

003. 981/2024.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött alulírott napon és helyen egyrészről:

Bánhalmi Marianna sz. (Születési hely, idő
ig.szám: Adóazonosító jel: Személyi azonosító:
Rákóczi utca 85.), mint Eladó – a továbbiakban **Eladó** – másrészről

nyja neve zemélyi
Állandó lakhely: 3432 Emőd,

Bodnárné Ovád Irén sz. Születési hely, idő:
Adóazonosító jel: Személyi azonosító:
tető 30.) mint vevő - továbbiakban **Vevő** - között az alábbiak szerint:

nyja neve: Személyi ig sz:
Állandó lakhely: 3533 Miskolc, Komlós

1. Az ingatlan, a szerződés tárgya

1. Szerződő felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 2/4-ed tulajdoni hányadban a B.A.Z Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában **Miskolc III. kerület zártkert, 70074. hrsz.** alatt nyilvántartott, 1579 négyzetméter alapterületű, „gyümölcsös” megnevezésű, 3,84 AK értékű ingatlan.

2. Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó eladja Vevő pedig megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 2/4-ed tulajdoni hányadát az általa ismert, megtekintett és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, valamennyi törvényes tartozékaival.

2. A vételár

1. Szerződő felek az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 2/4-ed tulajdoni hányadának vételárát **200.000,- Ft-ban, azaz Kettőszázezer forintban** határozzák meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a 200.000,-Ft, azaz Kettőszázezer forintot, mint teljes vételarat korábban banki átutalás útján az Eladónak megfizette. Eladó a vételár átvételét jelen szerződés aláírásával ismételtelen elismeri és nyugtázza.

3. Szavatosság

Vevő az ingatlant megtekintett állapotban veszi meg. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlannak nincs olyan hibája, melyről Vevőt nem tájékoztatta. Eladó kijelenti, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan, per,- teher és igénymentes, azt adók, vagy adók módjára behajtandó egyéb tartozások, közüzemi díjak, és egyéb jogcímen fennálló tartozások, követelések nem terhelik és ezért szavatossággal tartoznak. Az Eladó kijelenti, hogy Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését nem gátolja semmilyen körülmény.

4. Tulajdonba adás és birtokátruházás

Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog ingatlan nyilvántartáson történő átvezetés előfeltétele a szerződés jóváhagyása az Fftv, 23.§ - 30.§ - ban írtak szerint. Tudomásul veszik továbbá, hogy mennyiben az Fftv. értelmében jelen adásvételi szerződésre a Vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó nyilatkozatot a jóváhagyó szerv határozata alapján jelen szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban körülírt ingatlan 2/4-ad arányú tulajdonjoga Vevő javára 2/4-ed arányban bejegyeztessék az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén.

A szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan birtokát Eladó már korábban Vevő birtokába adta.

5. Költségviselés, illetékfizetés

A tulajdonszerzéssel kapcsolatos valamennyi költség -tekintettel a vagyónátruházási illetékre- Vevőt terheli. A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik és elismerik, hogy a jelen adásvétel kapcsán felmerülő valamennyi polgári jogi, illetékjogi, ingatlan-nyilvántartási, továbbá adójogi következménnyel tisztában vannak, és jelen szerződést ezek ismeretében kötötték meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd részére meghatalmazást kizárólag az okiratszerkesztésre adtak, ennek következtében a megbízásnak nem tárgya az adó és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás.

Bánhalmi Marianna Eladó

Bodnárné Ovád Irén Vevő

Az okiratot ellenjegyzem Miskolcon, 2024. augusztus 23. napján. Dr. Kertész Annamária ügyvéd (3530 Miskolc, Arany János u. 9. 1/2., KASZ: 36062932)

DR. KERTÉSZ ANNAMÁRIA
3530 Miskolc, Arany J. u. 9. 1/2.
Adószám: 5017003-1-25
Tel.: 06/36/937-2428
KASZ: 36062932

6. Állampolgárság

Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük korlátozva nincsen. Felek kijelentik, hogy a jogügylet szerinti elidegenítést és tulajdonszerzést az ingatlan adásvételére vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák.

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése a termőföldről szóló 2013. évi CXXII. tv. –ben, vagy más jogszabályban meghatározott korlátozás alá nem esik, illetve e törvény alkalmazásában belföldi magánszemélynek minősül, valamint a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így a termőföld tulajdonszerzésében ebből a szempontból sincs korlátozva.

7. Ügyvédi meghatalmazás

Szerződő felek megbízzák **dr. Kertész Annamária egyéni ügyvédet** (3530 Miskolc, Arany János u. 9. 1/2., KASZ: 36062932) jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és képviselőjük ellátásával a földhivatali eljárásban illetve az illetékes jegyző előtti kifüggesztési eljárásban. Eljáró ügyvéd szerződő felek megbízását a földhivatali, illetve az illetékes jegyző előtti eljárási képviselőre elfogadja. A felek kijelentik, hogy az ügyvéd részére adott meghatalmazás kiterjed arra is, hogy a hatóságok által záradékolt okiratok az eljáró ügyvéd részére kerüljenek megküldésre

8. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. tv 18. § (1) bekezdése a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 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;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 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.

2. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy kötelesek a jelen szerződés aláírását követő nyolc munkanapon belül a 474/2013 (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti eljárásokat az illetékes hatóságok előtti eljárást megindítani.

3. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés a 8.2. pontban meghatározott eljárások lefolytatását követően, amennyiben az ott felsoroltak elővásárlási jogukkal a részükre biztosított határidőn belül nem élnek, illetve erről kifejezetten lemondanak, lép hatályba.

4. *Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-ában foglaltakat betartja, vagyis 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 más célra nem hasznosítja, továbbá nyilatkozik arról, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság, a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt, jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki rá.*

Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra és kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltak alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

Bánhalmi Marianna Eladó

Bodnárné Ovád Irén Vevő

Az okiratot ellenjegyzem Miskolcon, 2024. augusztus 23. napján. Dr. Kertész Annamária ügyvéd (3530 Miskolc, Arany János u. 9. 1/2., KASZ: 36062932)

DR. KERTÉSZ ANNAMÁRIA
3530 Miskolc, Arany J. u. 9. 1/2.
Adószám: 8377000-1-25
Tel.: 06-30-837-2428
KASZ: 36062932

Eladó kijelenti, hogy 2013. évi CXXII. törvény 15/A. §-ban foglaltakra a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet nem érinti hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában, így Vevőnek a 13. § (4) bekezdésében foglaltak nyilatkozatot tenni nem kell.

5. A jelen Szerződést készítő ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyi igazolványuk alapján állapította meg és ennek figyelembevételével a jelen Szerződést ellenjegyezte. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy – az Ügyvédi Tv. 32. § (2); (3); (5) és (9) bekezdéseivel összhangban – az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzését és a jelen szerződésbe foglalt meghatalmazás elfogadását megelőzően köteles a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány – nyilvántartás, járművezetői – engedély – nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. Felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, ugyanakkor rögzítésre kerül, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Szerződő Feleket ismeri, ezáltal – az Ügyvédi Tv. 32. § (2) bekezdése értelmében – a Szerződő Felek vonatkozásában az adatigénylési kötelezettség nem áll fenn.

6. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni. Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak. A Szerződő Felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuk valós, az nem színlelt és nem irányul leplezett célra. A Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a Szerződő Felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd csak és kizárólagosan gondossági kötelemmel tartozik, semminemű eredményfelelőssége nem áll fenn.

7. A szerződő felek rögzítik, hogy dr. Kertész Annamária ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Felek a szerződést még egyszer átolvasták, közösen értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.
Miskolc, 2024. augusztus 23.

	Közzététel időpontja:	2024 SZEPT 06
	Határidő első napja:	2024 SZEPT 07
	Határidő utolsó napja:	2024 OKT. 07
	E határidő jogvesztő!	

Bánhalmi Marianna Eladó

Bodnárné Ovád Irén Vevő

Az okiratot ellenjegyzem Miskolcon, 2024. augusztus 23. napján. Dr. Kertész Annamária ügyvéd (3530 Miskolc, Arany János u. 9. 1/2., KASZ: 36062932)

DR. KERTÉSZ ANNAMÁRIA
3530 Miskolc, Arany János u. 9. 1/2.
Adószám: 36777003125
Tel.: 06-30/937-2428
KASZ: 36062932