

2024-05-08

54950...iktatószámú irathoz

Varga és Nagy-György Ügyvédi Iroda
6900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8.
Tel: (62) 510-220, Mobil: +36-30-3845439
E-mail: vargaugyviroda@gmail.com
Eljáró ügyvéd: ifj. dr. Varga Imre

Ingatlan adásvételi szerződés

Mely létrejött egyrészről **SZENNYES ZSUZSANNA**

, magyar állampolgár, 6900 Makó, Posta utca 9. B lph. 2. emelet 9. ajtószám
alatti lakos, mint eladó/ továbbiakban eladó/

másrészről **SZEREDINÉ RUGÁSI ÉVA**

, magyar állampolgár, 6900 Makó, Posta utca 9. B lph. 2. emelet 9. ajtószám
alatti lakos, mint vevő/ továbbiakban vevő/ között az alulírott napon az alábbi tartalommal:

Eljáró ügyvéd az ingatlan nyilvántartást megtekintette és megállapította, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan az eladó tulajdonát képezi. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai a valóságnak megfelelnek, azokon változást sem ő, sem felhatalmazása alapján más személy nem kezdeményezett.

Kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra más személlyel előszerződést nem kötött, más személytől előleget vagy foglalót nem vett át, vagy ha átvette azt már visszafizette, az ingatlan tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívüli eszközzel és módon nem vonta el, semmi akadálya nincs annak, hogy a vevővel adásvételi szerződést kössön és a tulajdonjog átvezetésre kerüljön.

Szavatosságot vállal továbbá az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, és kijelenti, hogy a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény hatálya alatt nem áll, vele szemben sem bíróságon kívüli, sem bírósági adósságrendezési eljárás lefolytatása nincs folyamatban.

Eladó tulajdonát képezi a **Kiszombor külterület 05365/3 hrsz.** alatt felvett 80 ha 3314 m² nagyságú 2179,55 ak értékű szántó művelési ágú ingatlan **3213/653862-ed (1608/653862 és 1605/653862)** tulajdona. Eladó az ingatlan tulajdonát eladja a vevőnek a vevő pedig megveszi a kölcsönösen kialakított **789.400. Ft**, azaz hétszáznyolcvankilencezer-négy száz forintért. A vételárát a vevő a hirdetményi úton való közlés leteltét követő naptól számított 8 napon belül az eladó OTP Banknál vezetett 11773353-00846204 számlájára átutalással megfizeti. Eladó a bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez való teljesítésként fogadja el. A vételár az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog ellenértékét is tartalmazza.

Felek a szerződéskötés valamennyi körülményeire tekintettel kijelentik, hogy a forgalmi és értékviszonyok és a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg. Felek ennek megfelelően egybehangzóan rögzítik, hogy jelen szerződést feltűnő értékaránytalanság címén nem támadják meg.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályosságához jogszabály a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását írja elő, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjától válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételi, valamint a nyilatkozattétellel megszabadott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. Amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbítja, vagy meghiúsítja.

.....
Szennyes Zsuzsanna
Eladó

.....
Szerediné Rugási Éva
Vevő

VARGA ÉS NAGY-GYÖRGY
ÜGYVÉDI IRODA
Ifj. Dr. Varga Imre ügyvéd
6900 Makó, Széchenyi tér 17. I. 8.
Tel./fax: 62/ 510-220
Tel.: 510-221 / 384-5439

A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződésen túlmenően minden észszerű nyilatkozatot megtesznek – ideértve jelen adásvételi szerződés esetleges módosítását is – annak érdekében, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzése megtörténjen. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja az eljáró hatóság, vagy az eljárást megszünteti, úgy jelen szerződésben meghatározott feltételek mellett új szerződést kötnek egymással a megtagadási/eljárás megszüntetési ok kiküszöbölése végett.

Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian teljes cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nincs korlátozva, hozzájárulnak, hogy a szerződésben szereplő adataik nyilvánosságra kerüljenek. Vevő kijelenti, hogy a vételár nem pénzmosási tevékenységből származik.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a **Kiszombor külterület 05365/3 hrsz. alatt felvett 80 ha 3314 m² nagyságú 2179,55 ak értékű szántó művelési ágú ingatlan 3213/653862-ed tulajdonát adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a vevő javára.**

Vevő az ingatlan birtokába a haszonbérleti idő leteltét követően, ettől viseli a hasznokat és a terheket. Az ingatlant a Szeredi Kft. használja haszonbérlet címén. A 1608/653862-ed részre vonatkozóan 2025. október 31. napjáig áll fenn a haszonbérleti szerződés, a haszonbér mértéke: 42 kg/ak Euro minőségi búzára a Budapesti Árutőzsdén a tárgyévi augusztus havi teljesítésekre a tárgyév július havában megkötött szerződések átlagára, min. 65 Ft/kg. A 1605/653862-ed részre vonatkozóan 2028. október 31. napjáig áll fenn a haszonbérleti szerződés, a haszonbér mértéke: 42 kg/ak Euro minőségi búzára a Budapesti Árutőzsdén a tárgyévi augusztus havi teljesítésekre a tárgyév július havában megkötött szerződések átlagára, min. 65 Ft/kg. A 2025-től járó haszonbér már a vevőt illeti meg.

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése d) pontja és ugyanezen jogszabály 18. § (3) bekezdése** alapján gyakorolja elővásárlási jogát, mint olyan földműves tulajdonostárs, aki az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkezik, és aki helyben lakónak minősül.

Vevő kijelenti, hogy mindenben eleget tesz a 2013. évi CXXII. évi 13. §-ban foglalt kötelezettségének, a megvásárolt ingatlanon fennálló haszonbérleti szerződést nem hosszabbítja meg, annak megszűnését követően maga használja, használatát másnak nem engedi át, annak használata során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy a megszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében foglalt esetet. Vevő vállalja, hogy eleget tesz a Földforgalmi törvény 13. § (1) - (4) bekezdésében foglaltaknak.

Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, vagy bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy vevőként a tulajdonszerzési jogosultság további feltételeként, a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzés korlátozások megkerülésére, megsértésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében foglalt földszerzési maximumkorlátozásba, azaz a már tulajdonába és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a 300 hektárt, valamint

.....
Szennyesy Zsuzsanna
Eladó

.....
Szerediné Rugási Éva
Vevő

VARGA ÉS NAGYGYÖRI
ÜGYVÉDI IRODA
Hj. Dr. Varga Imre ügyv.
6900 Makó, Széchenyi utca 17.
Tel./fax 62/510-220
Tel.: 510-221 04-30/344-5

birtokában lévő föld a szerzés tárgyát képező ingatlan megszerzésével együtt sem haladja meg az 1200 hektár méretű birtokmaximumot. Tehát, nincs a tulajdonában, illetőleg birtokában olyan nagyságú földterület, ami a tulajdonszerzési korlátot meghaladná, a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott nagyságot. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, megfelel a 2013. évi CXXII. tv. 5. § (1) bekezdés 7. pontjának.

Eljáró ügyvéd és a vevő megállapodnak abban, hogy a szerződésalkötés ügyvédi díja 120.000. Ft + ÁFA. Abban az esetben, ha valamely elővásárlásra jogosulttal hatályosul az adásvételi szerződés, úgy a szerződésalkötés ügyvédi költségét köteles viselni.

Eladó tudomásul veszi, hogy az 1995. évi CXVII. tv. vonatkozó rendelkezése szerint adófizetési kötelezettsége merülhet fel. Vevőnek az illetékekről szóló törvény alapján kell illetéket fizetnie. Szerződő felek az illetékekről, valamint az adózásról szóló tájékoztatót megértették. Vevő kéri az eljáró adóhatóságot, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján állapítsa meg részére az illetékmentességet, ugyanis vállalja, hogy a tulajdonszerzéstől számított 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági művelés céljára használja.

Szerződő felek ezen adásvételi szerződés elkészítésével, mely egyben tényvázlat is, mert a felek akaratát teljes mértékben tükrözi, megbízzák ifj. Dr. Varga Imre, 6900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8. szám alatti ügyvédet, aki a megbízást elfogadja. Eljáró ügyvéd a feleket tájékoztatta az ingatlan-nyilvántartás állapotáról, a szerződés megkötésével kapcsolatos jogi szabályozásról, az adózási szabályokról. Megbízzák továbbá a mezőgazdasági szakigazgatási szerv, a földhivatal felé való eljárással, kivéve az eredeti szerződés átvétele, melyre a vevő jogosult. Eljáró ügyvéd a megbízást ellenjegyzésével elfogadja.

Eladó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a szerződés földhivatalhoz történő benyújtásáig bármilyen teher bejegyzésre kerül az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba, úgy azt tehermentesíti saját költségén.

Ezen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. 6. könyv. XXXII. fejezet és a 2013. évi CXXII. tv., valamint a 2013. évi CCXII. tv. vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján az okiratszerkesztő ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli, melynek során a szerződő felek adatai a jogszabályoknak megfelelő részletességgel kerülnek rögzítésre az általuk rendelkezésre bocsátott hivatalos személyi okmányiaktól.

A szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt ifj. Dr. Varga Imre ügyvéd előtti olvasás és megmagyarázás után helyben hagyólag aláírtak, kijelentik, hogy a szerződés a valós értéket tartalmazza, számítási és elírási hiba nincs benne. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés nem minősül blankettaszerződésnek. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy az elővásárlási jog helyesen került megállapításra.

Makó, 2024. május 2.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Makó, 2024. május 2. napján, mint ifj. Dr. Varga Imre, 6900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8. szám alatti ügyvéd, a Szegedi Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36059390, lajstromszám: 868.

KÖZZÉTÉTELI ZÁRADÉK:	
A hirdetmény közzétételének helye:	Kormányzati portál
A közzététel napja:	2024. május 2.
A jognyilatkozat megkötésére nyitva álló napos határidő	10
első napja:	2024. május 2.
utolsó napja:	2024. május 12.
határidő jogvesztő!	2024. május 12.
A hirdetmény levételének napja:	2024. május 2.

.....
Szennyés Zsuzsanna
Eladó

.....
Szerediné Rugási Éva
Vevő

VARGA ÉS NAGY-GYÖRGY
ÜGYVÉDI IRODA
Ifj. Dr. Varga Imre ügyvéd
900 Makó, Széchenyi tér 17. I. 8.
Tel./fax: 62/510-220
Tel.: 510-221.06-30/384-5439

VARGA-GYÖR
ÜGYVÉDI IRODA
Varga Imre ügyv
Széchenyi tér 17
fax: 62/510-220
21 06-30/384-5

ségének, a
szűnését
get tesz a
célra nem
lalja, hogy

eredő, vagy
vagy egyéb
jogosultsá
a szerzés

Földforgalm
tulajdonába
rt, valamint

365/3
3862-

et. Az
2025.
nőségi
avában
ber 31.
úzara a
egkötött

vény 18.
vásárlási
bb 3 éve

erű
nak
nak
agy
nek

ötési
ságra

a
k
is
az
ló
ág