

BAT/317-1/2024.

Elfüggesztési napja: 2024. 08. 15.
Levél napja: 2024. 09. 16.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

SZÁMOK-EZSÁK-OK GÉNY: JUD-OKS-ATÁK: VÍVZÁK	
Erkezeti	2024 AUG 07.
Gy. 012	
Előszám	Működ.

amely létrejött egyrészről:

DARÓCZI ZOLTÁN szül.: [REDACTED]

szül.hely, idő: [REDACTED], adóazonosító: [REDACTED] 4025 Debrecen, Iskola utca 3.
2/1. szám alatti lakos

TÓTH JÁNOSNÉ szül.: [REDACTED] an.: [REDACTED]

[REDACTED] szül.hely, idő: [REDACTED], adóazonosító: [REDACTED] 1101
Budapest, Hungária körút 5-7. 3. 1. fsz. 2. szám alatti lakos, - *Eladó2 a továbbiakban mint Eladók*

BALLA TITUSZ ISTVÁN szül.: [REDACTED] an.: [REDACTED]

[REDACTED] szül.hely, idő: [REDACTED] adóazonosító: [REDACTED] Agrárkamurai
Nyilvántartási szám: [REDACTED] Lakcíme: 4300 Nyírbátor, Kelemen Didák köz 4.,
Tartózkodási helye: 4373 Ömböly, Kisömböly 0358/1. szám alatti lakos, *mint Vevő* között az
alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1.) **Ingtalan A:** Eladó1: 1/1-ed azaz kizárólagos arányú tulajdoni hányadát képezi a
Terem külterület 0619/9 hrsz. alatt felvett az ingatlan-nyilvántartásban szántó művelési
ágú, 5755 nm térmértékű, 5.99 Ak értékű külterületi ingatlan.

Az ingatlan a Földhivatali Információs rendszeréből 2024.07.24. napján lekért (megrendelésszám:1125046/4/2024) e-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolata alapján az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti, illetve szavatol azért, hogy az ingatlan egyéb jogügyletben nincs lekötvé, az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatosan semminemű adó-vagy adók módjára behajtható köztartozása nincs.

Ingtalan B: Eladó1: 36/192-ed, Eladó2: 12/192-ed azaz mindösszesen 48/192-ed arányú tulajdoni hányadát képezi **Terem külterület 0619/10 hrsz.** alatt felvett az ingatlan-nyilvántartásban szántó művelési ágú, 1.1567 nm térmértékű, 9.25 Ak értékű külterületi ingatlan.

Az ingatlan a Földhivatali Információs rendszeréből lekért 2024.07.22. napján lekért (megrendelésszám:1113344/4/2024) e-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolata alapján az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladók kijelentik, illetve szavatolnak azért, hogy az ingatlan egyéb jogügyletben nincs lekötvé, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladók kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatosan semminemű adó-vagy adók módjára behajtható köztartozásuk nincs.

Ingtalan C: Eladó1: 12/96-od, Eladó2: 4/96-od azaz mindösszesen 16/96-od arányú tulajdoni hányadát képezi a **Bátorliget külterület 0213/2 hrsz.** alatt felvett az ingatlan-nyilvántartásban szántó művelési ágú, 1.1557 nm térmértékű, 6.03 Ak értékű külterületi ingatlan.

Az ingatlan a Földhivatali Információs rendszeréből lekért 2024.07.22. napján lekért (megrendelésszám:1113330/4/2024) e-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolata alapján az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladók kijelentik, illetve szavatolnak azért, hogy az ingatlan egyéb jogügyletben nincs lekötvé, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladók kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatosan semminemű adó-vagy adók módjára behajtható köztartozásuk nincs.

Dr. Nagy János Árpád

4402 Nyíregyháza

2.) Eladó1 eladja a jelen szerződés 1.) pontjában körülírt **Ingatlan A** -ban meglévő 1/1-ed azaz kizárólagos tulajdoni hányadát Vevő pedig megveszi ezen ingatlan 1/1-ed, azaz kizárólagos tulajdoni illetőségét a megtekintett állapotban, per-teher- és igénymentesen az alább megjelölt és kölcsönösen kialakult vételárért.

Eladók eladják a jelen szerződés 1.) pontjában körülírt **Ingatlan B**-ben meglévő 48/192-ed és **Ingatlan C**-ben meglévő 16/96-od tulajdoni illetőségüket és, Vevő pedig megveszi ezen ingatlanok **Ingatlan B: 48/192-ed és Ingatlan C: 16/96-od tulajdoni illetőségét** a megtekintett állapotban, per-teher- és igénymentesen az alább megjelölt és kölcsönösen kialakult vételárért.

3.) Szerződő felek **Ingatlan A** vételárát egymással egyezően **575.500,- Ft** azaz Ötszázhetvenötezer-ötszáz Forint vételárban határozzák meg.

Szerződő felek **Ingatlan B** vételárát egymással egyezően **314.600,- Ft** azaz Háromszáztizennégyezer-hatszáz Forint vételárban határozzák meg, mely vételárból Eladó1-et 229.600 Ft, Eladó2-öt 85.000 Ft,- illet meg.

Szerződő felek **Ingatlan C** vételárát egymással egyezően **229.496 Ft** azaz Kétszázhuszonkilencezer- négyszázkilencvenhat Forint vételárban határozzák meg, mely vételárból Eladó1-et 162.948 Ft, Eladó2-öt 66.548 Ft,- illet meg.

Az 1.) pontban meghatározott ingatlanok teljes vételára **mindösszesen 1.119.596,- Ft** azaz **Egymillió-száztizenkilencezer-ötszázkilencvenhat forint** összegben állapítják meg.

4.) A vételár megfizetése akként történik, hogy azt a Vevő a termőföld adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő **8 (nyolc) napon belül**, átutalással fizeti meg Eladók bankszámlájára, mely teljesítési módot Eladók saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésként elismernek és nyugtáznak.

Eladó1 kijelenti, hogy az 1.) pontban részletesen körülírt **Ingatlanban A-ban** meglévő 1/1-ed tulajdoni hányadát bázisjogosultsággal együtt adja el a 106/2007 (IX.24.) FVM rendeletnek megfelelően, mely a kölcsönösen kialakult vételár részét képezi.

Eladók kijelentik, hogy az 1.) pontban részletesen **Ingatlan B -ben** meglévő 48/192-ed és **Ingatlan C -ben** meglévő 16/96-od tulajdoni hányadukat bázisjogosultsággal együtt adják el a 106/2007 (IX.24.) FVM rendeletnek megfelelően, mely a kölcsönösen kialakult vételár részét képezi.

5.) Eladó1 **Ingatlan A-ban** meglévő 1/1-ed és Eladók **Ingatlan B -ben** meglévő 48/192-ed és **Ingatlan C -ben** meglévő 16/96-od tulajdoni hányad, tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatukat, (bejegyzési engedély) jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg, és az okiratot szerkesztő ügyvédnél **ügyvédi letétbe helyezik**. Letétkezelő ügyvéd kötelezettséget vállal a teljes vételár megfizetésének Eladók általi igazolását követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalba benyújtja. Szerződő felek jelen pontban foglaltakra tekintettel az okiratot adásvétellel vegyes **letéti szerződésnek** is tekintik, a 2017. évi LXXVIII. törvény 47.§ (3) bekezdése alapján (Üttv.).

6.) Eladók a teljes vételár megfizetésének feltételével, **feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárulnak ahhoz, - a bejegyzési engedélyben is részletezeten- hogy **Ingatlan A**

Dr. Nagy Árpád
ügyvéd

vonatkozásában: Vevő 1/1-ed tulajdoni hányada, Ingatlan B vonatkozásában: Vevő 48/192-ed tulajdoni hányada, valamint Ingatlan C vonatkozásában: Vevő 16/96-od tulajdoni hányada az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzést nyerjen, tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett.

A vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld terület nagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII tv-ben foglalt földszerzési maximumot illetve birtokmaximumot. Vevő 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C §-nak megfelelően nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

7.) Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesznek földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig -a vonatkozó jogszabályban meghatározott esetek kivételével-más célra nem hasznosítja.

A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozása). Kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével megszerezheti, annak megszerzésében vonatkozásában korlátozás nem áll fenn.

Amennyiben a termőföld harmadik személy használatában van, úgy vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja.

8.) Vevő kijelenti, hogy a Nyíregyházi Járási Földhivatalban bejegyzett **földművesnek** minősül, - nyilvántartási száma: 510.167/2/2014, Agrárkamrai Nyilvántartási szám: S430000017588- akit elővásárlási jog illet meg az alábbi ranghelyeken:

- **Ingatlan A tekintetében:** 2013. évi CXXII. tv 18§ (1) bek, e.) pontja alatti ranghelyen, *mint az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye 3 éve olyan településen van, 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.*
- **Ingatlan B és Ingatlan C tekintetében:** 2013. évi CXXII. tv 18§ (3) bek alatti ranghelyen. *A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földművestulajdonostárs.*

9.) Vevő vállalja, ha a jelen adásvétellel vásárolt termőföldeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja; Ezen ténynek valamint az *Itv 26§ (1) bek p.* pontja szerint **mentességet élvez a visszerhes vagyónátruházási illeték alól**, melynek figyelembevételét kéri az illetékes Illetékhivaltól.

Dr. Nagy János Árpád
ügyvéd
4400 Nyíregyháza,
Szabadtság tér 12/A. 1. em. 11.
Telefon: (42) 491-085

Tekintettel arra, hogy **Eladó1** a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan A kizárólagos tulajdonjogát, Ingatlan B tekintetében 24/192-ed tulajdoni hányad vonatkozásában és Ingatlan C 8/96-od tulajdoni hányad vonatkozásában 5 éven túl szerezte a tulajdonjogot így **adómentes** jövedelemnek számít. Eladó1 Ingatlan B: 12/192-ed tulajdoni hányada és Ingatlan C 4/96-od tulajdoni hányada vonatkozásában az **adómentesség** a szerzés módjából (öröklés) valamint abból adódik, hogy Eladó1 a tulajdonába került ingatlanok tulajdoni hányadán az adásvétel során nem realizált jövedelmet.

Eladó2 Ingatlan B: 12/192-ed tulajdoni hányada és Ingatlan C 4/96-od tulajdoni hányada vonatkozásában az **adómentesség** a szerzés módjából (öröklés) valamint abból adódik, hogy Eladó1 a tulajdonába került ingatlanok tulajdoni hányadán az adásvétel során nem realizált jövedelmet.

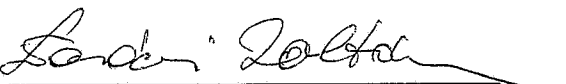
10.) A felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes, magyarországi állandó lakhellyel rendelkező magyar állampolgárok.

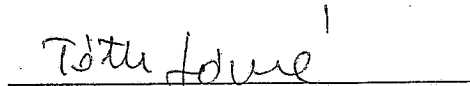
11.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket, hogy A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2007. évi CXXXVI. tv. rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatainak vonatkozásában.

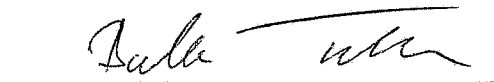
12.) Szerződő felek megbízást adnak Dr. Nagy János Árpád 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A, I/11 szám. alatti székhelyű egyéni ügyvéd részére jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a felek teljes körű képviseletére. Eljáró ügyvéd a megbízást, meghatalmazást elfogadja.

Felek jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után helybenhagyólag írták alá. Felek jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtatják, hogy megfelelő tájékoztatást kaptak a fenti ingatlanhoz fűződő adó és illetékfizetési kötelezettségről, melyet megértettek és tudomásul vettek.

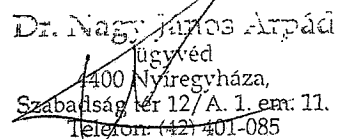
Kelt: Nyíregyháza, 2024.08.01.


Daróczi Zoltán
Eladó1


Tóth Jánosné
Eladó2


Balla Titusz István
Vevő

Ellenjegyzem: Nyíregyháza, 2024.08.01. napján, Dr. Nagy János Árpád 4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/A, I/11 Szám alatti székhelyű egyéni ügyvéd (Kasz: 36065911)


Dr. Nagy János Árpád
Ügyvéd
4400 Nyíregyháza,
Szabadság tér 12/A. 1. em. 11.
Telefon: (42) 401-085