

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely adásvételi szerződés létrejött egyrészről: **Kozma Sándor** (szül. név: , szül.: ,
anyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító:
, magyar állampolgár) 2750. Nagykőrös Hainal u. 4. sz. a. lakos, mint **eladó**— másrészről **Lőczy**
Tímea Éva (szül. név: , szül.: , anyja neve: , személyi
azonosító: , adóazonosító: , magyar állampolgár) 2750. Nagykőrös Bokros dűlő 108.
sz. a. lakos **vevő**, együttesen **felek** között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Felek megállapítják, hogy a **Nagykőrös külterület 0861/2 hrsz.** alatt felvett szántó tanya, út művelési ágú és megnevezésű, 6 ha 8393m2 területű, 42,23 Ak. jövedelmű ingatlan (a.) szántó 6 ha 6021m2, b.) kivett tanya 1969 m2, c.) kivett út 403 m2) 1496/8446-od részben Petrikovits Dóra, szül. név: 1158/8446-od része Kozma Sándor eladó és 5792/8446-od része Szabó Attila tulajdonostárs tulajdonát képezi a mai napon megrendelésszámon lehívott tulajdoni lap másolat szerint. A tanya címe a tulajdoni lapon nincs feltüntetve, a valóságban 2750 Nagykőrös Szurdok dűlő 9.
- 2.) Felek megállapodnak abban, hogy Kozma Sándor eladó eladja ebből az osztatlan közös tulajdonú ingatlanból a tulajdonát képező **összesen 1158/8446-od** ingatlan illetőséget, úgy amint a jelenben áll, összes tartozékaival és alkatrészeivel együtt, vevő által ismert és megtekintett állapotban, aki ezennel ezt az ingatlan illetőséget eladótól megveszi és felek a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot ezen egységes okiratban megszövegezett adásvételi szerződésbe foglalják. Vevő a tulajdonjogot adásvétel jogcímén szerzi meg, akként, hogy Lőczy Timea Éva 1158/8446-od, rész vonatkozásában lesz az ingatlan tulajdonosa. Felek megállapítják, hogy a vétel tárgyat képező 1158/8446-od résznek megfelel az osztatlan közös tulajdonból használatilag elkülönített, az eladó által birtokolt és a térképen b. kivett tanya 1969 m2, c. kivett út megnevezésű és 403 m2 területű ingatlanrésznek.
- 3.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát kölcsönösen összesen **7.000.000,-Ft azaz hétmillió forint** összegben állapítják meg. Felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes vételárát részletfizetéssel teljesíti, akként, hogy havi 100.000,-Ft-ot fizet meg 2024. 08.01. napiától 70 hónapon keresztül akként, hogy Kozma Sándor eladónak az **Banknál vezetett számú bank számlájára** átutalással minden hónap 15. napjáig teljesíti. Felek megállapodnak abban, hogy egy részlet elmulasztásával az egész hátralékos tartozás a Ptk. szerint megállapított törvényes késedelmi kamataival együtt esedékessé válik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevő a fizetéssel legalább két hónap késedelembe esik akkor eladó jogosult ettől szerződéstől egyoldalúan, vevő nevére küldött írásbeli nyilatkozattal elállni, mely nyilatkozat nem kereste jelzés esetén is kézbesítettnek tekintendő. A szerződés megszűnése esetén eladó jogosult az addig kifizetett részleteket az eltelt hónapokra használati díjként elszámolni és a már kifizetett vételárból így nem köteles vevő részére semmilyen összeget visszafizetni. Felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadása, vagy a visszautasítása esetében felek a szerződést újból megkötik és teljesítik, majd jóváhagyásra benyújtják. Felek megállapodnak abban, hogy vevő jogosult előteljesítésre.
- 4.) Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig magának a tulajdonjogot fenntartja és az utolsó részlet kiegyenlítése esetén járul hozzá, hogy a tulajdonjog vevő javára és nevére bejegyzésre kerüljön az ingatlannyilvántartásba adásvétel jogcímén. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön vevő javára és nevére.
- 5.) Felek tudomásul veszik, hogy ezen jogügylet érvényességéhez és hatályosságához a szerződés előzetes vizsgálata, az elővásárlásra jogosultak felhívása, a vételi ajánlat hirdetmény útján történő közzététele és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
- 6.) Felek rögzítik, hogy vevő földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, elővásárlásra nem jogosult. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló földterület a 2013. évi CXXII. tv. 10. §. (2) bek. szerint a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az egy hektárt.
- 7.) A 2013. évi CXXII tv. 13-15. §.-ban foglaltakra tekintettel 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 ezen törvény 13. §. (3) bek.-ben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.
-Nyilatkozik arról, hogy nincs földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
-A szerzést megelőzően öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
-2013. évi CCXII. tv. 13. §. (3) bekezdésére tekintettel akként nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy ezért elővásárlásra nem jogosult a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. szerint.
-vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
- Felek megállapítják, hogy az ingatlanhoz tartozó 6 ha 6021 m2 nagyságú földterületet Szabó Attila tulajdonos használja, mint bejegyzett földhasználó 2023.04.19 napjától. Felek rögzítik, hogy vevő

ennek az ismeretében vette meg az 1. pontban megjelölt ingatlanrészt és tudomásul veszi, hogy a tanyán és az úton kívül más ingatlanrész használatára és birtoklására nem jogosult.

Vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdése értelmében, akként nyilatkozik, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, mint vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

- 8.) Felek megállapodnak abban, hogy vevő a mai napon lép a vétel tárgyát képező ingatlan birtokába és használatába, ettől az időponttól húzza a hasznait és viseli a fenntartásával járó terheket és viseli a kárveszélyt. Felek megállapodnak abban, hogy vevő jogosult az ingatlanba állandó lakosként bejelentkezni. Vevő jogosult az ingatlanon értéknövelő beruházásokat végezni, azonban tudomásul veszi, ha a szerződés bármely okból megszűnik, akkor a beruházásai megtérítésére igényt nem tarthat, azok megtérítési igényéről kifejezetten lemond. Az ingatlan birtokát eladó vevőre, mint tulajdonosra a szerződés jóváhagyását tartalmazó határozat kézhezvételét követően a teljes vétel kifizetése után napon ruházza át. Vevő az ingatlan állagát, állapotát ismeri. Eladó a tanyás felépítmények vonatkozásában, minden kellékszavatosságot kizár. Nem szavatolja, hogy az ingatlan térképi és természetbeni határai egybeesnek. Eladó a területen található kút dokumentációjával nem rendelkezik egyéb ismeretei sincsenek róla. Felek rögzítik, hogy az áramellátás lehetősége biztosított a mérőállás a mai napon 9773,6 Kw.
- 9.) Felek rögzítik, hogy az épület alapterületére és állagára tekintettel energetikai tanúsítványt nem kellett készíttetni, amennyiben arra később szükség lesz, azt vevő a saját költségén elkészítteti.
- 10.) Felek megállapítják, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant az ingatlannyilvántartásba III/2. sorszámon bejegyzett vezetékjog terheli az ingatlan területéből 215 m²-re az NVM Démász Áramhálózati Kft 6724 Szeged Kossuth Lajos sugárút 64-66 sz. a. jogosult javára. Egyebekben eladó szavatol az 1. pontban megjelölt összesen 1158/8446-od ingatlanilletőség teher,- per,- és igénymentességéért.
- 11.) Felek kijelentik, hogy mindnyájan cselekvőképes magyar állampolgárok és jelen jogügylet során a saját nevükben járnak el.
- 12.) Felek megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Törös Ügyvédi Irodát, ügyintézőként Dr. Törös Klára ügyvédet, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos összes eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje azzal, hogy az illetéktérítési meghagyást vevő a saját címére kéri kézbesíteni. Dr Törös Klára ügyvéd ezen okirat ellenjegyzésében foglalt aláírásával a meghatalmazást elfogadja.
- 13.) Eladó tudomásul veszi az adásvétel folytán szerzett nyereségre vonatkozó jövedelemadó bevallási, illetve fizetési szabályokra vonatkozó tájékoztatást.
- 14.) A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő összes költség és illeték vevő terhét képezi.
- 15.) Jelen szerződés kettő oldalas, 8 eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmány. Egy eredeti példányt mindegyik szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.

Mely szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag aláírtuk.

Nagykőrös, 2024. július 24.

Kozma Sándor eladó

Lőczy Tímea Éva vevő

A fenti okiratot készítettem és ellenjegyzem:

Nagykőrösön, 2024. július 24.napján

Dr. Törös Klára Nagykőrös Ceglédi út 16. I. em. 7. sz. a. ügyvéd,

akit a Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara KASZ:36070625. számon tart nyilván

