

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 5795A határozatszámú irathoz

amely létrejött egyfelől Farkas György:

Kossuth utca 143. szám alatti lakos, mint *Eladó*,

6795 Bordány,

másfelől Tari Róbert

6795 Bordány, Kossuth utca 34. szám alatti lakos, mint *Vevő* között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

- 1./ Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező, **Bordány külterület 0160/26** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 0,5694 ha területű, 4,56 aranykorona értékű, szántó művelési ágú ingatlant.
- 2./ Felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli Farkas Györgyné sz. Nógrádi Ilona javára bejegyzett özvegyi jog, valamint a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt. és az FGSZ Földgázszállító Zrt. javára bejegyzett bányaszolgalmi jogok.
Felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan a földhasználati nyilvántartásban Farkas György Eladó javára határozatlan ideig *saját tulajdon* jogcímén földhasználati jog van bejegyezve.
Felek rögzítik és Eladó szavatolja, hogy az ingatlan a fentieket meghaladóan per-, teher- és igénymentes.

Felek rögzítik, hogy Farkas Györgyné özvegyi jog jogosult elhunyt.

Felek kéri az eljáró Földhivatali Osztályt, hogy az Inytv. 50. § (4) és (5) bekezdései alapján Farkas Györgyné javára bejegyzett özvegyi jogot törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés megkötését megelőzően a tulajdoni lap tartalmát ismertette, annak megtekintését biztosította a felek részére.

Felek eljáró Ügyvéd kioktatását a tulajdoni lap tartalma vonatkozásában megértették és tudomásul vették.

Felek rögzítik, hogy az Eladó(k) az ingatlan valamennyi, általuk ismert lényeges adottságáról felvilágosítást adtak a szerződés megkötését megelőzően, az esetleges rejtett hibákért a Ptk. szabályai szerint tartoznak helyt állni.

A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a Vevő által ismert és a felek által közösen megtekintett állapotban, annak valamennyi törvényes tartozékaival és alkotórészeivel együtt kerül elidegenítésre.

- 3./ Vevő a fenti 1./ pontban körülírt ingatlant, ill. az ahhoz kapcsolódó összes jogosultságot mindösszesen **850.000,- Ft, azaz Nyolcszázötvenezer forint összegű vételáron megvásárolja.**
- 4./ Vevő a 3./ pont szerinti teljes vételárat – amennyiben elővásárlási jogát senki nem gyakorolta – az adásvételi szerződés önkormányzati kifüggesztéséről történő levételéről és a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésről szóló önkormányzati tájékoztató levél eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 napon belül köteles megfizetni Eladó részére **egyösszegben, készpénzben.**

Amennyiben a közzétételi eljárás során harmadik fél elővásárlási jogát gyakorolta, szerződés szerinti Vevő, illetve a helyébe lépő elővásárlási jog gyakorló a szerződés hatósági jóváhagyásának eljáró ügyvéd általi átvételét követő 15 napon belül köteles a teljes vételárat Eladó részére egyösszegben, készpénzben megfizetni.

- 5./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi bejegyzési engedélyét, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban rögzített ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön „adásvétel” jogcímén.
Eljáró Ügyvéd a bejegyzési engedélyt köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani Eladó teljes vételár megfizetését igazoló, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatának átvételét követő 8 munkanapon belül.
Fentiek kapcsán szerződő felek valamint a jelen okirat szerkesztésével megbízott Ügyvéd kifejezetten rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés 5./ pontjában foglalt rendelkezéseket az Eladó, mint Letevő, valamint Ügyvéd, mint Letéteményes között létrejött letéti szerződésként is tekintik, és annak külön okiratba foglalását közös megegyezéssel mellőzik azzal, hogy a fenti letéteményesi kötelezettségek teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki.
Amennyiben a jelen adásvételi szerződés bármely okból megghiúsul, és felek részéről az eredeti állapot helyreállítására kerül sor, úgy a Letéteményes köteles a fentiek szerint letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket az Eladó részére hiánytalanul kiadni.
Szerződő felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb jelen okirat benyújtásától számított 6 hónapig az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján tartsa függőben
- 6./ A szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába. A birtokbaadást követően Vevő szedi az ingatlan hasznait, illetve viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.
- 7./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötési és tulajdonszerzési képességük nem korlátozott.
- 8./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédek az adásvétel adó- és illetékvonzatáról adott tájékoztatását megértették. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás kifejezetten és félreérthetetlenül kizárólag okiratszerkesztésre, és annak ellenjegyzésére vonatkozik, felek esetleges adó-, illetve illetékfizetési kötelezettségük tárgyában saját szakértővel járnak el.
Vevő nyilatkozik továbbá, hogy mint földműves az Itv. 26. § (1) bek. p) pontjában rögzített kötelezettségeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig vállalja, melyre tekintettel az adásvétel tárgyát képező ingatlan(ok) tulajdonszerzése mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték megfizetése alól.
- 9.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a szerződés aláírásától számított 8 napon belül az adásvételi szerződést a tulajdonosnak meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.
Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – az okiratok beérkezését követő 15 napon belül – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző annak beérkezését követő 15 napon belül hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg.

Az elővásárlási jog jogosultja a Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdése szerinti jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a jogszabályban meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére hatósági jóváhagyás céljából. A hatósági jóváhagyási eljárás ügyintézési határideje 80 nap.

9.2. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján gyakorolja elővásárlási jogát, mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Vevő kijelenti, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlannal szomszédos Bordány 0160/27 hrsz-ú ingatlan egy évet meghaladóan a használatában, míg a Bordány 0160/29 hrsz-ú ingatlan egy évet meghaladóan a tulajdonában és használatában van.

Eladó a Földforgalmi törvény 29. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel már most, jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy amennyiben szerződés szerinti Vevővel azonos ranghellyel rendelkező elővásárlási jog jogosult az önkormányzati kifüggesztési eljárás során elővásárlási jogát gyakorolná, Eladó a szerződés szerinti Vevőt választja, vele kívánja a szerződést érvényesíteni.

9.3. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül.

9.4. Jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.

10.1. Vevő vállalja, hogy a földhasználatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

10.2. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10.3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. §-ban írt tulajdoni korlátozásokba.

10.4. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10.5. A 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdése alapján, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző fél kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

11./ Vevő kijelenti, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltakra figyelemmel a vételár nem bűncselekményből származik. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletük és a hozzá kapcsolódó pénzmozgás nem ütközik a törvény rendelkezéseibe.

Felek adatai jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (9) bekezdése alapján köteles a törvény (2) bekezdés szerinti természetes személy szerződő felek „jogügylet biztonsági” (JÜB) azonosítását elvégezni. Felek személyes okmányaik lemásolásához hozzájárulnak.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel kapcsán felmerülő 60.000,- Ft + ÁFA összegű ügyvédi munkadíjat – mely a szerződés hatósági jóváhagyását követően kiállított számla ellenében 8 napos határidővel fizetendő –, valamint minden más költséget és kiadást Vevő köteles fizetni.

- 13./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízást adnak **Dr. Bölcskei-Molnár Katalin** 6721 Szeged, Lengyel utca 13. szám alatti székhelyű ügyvéd részére a szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, az illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton történő közlés során történő képviselőre, a mezőgazdasági igazgatási szerv – ide értve az előzetes vizsgálat hatósági jóváhagyási eljárását, a kérelem előterjesztésére kiterjedően –, az Agrárkamara, valamint az ingatlanügyi-hatóság előtti képviselőre.
- Felek megbízzák **Dr. Bölcskei-Molnár Katalin** ügyvédet, hogy az adatok módosulása folytán szükségessé váló nyilatkozatokat helyettük megtegye, ill. az ezen okból meginduló eljárások során őket – külön meghatalmazás nélkül is – képviselje. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.
- 14./ Amennyiben ügyletük kapcsán bármily jogi jellegű vita merülne fel úgy annak elbírálására az ingatlan fekvése szerint illetékes Járásbíróság, illetve Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 15./ Felek tudomással bírnak arról, hogy e szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál.
- 16./ Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény és a Fétv. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az ügyvéd előtt saját kezűleg, szellemi képességeik teljes birtokában, minden külső befolyástól mentesen, jóváhagyólag aláírták.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (2) bekezdése alapján az ellenjegyzett papír alapú okiratot minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyével kell ellátnia. A Törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek, vagy arra az okiratban meghatalmazott fél az okirat minden oldalán történő aláírása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Kelt: Szegeden, 2023. év november hó 07. napján

Farkas György
Eladó

Tari Róbert
Vevő

Alulírott **Dr. Bölcskei-Molnár Katalin** a Szegedi Ügyvédi Kamaránál 919 lajstromszám alatt bejegyzett ügyvéd (KASZ: 36079808), kijelentem, hogy a fenti okiratot elkészítettem, szerkesztettem, azt a szerződő felek előtt felolvastam, tartalmát megmagyaráztam, elolvasásra alkalmas állapotban rendelkezésükre bocsátottam és azt előttem a mai napon saját kezűleg aláírták, így aláírásukat **ellenjegyzem** azzal, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény 44. § (1) bek. b)-d) pontjai szerinti körülmények tanúsítása dr. Motika Dezső Zsolt ügyvédjelölt (KASZ: 36072152) eljárásán alapul.

Kelt: Szegeden, 2023. év november hó 07. napján

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2024. 01. 01.
Elővásárlásra/előhasonbításra jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő/ első napja: 2024. 02. 01. utolsó napja: 2024. 03. 01.
A fenti határidő jogvesztő!
A kormányzati portálon történő közzététel napja:

Dr. Bölcskei-Molnár Katalin
ügyvéd
Szeged, Lengyel utca 13.
Adószám: 11735043-23535802
Banksz.: 11735043-23535802
mrtat@gmail.com, Tel: 06-70/426-0658