

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2021. 12. 08. A közlés kezdő napja: 2021. 12. 09. Az elővásárlási joggal kapcsolatos jognyilatkozat megtevése napja: 2022. 02. 07., mely határidő jogvesztő.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Borsosberény, 2021. 12. 08.

mely létrejött egyrészről

Szabó Zoltán (születési név: Szabó Zoltán, születési hely, idő: Borsosberény, személyi azonosító: 11111111, a.n.: 11111111, adóaz.: 11111111, szig.sz.: HU, lakcímet ig. hatósági ig. száma: 11111111, tartózkodási hely: 2000 Szentendre, Nap u. 13/E., állampolgársága: magyar) 4431 Nyíregyháza, Fürdő u. 1/A. szám alatti lakos, mint **eladó**,
másrészről

Magyar Dóra (születési név: Magyar Dóra, születési hely, idő: Borsosberény, személyi azonosító: 11111111, a.n.: 11111111, adóazonosító jel: 11111111, szig.sz.: HU, lakcímkártya száma: 11111111, NAK tagsági azonosító: 11111111, állampolgársága: magyar) 4262 Nyíracskád, Kassai u. 22. szám alatti lakos, mint **vevő** között a mai napon az alábbiak szerint:

1/ Szerződő felek megállapítják, hogy Szabó Zoltán tulajdonát képezi **1/1** arányban a **Borsosberény külterület 0191 hrsz.** alatt nyilvántartott, 5 ha 4488 m² területű, 16,89 AK értékű, erdő művelési ágú, 873 m² területű, 0,52 AK értékű legelő művelési ágú összesen 5 ha 5361 m² területű, 17,41 AK értékű földingatlan. Az ingatlanra III/1. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés van tényként feljegyezve: a hrsz területe megváltozott; III/2. sorszám alatt önálló szöveges bejegyzés van tényként feljegyezve: a hrsz területe megváltozott Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyre eladó szavatosságot vállal.

2/ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1/ pontban részletesen körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **11.000.000.- Ft, azaz tizenegymillió forint** vételárért, mely a felek kijelentése alapján az ingatlan piaci viszonyoknak megfelelő reális forgalmi értékét tükrözi.

A vételárat vevő az alábbiak szerint fizeti meg eladónak:

- **1.100.000.- Ft, azaz egymillió-egyszázezer forint** összeget (az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárának 10 %-át) a mai napon átutalással fizet meg Szabó Zoltán eladó OTP Banknál vezetett 11111111 számú bankszámlájára. Felek rögzítik, hogy ezen összeget foglalónak tekintik és a vételárba beszámítják. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló, mint szerződést biztosító mellékkötelezettség jogi természetét ismerik, erről az ügyvédi tájékoztatást megkapták, így tudomással bírnak arról, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, míg a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv más elővásárlásra jogosult javára hagyja jóvá, úgy ezen vételárrész előlegként a vevőnek visszajár.
- **9.900.000.- Ft, azaz kilencmillió-kilencszázezer forint** vételárhátralékot vevő a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhezvételét követő 8 munkanapon belül fizet meg Szabó Zoltán eladó OTP Banknál vezetett 11111111 számú bankszámlájára.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést más elővásárlásra jogosult javára záradékolja, felek a 15/ pontban rögzítettek szerint járnak el.

3/ Vevő az ingatlant megtekintette, hasznosíthatóságáról saját maga meggyőződött. Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően, a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg jogosult az ingatlan birtokába lépni. A birtokbavételről a vevő viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait

4/ Eladó az ingatlant per-, teher- és igénymentesen adja el.

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően abban az esetben nyújtható be az illetékes Földhivatalhoz, amennyiben eladó a teljes vételár kiegyenlítését az ellenjegyző ügyvédnek írásban igazolja.

5/ A szerződő felek rögzítik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a alapján eladó jelen szerződést az aláírást követő 8 napon belül köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni kifüggesztés útján.

Szabó Zoltán
/eladó/

Magyar Dóra
/vevő/

Dr. N. Nagy Bernadett
1066 Budapest, Sziv u. 45. V/3.
dr. N. Nagy Bernadett -29
191-116-4194
/ügyvéd/

6/ Eladó kijelenti, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglaltakon, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben megjelölteken túlmenően más személyeket elővásárlási jog nem illeti meg.

7/ Felek az érvényes adó- és illeték jogszabályokról tájékoztatást kaptak.

Vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, a vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, 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 egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre tekintettel kéri az 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását.

8/ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés kapcsán rögzítik és kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, a felek nyilatkozattételi és ügyletkötési képessége korlátozástól mentes.

9/ Vevő nyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül, a HBMKH Debreceni Járási Hivatala **510151/2/2018.03.05.** számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette. Kijelenti továbbá, hogy őstermelők családi gazdaságának (ÓCSG) tagja, az ÓCSG nyilvántartási száma: **OCSG-00061545.**

10/ Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlásra nem jogosult.

11/ Vevő nyilatkozik, hogy a jelen adásvétellel megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja, a 3. személy javára fennálló használati jogviszonyt lejárát után nem hosszabbítja meg, megszűnését követően eleget tesz előzőekben vállalt kötelezettségeinek (2013. évi CXXII. tv. 13.§).

Vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs földhasználatból eredő díjtartozása (2013. évi CXXII. tv. 14.§ (1)).

Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételt megelőző 5 évben nem állapítottak meg vele szemben, hogy szerzési korlátozásba ütköző jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. tv. 14.§ (2)).

Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a jelen jogügylettel nem lépi át a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (1) bekezdésben meghatározott földszerzési, továbbá ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdésében megállapított birtokmaximumot.

Vevő nyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő nyilatkozza, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

12/ Szerződő felek megállapodnak, hogy vevő jogosult továbbá a szerződéstől elállni, ha az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra a szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza, vagy korlátozza, vagy az ingatlanokra bírósági végrehajtás keretében, vagy azon kívül végrehajtást indítanak. Elállás esetén a szerződés megkötésére visszaható hatállyal szűnik meg. Az elállásra egyebekben a Ptk. 6:212.§, és 6:213.§ rendelkezéseit kell alkalmazni.

13/ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben a szerződés nem válik hatályossá és a szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a felek maguk viselik. Amennyiben a szerződés nem válik hatályossá, úgy az eladó köteles a jogerős határozat kézhezvételétől számított nyolc munkanapon belül a vevő által megfizetett vételárrészt a vevő részére visszafizetni.

14/ Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, meghatalmazást adnak **dr. N. Nagy Bernadett** ügyvédnek (1063 Budapest, Szív u. 45. V/3., telefon: 06305684194, KASZ szám: 36065786), aki a meghatalmazást az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. alapján elfogadja. A meghatalmazás a jogügylet engedélyeztetésével, valamint ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos hatósági eljárásra is kiterjed.

Szabó Zoltán
/eladó/

Magyar Dóra
/vevő/

Dr. N. Nagy Bernadett
ügyvéd
1063 Budapest, Szív u. 45. V/3.
Adószám: 50238420-1-29
Tel.: 06 30-568-4194
dr. N. Nagy Bernadett
/ügyvéd/

15/ Felek rögzítik, hogy amennyiben az 1/ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában valamely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élne, úgy elővásárlásra jogosult köteles a megfizetett foglaló összegét, valamint jelen szerződés készítésével felmerülő egyéb költséget (41.000.- Ft ügyvédi munkadíjat, 6.600.- Ft igazgatási szolgáltatási díjat és a felmerülő letétkezelési díjat) az elővásárlási jogának bejelentésétől számított 8 munkanapon belül okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezni. Dr. N. Nagy Bernadett ügyvéd K&H Banknál vezetett letéti bankszámlájának száma: 10400339-50526654-57551017.

Arra az esetre, ha a jelen szerződésben meghatározott ingatlan tulajdonjogát nem a vevő szerezné meg, úgy a megfizetett vételár erejéig eladó a vevőre engedményezi a tulajdonjogot szerző féllel szemben fennálló követelését. A 2013. évi V. tv. 6:197. §. alapján a jelen szerződés az engedményezés írásbeli értesítésének minősül. Ugyanezen jogszabályhely 6:198. §. alapján az eladó a jelen szerződés aláírásával utasítja a tulajdonjogot szerző elővásárlási jogosultat, hogy az elővásárlási jogának bejelentésétől számított 8 munkanapon belül okiratszerkesztő ügyvédnél helyezze letétbe a megfizetett vételárrészt és a költségeket.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést más elővásárlásra jogosult javára záradékolja, abban az esetben letétkezelő ügyvéd – az elővásárlási jogosult által letétbe helyezett összegből – a vevő által megfizetett vételárrészt és ügyvédi munkadíjat a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését követően vevőnek jogosult és köteles visszafizetni.

16/ Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a 2013. évi CCXII. törvényben (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.


Az okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy a szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata 2013. évi CXXII. törvény alapján minimum 120 napot vehet igénybe, mely határidő a törvény rendelkezései szerint meghosszabbodhat és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely a felek közötti függő jogi helyzet határidejét tovább növelheti, e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik.

A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg szerződési nyilatkozataikat.

A felek a jelen 3 folyamatos sorszámozással ellátott oldalból álló, 8 eredeti, egymással mindenben szó szerint megegyező példányban készült szerződést – elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá. Jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Kelt: Debrecen, 2021. december 02.


Szabó Zoltán
/eladó/


Magyar Dóra
/vevő/

Készítettem, ellenjegyzem:

Debrecen, 2021. december 02.

Dr. N. Nagy Bernadett ügyvéd

1063 Budapest, Szív utca 45. V/3. KASZ: 36065786


Dr. N. Nagy Bernadett
ügyvéd
1063 Budapest, Szív u. 45. V/3.
Adószám: 50238420-1-29
Tel.: 06 30-568-4194

