

Kilüggesztés napja: 2019.07.20.

előj. jog. jognyil. kad. i.: 2019.09.24.

fogorvosi adatok!

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALVA**

Amely szerződés létrejött egyrészről:

**1. A SZERZŐDÉS ALANYAI**

**Kakuk József** szül.név: Kakuk József születési hely idő: N . anyja neve: (személyi azonosító jele: 1-1-1, adóazonosító jele: 8 ) 4400 Nyíregyháza, Alkony utca 12. szám alatti lakos, mint **Eladó,**

**Kakuk Mihály** szül. név: Kakuk Mihály, születési hely idő: N .. anyja neve: a, (személyi azonosítójele: , adóazonosító jele: ) 4445 Nagycserkesz, Horváth bokor 7. szám alatti lakos, **mint Eladó,**

**Kakuk András** szül. név: Kakuk András, születési hely idő: N . anyja neve: a, (személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: ) 4461 Nyírtelek, Dózsa György út 60. szám alatti lakos, **mint Eladó,**

**Kakuk Pál** szül. név: Kakuk Pál, születési hely idő: N . anyja neve: a, (személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: ) 4461 Nyírtelek, Benczur Gyula út 22. szám alatti lakos, **mint Eladó,**

**Simon Andrásné** szül. név: Kakuk Mária, születési hely idő: N . anyja neve: a, (személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: ) 4461 Nyírtelek, Dózsa György út 62. szám alatti lakos, **mint Eladó,** – továbbiakban, mint **Eladók,**

**másrészről:**

**Dunai Tamás** szül. név: Dunai Tamás születési hely idő: N . anyja neve: a, (személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: ) 4472 Gávavencsellő, Paszabcsúcs tanya 3. szám alatti lakos **mint Vevő, vételi ajánlatot tevő** között, (együttesen Szerződő Felek) a mai napon, az alábbiak szerint.

**2. SZERZŐDÉS TÁRGYA**

**2.1.** Szerződés tárgya a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. Hatálya alá eső alábbiak szerinti ingatlan:

A TAKARNET Földhivatali Információs rendszerből 2019.07.17. napján lekért tulajdoni lap másolat szerint a Nyíregyházi Járási Hivatal Földhivatali ingatlan-nyilvántartásában áll a **Nyírtelek külterületén** elhelyezkedő **0118/67 hrsz.-ú, tanya, szántó** megnevezésű, **2893 m2** összterületű, **4,95 AK értékű** ( kivett tanya 749 m2. Szántó 2144 m2 ) ingatlan mely a valóságban 4461 Nyírtelek, Bedőbokor tanya 3. szám alatt található. Az Eladóknak az ingatlanban személyeként azonos **2/10-2/10-2/10-2/10-2/10-ed** tulajdoni hányaduk van.

**2.2.** Az ingatlanon egy 60 m2 hasznos alapterületű tíz éve lakatlan, felújítást igénylő kb. 55 éves, gáz, víz elektromos közművel rendelkező vályog falazatú, lakóház, és a gazdálkodáshoz szükséges építmények vannak elhelyezve.

Az ingatlan adottságainál fogva nem osztható meg. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

**2.3.** Jelen adásvételi szerződés megfelel a Vevő által az ingatlanra adott és az Eladók részéről elfogadott vételi ajánlatban foglalt feltételeknek.

*Blazsek József*  
*Tyukub Mihály*  
*Simon Andrásné*

*Simon Andrásné*  
*Blazsek József*

*Dunai Tamás*

### 3. A VEVŐ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRA VONATKOZÓ NYILATKOZATA

3.1. Vevő kijelenti, hogy a földre elővásárlási joggal nem rendelkezik.

### 4. ADÁSVÉTELI JOGNYILATKOZATOK

4.1. Az Eladók, (5 fő tulajdonos) eladják véglegesen és visszavonhatatlanul, per-, teher és igénymentesen a 2. pontban megjelölt ingatlanban meglévő összesen **10/10-ed** arányú tulajdoni hányadrészüket. Vevő pedig az általa megismert állapotban megvásárolja.

### 5. A VÉTELÁR ÖSSZEGE, A VÉTELÁR KIEGYENLÍTÉSE

5.1 Szerződő felek az ingatlan vételárát **3.200.000.-Ft**, azaz, Hárommillió-kettőszázezer-forint összegben határozzák meg, mely összegből **320.000.-Ft**, azaz, Háromszázhuszezer forint összeget foglalónak tekintenek. A foglaló összege beszámít a vételárba. Szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvédtől a foglaló jogi természetéről a szükséges tájékoztatást megkapták.

#### 5.2. Vételár megfizetésének módja:

Szerződő Felek megállapodása alapján az 5.1. pontban rögzített vételárat a Vevő akként fizeti meg, hogy a szerződés aláírását megelőző napon egy összegben utalja át a teljes vételárba beszámításra kerülő **320.000.-Ft**, azaz, Háromszázhuszezer forint foglaló összeget az okiratot szerkesztő ügyvéd OTP banknál vezetett 11744003-24419842 sz. ügyvédi letéti bankszámlájára, aki az összeget letéti felelőssége mellett megőrizni köteles. Az ügyvédi letéti típusa teljesítési letét. Letéteményes ügyvéd köteles azt követően 8 (nyolc) napon belül átvételi elismervény ellenében kifizetni az előző pontban részletezett összegeket az Eladók kezeihez készpénzben, vagy igény esetén a megadott lakossági folyószámlára történő utalással azt követően, amikor kézhez kapja a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal-tól a Vevő tulajdonszerzésére vonatkozó adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását közlő iratot, és a záradékkal ellátott az ingatlanügyi hatósághoz benyújtandó adásvételi szerződéseket. Vevők kijelentik, hogy az előzőekben leírt módon történő kifizetést **-mint a vételár első részletét-**saját kezeikhez történő kifizetésként ismerik el. Felek rögzítik, hogy amennyiben esetleg jogosultságban a Vevőt megelőző elővásárlási jogosult jelentkezik, és a Felek között jelen szerződés nem léphet hatályba, úgy a letéti számlán kezelt összeg a Vevő (letevő) részére visszautalásra kerül.

5.3. A vételár második és egyben utolsó részét **2.880.000.-Ft**-ot azaz, Kétfélmillió-nyolcszáznyolcvanezer forintot a Vevő az ügyvéd felhívása alapján készpénzben fizeti meg az Eladóknak szintén nyolc napon belül, átvételi elismervény ellenében. Mind a két esetben a tulajdoni arányok figyelembevételével történnek meg a kifizetések. Az eljáró ügyvéd csak azt követően köteles és jogosult az ingatlanügyi hatósághoz a szerződést benyújtani amennyiben valamennyi Eladó kézhez kapta a tulajdoni hányadára eső vételárat.

#### 5.4. A Vételár Eladók közötti megosztása:

A tulajdoni lap II. Rész alatti bejegyzések sorrendjében nevesített tulajdonosokat tulajdoni hányaduk alapján, az 5.1. pont alatt megjelölt vételárból személyenként **640.000-Ft** vételárrészek illetik meg. ( foglaló és második vételárrész)

### 6. VEVŐ NYILATKOZATAI

Vevő a Földforgalmi törvény követelményeknek eleget téve jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti,

Dunai Tamás

Hajduk László  
Körmöczy László  
Körmöczy László  
Simon Andor  
Körmöczy László

DR. PANKOTAY ISTVÁN  
Ügyvéd  
4400 Nyíregyháza, Vasgyár u. 12.  
Tel./Fax: 42 / 312-712  
Mobil: 70 / 312-3550  
Adószám: 15301531-1-01

- hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5.§ 2) pontjában meghatározott földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és a birtokában álló föld terület nagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagysága együtt nem haladja meg az 1 hektárt (földszerzési maximum)
- és kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 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- a Földforgalmi tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja
- hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása:
- hogy jelen okirat szerinti szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött
- hogy az 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-szerint akként nyilatkozom, hogy nem rendelkezem részarány tulajdonnal.

## 7. BIRTOKBAADÁS

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladók a tulajdonjog átruházásán felül kötelesek az ingatlan birtokát is átruházni. A Felek megállapodása alapján az Eladók a Vevő birtokába adják a szerződés aláírásának napján a 2. pontban körülírt ingatlant arra tekintettel, hogy az immár halaszthatatlan a sürgőszerű állagmegóvási munkálatok elvégzése. Vevő a birtokba adás napjától kezdve húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit, és ezen időponttól kezdve száll át a kárveszély viselés terhe is.

## 8. SZERZŐDÉS ÉRVÉNYSÉGE

**8.1.** Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a földforgalmi törvényben foglaltak szerint jelen adásvételi szerződésre a Vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy tesz elfogadó jognyilatkozatot a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján, jelen szerződés szerint a Vevő helyébe az elővásárlási jogosult lép.

**8.2.** Amennyiben a mezőgazdasági szerv jelen szerződést nem hagyja jóvá, vagy az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok alkalmazására tekintettel nem a szerződésben szereplő Felek között hagyja jóvá, úgy az okiratot szerkesztő ügyvéd nem jogosult jelen adásvételi szerződést az illetékes járási földhivatal részére a Vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából benyújtani.

## 9. TULAJDONJOG-ÁTRUHÁZÁS, INGATLAN-NYÍLVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

**9.1.** Eladók a teljes vételár megfizetésére figyelemmel, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező a Nyírtelek külterület 0118/67 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímén az illetékes Járási Földhivatal által az ingatlan nyilvántartásába bejegyzést nyerjen 1/1 tulajdoni arányban a Vevő javára, az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

## 10. EGYÉB RENDELKEZÉSEK, NYILATKOZATOK

**10.1.** Szerződő Felek rögzítik, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (továbbiakban Földforgalmi törvény) meghatározottak szerint jelen adásvételi szerződés egy példánya a Nyírtelek Város Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül tekintettel arra, hogy az ingatlan a Földforgalmi törvény hatálya alá

Eladók: Kovács István, Simon Andrásné, Kátai Péter  
 Vevő: Pankotay István  
 Durró János 3

DR. PANKOTAY ISTVÁN  
 ügyvéd  
 4400 Nyíregyháza, Vasgyár u. 12.  
 Tel./Fax: 42 / 312-712  
 Mobil: 70 / 316-3889  
 Adószám: 51914513-1-35  
 Dr. Pankotay István

tartozik, így az elővásárlási jog gyakorlásának biztosítására a kifüggesztést a helyi Önkormányzat jegyzőjénél a szerződés megkötésétől számított 8 napon belül kezdeményezik. Ennek végrehajtására Kakuk József tulajdonos társnak adnak felhatalmazást, aki ezt elfogadja. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 22.§ (1) bekezdés b) pontja szerint a jegyző a kifüggesztést követően az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi az adásvételi szerződést az iratjegyzékkel és a jognyilatkozatokkal együtt jóváhagyás végett.

**10.2.** Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak arra, hogy az ingatlan per, teher-, és igénymentes, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem áll fenn olyan tény vagy körülmény, mely a későbbiekben a Vevő zavartalan birtoklását gátolná.

**10.3.** Jelen szerződés érvényességének és szerződő Felek közötti hatályosulásának, továbbá a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltétele a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részéről történő jogerős jóváhagyása.

**10.4.** Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, cselekvőképességük és ingatlanszerzési képességük korlátozva nincsen.

**10.5.** Szerződő felek megállapodása alapján a jogügylettel összefüggő összes költséget és kiadást a Vevő tartozik viselni. Szerződő felek megállapodása alapján jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben – ideértve a kellékszavatosságot is, a mindenkori hatályos Polgári Törvénykönyv, valamint a Földforgalmi törvény föld adásvételére vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják.

**10.6.** Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Pankotay István ügyvédet (KASZ:36066756) (4400 Nyíregyháza, Vasgyár utca 12. szám) a szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásra, továbbá a földhivatal előtti eljárás során a jogi képviselő ellátására, a B400 Adatlap kitöltésére és benyújtásával. A megbízott a megbízást elfogadja.

**10.7.** Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról a 2017.évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és Vevő adatainak vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonossági igazolásra alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Szerződő Felek azonosítását Dr. Pankotay István végzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyes adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben a személyes adatok védelméről, és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló tv. rendelkezései szerint.

**10.8.** Felek kijelentik, hogy minden a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak. Jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

**10.9.** Ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a 176/2008 (VI. 30) Korm. Rendelet 1.§ (3) bekezdés, rendelkezése alapján a rendelet hatálya alá tartozó új, vagy meglévő épület esetében tanúsítani kell az épület energetikai jellemzőit. A Rendelet 3. § (3) bekezdése szerint ellenérték fejében történő tulajdon átruházás esetén a tanúsítvány elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig a vevőnek köteles átadni. Jelen épület esetében mivel a lakóépület fűtött alapterülete csak 49 m2 ezért a rendelet 1.§ (2) a) pontja szerint a tanúsítványt nem kell elkészíteni.

Jakab Péter  
Jakovics Mihály  
Jakovics Péter  
Simon Judit  
Kátai Péter

4

Dunai János

DR. PANKOTAY ISTVÁN  
ügyvéd  
4400 Nyíregyháza, Vasgyár u. 12.  
Tel./Fax: 42 / 312-712  
Mobil: 70 / 316-8890  
Adószám: F19-1418-1-05

Dr. Pankotay István

A felek kéri, a települési önkormányzat jegyzőjét, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szervet és a helyi földbizottságot, hogy a jelen jogügyletkehez kapcsolódó jognyilatkozatokat, záradékolt adásvételi szerződést, közvetlenül a jelen okiratot készítő ügyvéd részére szíveskedjen megküldeni.

Ezen szerződés 11 (tizenegy) eredeti és egyező példányszámban készült, amelyből a Felek egy-egy eredeti példány átvételét jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák. A szerződés 3 lapból és 5 számozott oldalból áll.

Felek a jelen szerződést- melynek egy példánya a 47/2014.(II.26.) Korm. rendeletnek megfelelően biztonsági papír alapú okmányon készült elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag ügyvéd előtt aláírták.

Kelt: Nyíregyházán, 2019.07.19.-én

*Kakuk József*  
Kakuk József

*Kakuk Mihály*  
Kakuk Mihály

*Kakuk András*  
Kakuk András

**Eladók**

*Dunai Tamás*  
Dunai Tamás

**Vevő**

*Kakuk Pál*  
Kakuk Pál

*Simon Andrásné*  
Simon Andrásné

**Eladók**

A szerződést készítettem, és **Ellenjegyzem** Nyíregyházán, 2019.07.19. napján.

**DR. PANKOTAY ISTVÁN**  
ügyvéd  
4400 Nyíregyháza, Vasgyár u. 12.  
Tel./Fax: 42 / 312-712  
Mobil: 70 / 316-8889  
Adószám: 51911513-1-35

*Dr. Pankotay István*  
Dr. Pankotay István  
**ügyvéd**

(székhely: 4400 Nyíregyháza, Vasgyár utca 12. szám)  
kamarai azonosító szám: 36066756

