

2024 APR 08.

Kék/696-1/2024

Dokumentációs szám:

Előadó:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Amely létrejött *egyrésztől*

Bagdi Miklós szül. Bagdi Miklós

2030 Erd,

Töresvári utca 19. szám alatti lakos, mint **eladó**,

Farkas Sándor Lászlóné szül. Bagdi Julianna

2030,

Erd, Ezerjő utca 11. szám alatti lakos, mint **eladó**,

Kulesár Ferencné szül. Tóth Erzsébet

1140

Budapest, Thököly út 142. fsz. 3. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban együttesen: **eladók**),

másrészről

Lovácsi Róbert szül. Lovácsi Róbert

4517 Gégény, Petőfi Sándor utca 152. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: **vevő**)
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1., Szerződő felek rögzítik, hogy Bagdi Miklós eladó 364/28246-od, Farkas Sándor Lászlóné eladó 363/28246-od, Kulesár Ferencné eladó 582/28246-od, összesen **1309/28246-od tulajdoni hányad arányban a Beszterec külterület 022/3 hrsz-ú, 178690 m² területű, 267,25 Ak értékű, „szántó, fásított terület” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).**

Rögzítik továbbá, hogy az Ingatlant a tulajdoni lap:

- III/1. részének tanúsága szerint a Magyar Állam jogosult javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog,
 - III/2-3. részének tanúsága szerint a MOL Nyrt. jogosult javára bejegyzett bányászolgalmi jogok,
 - III/5. részének tanúsága szerint az Opus Titász Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékjog,
 - III/6. részének tanúsága szerint a MAVIR Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékjog terhére.
- Egyebekben az adásvétellel érintett Ingatlanhányad a tulajdoni lap tanúsága szerint **per-, teher- és igénymentes**, melyért eladók szavatolnak.

Felek rögzítik továbbá és eladók akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2., Fentiek előreboesátása után **eladók** akként nyilatkoznak, hogy **vevő részére eladják**, míg **vevő** akként nyilatkozik, hogy **megvásárolja** az eladók ingatlanban meglévő **1309/28246-od** tulajdoni hányadát a jelen megtekintett állapotban, a bejegyzett vezetékjogokon, bányászolgalmi jogon és használati jogon **tul tehermentesen**, a kölcsönösen kialakított és megállapított összesen 1.242.300,-Ft, azaz egymillió-kettőszáznegyvenkettőezer-háromszáz forint vételárért.

Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból eladókat megállapodásuk alapján az alábbi vételárrészek illetik meg:

- Bagdi Miklós eladót 345.500,-Ft vételár,
- Farkas Sándor Lászlóné eladót 344.500,-Ft vételár,
- Kulcsár Ferencné eladót 552.300,-Ft vételár.

Felek rögzítik, hogy a vételár vonatkozásában a jelen szerződés 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.

30

3., Vevő vállalja, hogy a vételár teljes összegét legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 3 banki napon belül átutalással megfizeti eladók részére az eladók kifejezett kérése és hozzájárulása alapján az alábbiak szerint:

- 345.500,-Ft-ot, azaz háromszáznegyvenötezer-ötszáz forintot Bagdi Miklós eladó kérése és hozzájárulása alapján Bagdiné Kovács Iona Gizella MBH Bank Nyrt. által vezetett számú számlájára,
- 344.500,-Ft-ot, azaz háromszáznegyvennégyezer-ötszáz forintot Farkas Sándor Lászlóné eladó Unicredit Bank Hungary Zrt. által vezetett számú számlájára,
- 552.300,-Ft-ot, azaz ötszázötvenkettőezer-háromszáz forintot Kulcsár Ferencné eladó kérése és hozzájárulása alapján Kulcsár József Unicredit Bank Hungary Zrt. által vezetett számú számlájára.

Eladók az ezen számlaszámokra történő vételár kiegyenlítést a saját kezeikhez történő és szerződés szerű teljesítésként fogadják el.

4., A teljes vételár kiegyenlítéséig eladók tulajdonjogukat fenntartják, viszont eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön íven szövegezett, a vevő 1309/28246-od arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedő jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) az Ingatlan vonatkozásában a szerződést szerkesztő és ellenjegyző Dr. Kovács Zoltán ügyvédnél 6 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik. Eladók akként nyilatkoznak, hogy az ügyvéd az általuk megadott és a jelen szerződés szerinti vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a teljes vételár jelen szerződés szerinti vevő általi kiegyenlítését és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani a jelen pont rendelkezései szerint. 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 Inytv. 47/A. §. (1) bekezdésének b) pontja alapján tartsa függőben.

5., Vevő akként nyilatkozik, hogy az 1., pontban megjelölt Ingatlan tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni, az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonomban és használatomban lévő termőföldek területnagysága a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg.

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 eladók fenti Ingatlanbányáddal együtt az ahhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházzák vevő részére.

7., Felek rögzítik, vevő pedig kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 18.§ (3) bekezdés és (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn, mivel vevő az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs, továbbá legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

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 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Vevő akként nyilatkozom fentiekén túl, hogy nem minősülök pályakezdő 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 képviselőik ellátásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Kovács Zoltán (kamatai 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 szerződésben 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 eladókat kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási szabályairól (Szja.), míg vevőt a visszerthes vagyónátruházási 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. Felek a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Szerződést ellenjegyző ügyvéd, a Felek képviselőinek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkársága által üzemeltetett JUB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványokról és hatósági igazolásokról fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. Felek a jelen szerződést egyben

vényvázlatnak is tekintik. Szerződő felek a jelen szerződést, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2024. március 13.

.....
Lovácsi Róbert, vevő

Szerkesztettem és vevő vonatkozásában ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2024. március 13.

Budapest, 2024. március 14.

Dr. Kovács Zoltán
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dézsa Gy. út 10. 1sz2
Telefon: 98-301024-3060

Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36063877

.....
Kulesár Ferencné, eladó

.....
Balogi Miklós, eladó

Eladók vonatkozásában ellenjegyzem:
Budapest, 2024. március 14.

.....
Parkas Sándor Lászlóné, eladó

Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36063877

Az előző rubrikában közzétett megfontolást

Elővásárlási jogról jognyilatkozatok megtevéseinek kezdő napja:	2024.04.09.
A jognyilatkozat tevése nyitva álló határidő utolsó napja:	2024.05.08.
A határidő bevezető	2024.04.08.
Katapultációs napja:	2024.05.08.
Levétel napja:	2024.05.08.



Dr. Kovács Zoltán
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dézsa Gy. út 10. 1sz2
Telefon: 98-301024-3060

Dr. Kovács Zoltán
ügyvéd
4400 Nyíregyháza, Dézsa Gy. út 10. 1sz2
Telefon: 98-301024-3060