

2024 AUG 12.

Föld átruházására vonatkozó adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Igazné Dr. Prónai Borbála Katalin**

magyar állampolgár) 6775 Kiszombor, Csatorna u. 30. szám alatti lakos, mint tulajdonjogot eladó (a továbbiakban: **eladó**)

másrészről

Baranyi Sándorné

magyar állampolgár) 6775 Kiszombor, Makói u. 6. szám alatti lakos, mint tulajdonjogot vevő (a továbbiakban: **vevő**) – eladó és vevő együttes említése esetén Szerződő felek vagy felek - között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

I. A szerződés tárgya

1) Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. /Makó/ (a továbbiakban: illetékes Földhivatal) ingatlan-nyilvántartásában az ingatlan tulajdoni lapjára II/1. sorszám alatt, 37827/2000 számú bejegyző határozattal bejegyzetten (eredeti határozat: 32027/1997.02.24.) a **Kiszombor külterület, 05308/25 hrsz-ú**, szántó művelési ágú, **3126 m2** területű, **12,99 AK** értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2) **Eladó polgári jogi és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti és szavatol azért**, hogy az adásvétel tárgyát képező **Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azzal kapcsolatban semminemű tartozás nem áll fenn, illetve arra vonatkozóan nem áll fenn harmadik személynek az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett olyan joga vagy követelése, amely a vevő tulajdonszerzését, birtokba kerülését és az Ingatlan rendeltetésszerű használatát kizárná vagy korlátozná** - ide nem értve az elővásárlásra jogszabály alapján jogosultak elővásárlási jogát -, továbbá ingatlan-nyilvántartáson kívül olyan tény vagy körülmény sem áll fenn az Ingatlannal kapcsolatban, mely az Ingatlan zavartalan használatát akadályozná.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően nem kötött adásvételi szerződést, csereszerződést, vagy más egyéb, a vevő tulajdonjogának megszerzését kizáró, vagy korlátozó jogügyletet, a jelen jogügylet hatályát továbbá nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási jog, visszavásárlási vagy vételi jog.

3) Eladónak az Ingatlanra vonatkozó, öröklés jogcímen szerzett tulajdonjogát, továbbá az Ingatlan lényeges adatait okiratszerkesztő ügyvéd által a Földhivatal Online Információs Rendszerből lehívott, 2024. augusztus 9. napján 1267605/4/2024 megrendelés-szám alatt kiállított e-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat (a továbbiakban: Tulajdoni lap) tanúsítja. A Tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz, és a Tulajdoni lapon elintézetlen széljegy sem szerepel.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlan Tulajdoni lapja nem tartalmaz olyan hatályos bejegyzést vagy széljegyzést, amely a szerződő felek ügyletkötési jogosultságát, illetve a vevő tulajdonjogának megszerzését, és annak zavartalan gyakorlását akadályozná vagy korlátozná.

Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződést a 2024. augusztus 9. napján kiállított és részükre felmutatott Tulajdoni lapot elfogadva, annak adatai ismeretében kötik meg, melynek tartalmáért és azért, hogy annak adataiban a kiállítás óta változás nem történt, eladó jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal.

4) Eladó ezúton szavatolja, hogy a jelen szerződés 2) pontjában tett nyilatkozatainak megfelelő állapotot a jelen szerződés illetékes Földhivatal általi érkeztetéséig fenntartja, az Ingatlant nem idegeníti el és semmilyen jogcímen nem terheli meg.

II. Vételár és annak megfizetése

5) Az eladó jelen szerződéssel, a per-, teher- és igénymentességért szavatosságot vállalva eladja, míg a vevő per-, teher- és igénymentesen, az általa a természetben megtekintett és megismert állapotban,

Igazné Dr. Prónai Borbála Katalin

eladó

Baranyi Sándorné

vevő

Alulírott **dr. Balázs Júlia ügyvéd** (székhely: 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71., KASZ: 36056812) jelen adásvételi szerződést **szerkesztettem, és Makón, 2024. augusztus 9. napján ellenjegyzem:**

Dr. Balázs Júlia ügyvéd
Iroda: 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71.
T: 06-70/266-7919 KASZ: 36056812
Cégkapu: #59066476
E-mail: julia.balazs@gmail.com

természetes és törvényes alkotórészeivel és tartozékaival együtt, adásvétel jogcímen megvásárolja a jelen szerződés 1) pontjában részletesen körülírt Ingatlant, az előre és kölcsönösen kiakadott **714.500,- Ft**, azaz **Hétszáztizennégyezer-ötszáz forint összegű vételárért**. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanon sem - az eladó tulajdonát képező - ültetvény, sem felépítmény, sem agrotechnikai létesítmény nem található, így a vételár kizárólag a szerződés tárgyát képező föld ellenértéke.

6) Vevő az Ingatlan **teljes vételárát, azaz 714.500,- Ft-ot, azaz Hétszáztizennégyezer-ötszáz forintot legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékával ellátott adásvételi szerződésnek és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának okiratszerkesztő ügyvéd részére történő megküldését követő 5 (öt) munkanapon belül** fizeti meg eladó részére átutalással, az eladó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 56800016-18351411 számú bankszámlájára.

7) Eladó köteles a teljes vételár átvételét a vételárnak a bankszámláján történt jóváírását követő 3 (három) munkanapon belül, legalább - két tanú aláírásával vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott - teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, az okiratszerkesztő ügyvéd részére, a 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71. szám alatti postacímre eredetben, postai úton és egyidejűleg másolatban a julia.balazs@gmail.com elektronikus levelezési címre megküldött vagy az okiratszerkesztő ügyvédnek személyesen átadott nyilatkozattal elismerni. Felek rögzítik, hogy amennyiben eladó ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevő is jogosult okiratszerkesztő ügyvéd felé igazolni: az eladó fentebb megjelölt bankszámlája javára adott visszavonhatatlan átutalási megbízás, az átutalt összeg megfizetésének a bizonyítására elégséges okirat. A vételár megfizetését, eladó általi átvételét - ebben az esetben - az átutalásra vonatkozó eredeti, cégszerűen aláírt banki igazolás bizonyítja.

8) Eladó a vevő által vállalt fizetési határidőt és teljesítési módot jelen okirat aláírásával elfogadja, a jelen szerződés 6) pontjában megjelölt bankszámlára történő teljesítést pedig a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el. Eladó teljesítésnek azt az időpontot tekinti, amikor a vételár a bankszámláján jóváírásra került.

III. Elővásárlási joggal kapcsolatos rendelkezések és hatósági jóváhagyás

9) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben megjelölt Ingatlan a 2013. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja alapján mező- erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket a Földforgalmi tv. 21-22 §-ában foglaltakról, miszerint jelen egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés, mint a vevő vételi ajánlatát tartalmazó okiratot, eladónak a szerződő felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie; a Földforgalmi tv. 7. §-ában és a II. fejezet 7. címében foglaltak szerint továbbá, az adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatát követő, a törvényben írt elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlést követően. A föld fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője a hirdetményi közlést követően az iratokat a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldi meg jóváhagyás céljából, majd a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz, a tulajdonváltás átvezetése érdekében.

Szerződő felek megértették okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, miszerint az elővásárlási nyilatkozatra rendelkezésre álló idő alatt tett jogszerű elővásárlási nyilatkozattal az eladó és az elővásárlásra jogosult között jöhet létre a szerződés, változatlan feltételekkel.

Arra az esetre, ha elővásárlásra jogosult jogszerűen élne az adásvétel tárgyát képező ingatlanra elővásárlási jogával, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvétel tekintetében az elővásárlásra jogosultat támogatná, vevő jelen szerződésben írt kötelezettségei alól mentesül és eladó az elővásárlásra jogosulttal lép szerződéses viszonyba, a jelen szerződésben írtaknak megfelelően.

IV. Vevő nyilatkozatai

10) Vevő kijelenti, hogy

- a Földforgalmi tv. szerinti, **földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy** és a nyilvántartásból való törlés iránti eljárás nincs folyamatban (regisztrációs száma: 511378/2014), **a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja** (kamara alapszám: P000000546240);
- a Földforgalmi tv. 5.§ 9. a) pontjában foglalt értelmező rendelkezés szerint **helyben lakónak minősül**, hiszen állandó lakóhelye - mely életvitelszerű lakáshasználatának helye is egyben -

.....
Igazné Dr. Prónai Borbála Katalin

eladó

.....
Baranyi Sándorné

vevő

Alulírott **dr. Balázs Júlia ügyvéd** (székhely: 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71., KASZ: 36056812) jelen adásvételi szerződést **szerkesztettem, és Makón, 2024. augusztus 9. napján ellenjegyzem;**

Dr. Balázs Júlia
Iroda: 6722 Szeged, Tisza L. krt. 71
T: 06-70/266-7919 KASZ: 36056812
Cégkapu: #50066476
E-mail: julia.balazs@gmail.com

2

illeték kétszeresét kell megfizetnie. Vevő tudomással bír arról, hogy az Itv. alapján a visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke: 4%.

14) Vevő tudomásul veszi, hogy a 2013. évi CCXII. tv. 95. §-a alapján a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az illetékes Földhivatalhoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

V. Eladó nyilatkozatai

15) **Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél 3 egymással egyező, eredeti példányban – melyből 1 példány a 47/2014 (II.26.) Korm.rend. 2.§ (1) bekezdése szerinti biztonsági okmányon készül -, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában ügyvédi letétbe helyezi a tulajdonjog átruházását és a vevő tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezését tartalmazó nyilatkozatát, azaz külön okiratba foglalt azon nyilatkozatát (bejegyzési engedély), melyben a vételár teljes kifizetése esetére feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő javára tulajdonjog 1/1 arányban - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a Kiszombor külterület, Hrsz.: 05308/25 alatt felvett ingatlanra, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.**

16) Eladó jelen szerződés aláírásával felhatalmazza és megbízza okiratszerkesztő ügyvédet azzal, hogy a nála a fentiek szerint ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély 3 eredeti példányát a teljes vételár hiánytalan megfizetésének okiratszerkesztő ügyvéd felé a jelen szerződés 7) pontjában rögzített módok valamelyikén történt igazolását követően nyújtsa be a nyilvántartást végző illetékes Földhivatalba, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett.

17) Eladó már most kötelezettséget vállal arra is, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe, a szerződés szerinti vevő által tett, a VII. fejezetben írt költségeinek az elővásárlásra jogosult által történt megfizetéséről szóló, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat kézhezvételét követő 3 (három) munkanapon belül kiadja az elővásárlásra jogosult javára szóló, tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozatát a jogszabály által előírt formában. Ebben az esetben okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés 15) pontjában írtak szerint nála letétbe helyezett, vevő javára szóló bejegyzési engedély valamennyi eredeti példányát a letétből az eladó részére adja vissza.

18) Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben írt jogügylettel kapcsolatos adórendelkezéseket okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján megismerte, tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban adóbevallási kötelezettség terheli, adófizetési kötelezettsége azonban a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXII. törvény 62. § (1) – (4) bekezdéseiben foglaltak alapján nem keletkezik, tekintettel arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogát 5 évnél régebben szerezte.

VI. Birtokátruházás

19) A szerződő felek akként állapodnak meg, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, azaz a vételárnak az eladó bankszámláján történő jóváírása napján kerül sor, azzal, hogy az Ingatlan a 2028. október 31. napjáig fennálló haszonbérleti jogviszony alapján, ezen időpontig a haszonbérelő használatában marad. A vevő a birtokba lépés napjától kezdődően húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyviselés is ezen időponttal kezdődően száll át a vevőre.

VII. Költségek viselése

20) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatban felmerülő díjakat, költségeket (esetleges visszterhes vagyonátruházási illeték, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége, ügyvédi munkadíj) vevő, a tulajdoni állapot igazolásával kapcsolatos (Tulajdoni lap költsége) és a korlátozásoktól mentes tulajdonjog átruházásának biztosításával kapcsolatban esetlegesen felmerülő költségeket eladó viseli, azzal, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe, úgy a vevő által megfinanszírozott, igazolt költségeket, ügyvédi munkadíjat az elővásárlásra jogosult köteles a vevőnek a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős határozatának kézhezvételétől számított 3 (három) munkanapon belül megtéríteni.

21) Szerződő felek megállapodnak továbbá abban is, hogy – amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvétel tekintetében elővásárlási nyilatkozatot tevő jogosultat támogat – eladó azt követően jogosult csak kiadni az elővásárlásra jogosult javára szóló, külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyt, hogy jelen szerződés szerinti eredeti vevő a 20) pontban írt költségek elővásárlásra jogosult általi megfizetéséről szóló legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát átadta

.....
Igazné Dr. Prónai Borbála Katalin

.....
eladó

.....
Baranyi Samuorne
vevő

Alulírott dr. Balázs Júlia ügyvéd (székhely: 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71., KASZ: 36056812) jelen adásvételi szerződést szerkesztettem, és Makón, 2024. augusztus 9. napján ellenjegyzem:

Dr. Balázs Júlia
Iroda: 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71.
T: 06-70/266-7919 KASZ: 36056812

eladó vagy okiratszerkesztő ügyvéd részére. Eredeti vevő ezen költségek részére történt megtérítésére vonatkozó nyilatkozatát ezen költségek összegének készpénzben történt átvételével egy időben, átutalással történt megfizetésük esetén legkésőbb a bankszámláján történt jóváírásától számított 2 (kettő) munkanapon belül köteles eladó vagy okiratszerkesztő ügyvéd részére átadni.

VIII. Egyéb rendelkezések

22) Szerződő felek felelősségük tudatában kijelentik, hogy mind az eladó, mind a vevő teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, belföldön lakó magyar állampolgárok, akiknek nyilatkozattételi képessége korlátozás alatt nem áll, jelen szerződés megkötésében őket jogszabály, bírói ítélet vagy hatósági határozat nem korlátozza.

23) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy mindazon hivatalos személyek és szervek, akik, illetve amelyek jelen szerződésükkel kapcsolatba kerülnek, személyes adataikat megismerjék, és hivatali eljárásukhoz felhasználják.

24) Jelen szerződés aláírásával szerződő felek együttesen meghatalmazzák Dr. Balázs Júlia ügyvédet (székhely: 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71., nyilvántartó karama: Szegedi Ügyvédi Kamara, kamarai lajstromszám: 780, KASZ: 36056812, ügyvédi igazolványszám: Ü-102734, Céglapu azonosító: 50066476#) az adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, az adásvételi szerződéshez kapcsolódó NAV-adatlapnak a vagyonszerző vevő helyett és nevében történő kitöltésére és aláírására, továbbá arra, hogy jelen, vételi ajánlatot tartalmazó szerződést megküldje a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban a föld fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője előtt eljárjon és a jegyző előtt az eladót a hirdetményi úton történő közlésre irányuló eljárásban képviselje, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, valamint a jelen szerződésben írt vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban a szerződő feleket teljes jogkörrel képviselje, azzal, hogy a jelen meghatalmazás nem terjed ki az illetékes Földhivatal jegyző határozatának átvételére, azt felek közvetlenül, saját címükre kérik megküldeni. Dr. Balázs Júlia ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A felek jelen szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják.

Szerződő felek kifejezetten kérik a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, mint mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a jóváhagyott és záradékkal ellátott, eredeti adásvételi szerződés-példányokat okiratszerkesztő ügyvéd részére szíveskedjen az ügylet jóváhagyását követően kézbesíteni, a jóváhagyó határozattal együtt.

25) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk), valamint a Földforgalmi tv. és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján kerülnek rögzítésre.

Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően, büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban **saját nevükben, tényleges tulajdonosként járnak el.**

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten **hozzájárulnak** ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Jelen szerződés 5 oldalból és 25 pontból áll, 7 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratot, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás, megmagyarázás és megértés után helybenhagyólag írták alá, az okiratban más adat, tény, körülmény feltüntetését nem kérték. Szerződő felek a szerződésből egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Makó, 2024. augusztus 9.

Igazné Dr. Prónai Borbála Katalin

eladó

Barányi Sándorné

vevő

Dr. Balázs Júlia ügyvéd (székhely: 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71., KASZ: 36056812) jelen **adásvételi szerződést szerkesztettem, és Makón, 2024. augusztus 9. napján ellenjegyzem:**

A hirdetés közzétételének helye: **Kormányzati portál**
A közzététel napja: **2024. augusztus 9.**
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló **5** napos határidő
első napja: **2024. augusztus 9.**, utolsó napja: **2024. augusztus 13.**
A **határidő jogvesztő!**
A hirdetésnyilvántartás napja: **2024. augusztus 9.**

Dr. Balázs Júlia ügyvéd
Iroda: 6722 Szeged, Tisza Lajos krt. 71.
T: 06-70/266-7919 KASZ: 36056812
Céglapu: #50066476
E-mail: julia.balazs@magyarugor.hu