

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrésztől* **Pete Jánosné** :

4516 Demecser, Nagy utca 24. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: eladó),
másrésztől **Szanyi Csaba**

613056CE) 4516 Demecser, Petőfi út 1/A. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1., Szerződő felek rögzítik, hogy eladó **1/2-ed** tulajdonát képezi a **Kék külterület 0126/16 hrsz-ú, 7836 m² területű, 14,11 Ak értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan** (a továbbiakban: **Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy az adásvétellel érintett Ingatlanhányad **per-, teher- és igénymentes**, melyért eladó szavatol.

Felek rögzítik továbbá és eladó akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződésalkötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2., Fentiek előrebocsátása után **eladó** akként nyilatkozik, hogy **vevő részére eladja**, míg **vevő** akként nyilatkozik, hogy **mégvásárolja** az Ingatlanban az eladó tulajdonát képező **1/2-ed tulajdoni hányadot** a jelen megtekintett állapotban, **tehermentesen**, a kölcsönösen kialakult és megállapított összesen **881.550,-Ft**, azaz nyolcszáznyolcvanegezer-ötszázötven forint vételárért. Felek kijelentik, hogy a vételárát értékarányosnak tekintik, melyre tekintettel a jelen szerződés és a szerződéses vételár vonatkozásában a feltűnően nagy értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását kizárják (2013. évi V. tv. 6:98.§ (2) bekezdés), tehát feltűnő értékaránytalanság jogcímén egyik fél sem támaszthat a jövőben a másik féllel szemben semminemű követelést.

3., **Vevő vállalja**, hogy a vételár teljes összegét **legkésőbb** a jelen szerződés **hatósági jóváhagyásáról** szóló **határozat kézhezvételét követő 8 munkanapon belül átutalással** megfizeti **Pete Jánosné eladó MBH Bank Nyrt. által vezetett számú számlájára**.

4., A teljes vételár kiegyenlítéséig **eladó tulajdonjogát fenntartja**, viszont eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön íven szövegezett, a **vevő 1/2-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedő jognyilatkozatot** (bejegyzési engedélyt) a szerződést szerkesztő és ellenjegyző **Dr. Kovács Zoltán ügyvédnél** 6 eredeti példányban **ügyvédi letétbe helyezi**. Eladó akként nyilatkozik, hogy az ügyvéd az általa megadott a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a **teljes vételár kiegyenlítéséről való hitelt érdemlő tudomásszerzését követően haladéktalanul**, de legkésőbb a hitelt érdemlő tudomásszerzését követő 3 munkanapon belül **köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani**. Felek a fentiekre tekintettel kérik, hogy az eladói bejegyzési engedélyek ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig az ingatlanügyi hatóság a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelem (beadvány) elintézését az Inyvtv. 47/A. §. (1) bekezdésének b) pontja alapján tartsa függőben.

Szabolcs-Szatmár-berényi Megyei Kormányhivatal	14:1/2
Przejevit	2024 FEBR 02
671.209	Melléklet
Elkészít	Feladó:

5., Vevő akként nyilatkozik, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlan tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni, az **Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével** a tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő **termőföldek területnagysága** a földforgalmi törvény 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti **földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg**. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy regisztrált mezőgazdasági tevékenységet folytató magánszemély, így tulajdonszerzése **illetékmentes**. A törvényi szabályozásnak megfelelően ezzel egyidejűleg vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

6., Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az **Ingatlan birtokbaadása** a teljes vételár kiegyenlítését és a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 1 munkanapon belül valósul meg. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eladók és vevő kijelentik, hogy a történelmi bázis jogosultságról szóló 106/2007. (IX.24.) számú FVM rendelet alapján eladó fenti Ingattal együtt az ahhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházza vevő részére.

7., Felek rögzítik, vevő pedig kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 18.§. (1) e) pontja és 18.§. (4) a) pontja alapján **elővásárlási joga áll fenn**, mivel vevő olyan **földművesnek minősül**, 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**, továbbá legalább egy éve **őstermelők családi gazdaságának tagja**. Vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező **ingatlannal szomszédos Kék 0126/15 hrsz-ú és 0126/17 hrsz-ú ingatlanok** a földhasználatában állnak.

8., A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevő vállalom, hogy a föld használatát **másnak nem engedem át**, azt **magam használok**, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13.§ (2)-(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítom**. Alulírott vevő akként nyilatkozom továbbá, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és **fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom**. Vevő akként nyilatkozom, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 évén belül **nem állapították meg**, hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem**. Vevő akként nyilatkozom fentiekén túl, hogy nem minősülök pályakézdő gazdálkodónak. Vevő kijelenti, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdonjog átruházás tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom. Vevő akként nyilatkozom, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezem**.

9., Szerződő felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás során (különös tekintettel a hatósági jóváhagyó határozat átvételére) és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjük ellátásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Kovács Zoltán. (kamarai azonosító száma: 36063877) 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz.2. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédet, mely megbízást és meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad. Szerződő felek feltétlenül és

visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részükre a jelen szerződésbe foglalt ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta, így szerződő felek a jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az eladót kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási (Sza.), míg a vevőt a visszterhes vagyónáruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.), továbbá rendelkezésére bocsátotta az adóhivatal adatlapját. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogának földhivatalban történő átvezetését követően kötelező a földhasználat változásának bejelentése is.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2024. január 30.

.....
Pete Jánosné, eladó

.....
Szanyi Csaba, vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2024. január 30.

Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36063877, Nyíregyházi Ügyvédi Kamara

Konkluzív protokoll közzététele: 2024.02.19.
Kifüggetlés időpontja: 2024.02.19.
Jognyilatkozat megküldésére nyitandó határidő
első napja: 2024.02.20.
Előinduló jognyilatkozat nyitandó határidő
utolsó napja: 2024.03.20. A határidő fogvesztő.
Küvetel napja: 2024.03.21.