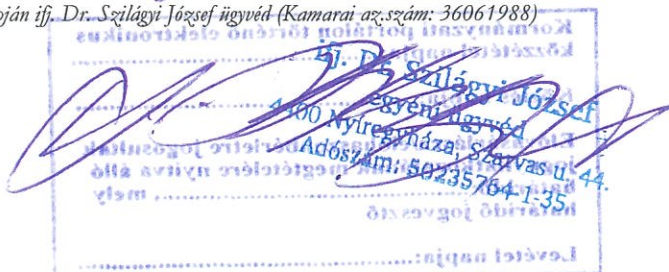
1. Az eladó kijelenti, hogy osztatlan közös tulajdonban tulajdonostárs a **SÁROSPATAK külterület 0904 helyrajzi szám** alatt felvett, összesen **77 ha 6215 m² területű, 186.29 AK** értékű, „erdő” megjelölésű, „Natura 2000 terület” jogi jellegű ingatlanban, amely ingatlan összesen **4170/1118340** arányú tulajdoni illetősége illeti (a tulajdoni lapon II/189. és II/220. sorszámok alatt). Az eladó kijelenti, hogy ezen ingatlan tulajdoni illetőségét, illetve az annak természetben megfelelő ingatlanrészt eladja, a vevő pedig kijelenti, hogy ezt az ingatlan tulajdoni illetőséget, illetve az annak természetben megfelelő ingatlanrészt megismert és megtekintett állapotában megveszi. A vevő rögzíti azon jogilag releváns tény, miszerint az ingatlanban tulajdonnal rendelkezik, így társtulajdonosnak minősül.
2. A felek az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőség vételárát összesen **500.000,- Ft** azaz **Ötszázezer forint** összegben határozzák meg. A vevő a vételárát a következők szerint fizeti meg. Vevő a vételár teljes és hiánytalan összegének megfizetésére a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatának az ezzel megbízott okiratszerkesztő ügyvéd által a felek részére történő kézbesítését követő **8 napon belül köteles banki átutalással az eladó nevén a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400315-78535750-55551005 számú bankszámlára**. Eladó kijelenti, hogy a vételár teljes hiánytalan összegének a jelen pont szerinti bankszámlára történő megfizetését saját kezéhez történő, a vevő szerződésszerű teljesítésként ismeri el, és azzal kapcsolatban, sem most sem pedig a későbbiekben kifogást nem támaszt.
3. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap másolatból megállapítható tulajdoni állapot megfelel a valóságnak és ezért a kijelentéséért szavatosságot vállal. A felek megállapítják, hogy a vevő az ingatlan tulajdoni illetőségnek természetben megfelelő ingatlanrészt a fennálló erdőgazdálkodói jogviszonyra tekintettel nem veheti birtokba, az eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg átruházza az ingatlan birtokát a vevőre. A vevő a birtokátruházás, azaz a teljes vételár megfizetésének napjától viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait. Az eladó felelősséget vállal az ingatlan zavartalan birtokba adásáért. A birtokbavétel napját megelőzően az ingatlannal kapcsolatosan bármilyen címen keletkezett tartozásokért az eladó, azt követően már a vevő a felelős. Az ingatlan tulajdoni illetőséggel kapcsolatosan az erdőgazdálkodóval történő elszámolásra már a vevő jogosult. Eladó kijelenti, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a 2013. évi CXII. törvény 30. § (4) bekezdése szerinti határozatának meghozataláig, illetve az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáig az ingatlan tulajdoni illetőséget nem idegeníti el harmadik személy részére és nem terheli meg. Eladó ezen kijelentéséért szavatosságot vállal.
4. A 2. pont szerinti vételár teljes és hiánytalan összegének későbbi kiegyenlítésére figyelemmel, **eladó külön íven szövegezett okiratban** (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**) adja **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** ahhoz, hogy az illetékes Járási Hivatal földhivatali osztálya a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségre bejegyezze. Eladó a Bejegyzési Engedélyt 5 (öt) eredeti példányban a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél azzal, hogy azok az attól számított 5 munkanapon adhatóak ki a vevő részére, illetve nyújthatóak be az illetékes Járási Hivatal földhivatali osztályához, hogy a felek bármelyike az ifjdrszj@gmail.com e-mail címre való értesítéssel a 2. pont szerinti vételár teljes és hiánytalan összegének megfizetését igazolta.
5. Az eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan egy részét bányászolgalmi jog terheli, melynek jogosultja TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft (III/35. sorszám alatt). A vevő kijelenti, hogy a tulajdoni illetőséget ezen teher ismeretében vásárolja meg, tudomásul veszi, hogy ezen teher a tulajdonjoga bejegyzését követően is terhelni fogják az ingatlan, vevő a tulajdonjoga bejegyzését így is kéri. Az eladó egyebekben szavatosságot vállal az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentességéért. Kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányad használatára, hasznai szedésére – az erdőgazdálkodáson kívül – más személynek, személyeknek érvényes jogcíme nincs.

Sárospatak, 2024. június 4.

Papp Gábor eladó

Szurovcsák Dávid vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyem Sárospatakon, 2024. június 4. napján ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai az. szám: 36061988)



6. A felek az okirat elkészítésére és a Földhivatali eljárás lebonyolítására ifj. Dr. Szilágyi József egyéni ügyvédnek (4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44. 42/500-145, 06-302-55-40-25) adnak megbízást, aki azt az okirat ellenjegyzésével igazoltan elvégzi.
7. A szerződéssel kapcsolatban felmerülő illeték és költség a vevőt terheli. A vevő vállalja, hogy a megvásárolt ingatlant 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági célra hasznosítja. Kéri ezalapján, hogy az Itv. 26. § (1) bek. p, pontja alapján az Illetékhatóság az illeték megfizetése alól mentesítse. A vevőt terheli a szerződés ügyvédi munkadíja, melynek összege 90.000.- Ft mely összeget a vevő tulajdonjognak bejegyzését követően kell a számla szerint kiegyenlíteni.
8. A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatot harmadik személyek, hatóságok hozzájárulása nélkül teljes hatállyal tehetnek.
9. A felek kijelentik, hogy tudomásul veszik azt, miszerint az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan a 2013. évi CXXII. törvényben szabályozottak szerint elővásárlásra jogosult személyek az ingatlan tulajdoni illetőségre elővásárlási joggal élhetnek. Az elővásárlásra jogosultak értesítésével kapcsolatos és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelete alapján előírt eljárást az eladó lefolytatja. A felek rögzítik, hogy a vevő elővásárlásra jogosult, mivel a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. e) pontjában meghatározott az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan településen van (Sátoraljaújhely), amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A felek rögzítik, hogy a vevő az 1. pont szerinti ingatlanban társtulajdonos, így a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (3) bek. szerint is elővásárlási jog illeti, a jogosult csoporton belül pedig östermelők családi gazdaságának tagjának minősül (2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) bek. a) pont) nyilvántartó hatóság: NÉBIH ÖCSG-00066248. Amennyiben jogosultságban a vevőt megelőző elővásárlási jogosult jelentkezik, úgy a felek tudomásul veszik, hogy a hatósági jóváhagyás függvényében az eladó és az előrébb álló elővásárlási jogát érvényesítő vevő közt jön létre a szerződés. Ez utóbbi esetben a felek kijelentik, hogy egymás felé semmilyen további igényrel nem élnek, mindkét félén kívüli oknak tekintve az elővásárlási joggyakorlást.

10. A vevő kijelenti, hogy

- 10.1. a 2013. évi CXXII. tv. szerinti földműveskénti nyilvántartásba vétele 10612/2014.06.06. szám alatt a Sátoraljaújhelyi Járási Földhivatal előtt megtörtént,
- 10.2. a 2013. évi CXXII. tv. 21. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jelen adás-vétellel megszerezni kívánt és fentebb megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségek tulajdonának megszerzésével a tulajdonában és használatában lévő termőföld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum), illetve a birtokában tartott terület nagysága az 1200 hektárt (birtokmaximum), így a 2013. évi CXXII. tv. 16. § korlátozó rendelkezéseit nem sérti,
- 10.3. vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, a használat során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének és azt a tulajdonszerzés időpontjától – illetve a 10.8. pontban jelzett esetleges földhasználati jogosultság megszűnésétől – számított legalább 5 évig más célra nem hasznosítja (2013:CXXII. tv. 13. § (1)),
- 10.4. a 2013:CXXII. tv. 14. § (1) bekezdésében szabályozott földhasználati díjtarozása nem áll fenn,
- 10.5. a 2013:CXXII. tv. 14. § (2) bekezdésében szabályozott és a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyellett kapcsolatos kizáró ok vele szemben nem áll fenn,
- 10.6. az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem került vele szemben kiszabásra a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság részéről jogerősen földvédelmi bírság,
- 10.7. részarányai tulajdonnal nem rendelkezik.
- 10.8. Az eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségre vonatkozóan erdőgazdálkodási jogviszony áll fenn, így a vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a 2013:CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében szabályozott és ezen ingatlan tulajdoni illetőséget érintő földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak lejártát követően a 10.3. pontban vállaltak szerint jár el.
11. A felek a 2013. évi CXXII. tv. 15/A §-ban előírtak alapján rögzítik, hogy az 1.1. pontban jelzett ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony határozatlan időre áll fenn és a haszonbér mértéke a tárgyévi közgyűlésen elfogadott mértékű.

A szerződésben nem vagy nem kellően részletesen szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A felek az okiratot felolvasás, átolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Sárospatak, 2024. június 4.

Papp Gábor eladó

Szurovcák Dávid vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Sárospatakon, 2024. június 4. napján ifj. Dr. Szilágyi József ügyvéd (Kamarai azszám: 36061988)

Kormányzati portálon történő elektronikus közzététel napja: 2024.07.22.

Közlés napja: 2024.07.23.

Elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő: 2024.08.22., mely határidő jogvesztő

Levétel napja: 2024.08.23.

ifj. Dr. Szilágyi József
4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44.
Kdószám: 50235764-1-35