

Az előnévadásra jogosult jognyilatkozatának megküldésére nyitva álló határidő utolsó napja: Oldal:1 2023.05.27. É a határidő jogvesztő.

Oldal:1

MEGYESI & PÁPAI
ÜGYVÉDI IRODA EGER

A közlés kezdő napja: 2023.01.26.
Tovább lásd a 2023.01.25.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

dr. Orbán Sándor

Kifüggesztés ideje: 2023.01.26.

Vétel ideje: 2023.03.28.

(születési név: ; születési hely: ; születési idő: ; anyja neve: ;
személyazonosító jele: , személyazonosító igazolvány száma: ; lakcímet igazoló kártya
száma: ; adóazonosító jele: ; állandó lakcím: 3324 Felsőtárkány, Ady Endre utca 8.;
állampolgársága: magyar)
mint Eladó, másrészről

Gulyás Attila

(születési név: ; születési hely: ; születési idő: ; anyja neve: ; személyazonosító
jele: , személyazonosító igazolvány száma: ; lakcímet igazoló kártya száma: ?
adóazonosító jele: 8401414598, állandó lakcím: 3385 Tiszánána, Zrínyi Miklós út 22.; állampolgársága: magyar)

mint Vevő

- a továbbiakban együttesen: Felek - között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel.

I. Az adásvételi szerződés tárgya

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezik a következő ingatlanok:

1. Eger, külterület 25871/1. hrsz. alatt nyilvántartott, „kert” megnevezésű, 825 m² alapterületű, 5. minőségi osztályú, 0.72 kat. t. jöv.ingatlan.
2. Eger, külterület 25871/2. hrsz. alatt nyilvántartott, „kert” megnevezésű, 676 m² alapterületű, 5. minőségi osztályú, 0.59 kat. t. jöv.ingatlan.

Az ingatlanok természetben Eger, Donáth utca térségében található.

II. Adásvétel

Eladó jelen szerződés aláírásával kinyilvánítja azon akaratát, hogy - jelen szerződés szerinti feltételekkel - Vevő részére eladja az 1. pontban körülírt ingatlanait, a Vevő pedig jelen szerződés aláírásával kinyilvánítja azon akaratát, hogy az említett ingatlanokat megvásárolja megtekintett és ismert állapotban úgy, ahogyan azok a mai napon a természetben megtalálhatók.

III. Vételár, fizetési ütemezés

Felek az 1. pontban körülírt ingatlanok forgalmi értékét és vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:

1. Eger, külterület 25871/1. hrsz. ingatlan vételára 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszáz ezer forint.
2. Eger, külterület 25871/2. hrsz. ingatlan vételára 1.500.000,-Ft, azaz Egymillió-ötszáz ezer forint.

Eladó kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező tulajdoni illetőségek egymással szomszédosak DOLOGÖSSZESSÉ GKÉNT kerülnek értékesítésre, az illetékes jegyző által közzétételre kerülő ajánlat dologösszességre vonatkozik, az ingatlanok külön-külön történő megvásárlását KIZÁRJA.

Vevő a teljes vételárát, önerőből készpénzben, vagy átutalás útján fizeti meg egyösszegben legkésőbb a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés (valamint az adásvételi szerződés záradékkal való ellátásának) kézhezvételét követő 8 napon belül maradéktalanul az Eladó javára. Ezen összeg átvételéről az

dr. Orbán Sándor Eladó:

Gulyás Attila Vevő:



770.081/2023

Eladó külön okiratban nyilatkozik és adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását az ingatlanok tulajdonjogának Vevő részére történő átírásához.

IV. A szerződő felek nyilatkozatai:

- 4.1. Vevő nyilatkozata a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. alapján:
- 4.1.1. A Vevő belföldi természetes személy, ezen túlmenően a 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlásra NEM jogosult.
- 4.1.2. A Vevő, mint belföldi természetes személy nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ 1. és 2. bekezdése alapján jelen tulajdonszerzése nem ütközik a törvény szerinti földszerzési és birtok maximumba.
- 4.1.3. Vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1) bekezdése alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- 4.1.4. Vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 4.1.5. Vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésének megfelelően vállalja, hogy föld használatát 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 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 4.1.6. Vevő nyilatkozata a 109/1999. (XII. 29.) FVM rend. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról alapján: Vevő nyilatkozik a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 68/C. § alapján, hogy részarány-tulajdonnal NEM rendelkezik.
- 4.1.7. A Szerződő Felek kijelenti, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, jelen szerződés megkötése során saját nevében jár el. Jelen szerződés alapján a Vevő tulajdonszerzése nem ütközik törvényi korlátozásba.
- 4.1.8. Felek rögzítik, hogy az Eger zártkert 25871/1 hrsz. alatti ingatlant terheli az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) javára vezetékgig a vázrajz és terület kimutatás szerint 157m² területre, amelyről a Vevőnek tudomása van és ezzel együtt is kéri a tulajdonjog bejegyzését.
- 4.1.9. A fentiekben túlmenően az ingatlan per-, igény- és tehermentes.

V. A szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, elővásárlási jog áll fenn:

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23-30. § alapján jelen szerződésük hatósági jóváhagyáshoz kötött.

Felek rögzítik, hogy a Vevő a 2013. évi CXXII. törvény alapján elővásárlásra nem JOGOSULT. Vevő tudomásul veszi, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg az ott meghatározottakat.

VI. Bejegyzési kérelem és engedély:

Eladó a teljes vételár maradéktalan megfizetését követően külön íven szövegezett okiratban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő javára az 1. pont alatt részletezett jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát illetően az alábbiak szerint VÉTEL jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, egyúttal az Eladó tulajdonjogát töröljék.

VII. Az ingatlanok birtokba adása:

Felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített, jelen szerződés tárgyát képező ingatlanoknak a Vevő részére történő birtokbaadására jelen okirat aláírását megelőzően sor került. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely oknál fogva nem a vevővel jönne létre érvényesen és hatályosan a szerződés, illetve azt a mezőgazdasági szakigazgatási szerv más vevővel hagyná jóvá, úgy a vevő az ingatlan vissz- birtokbaadására kötelezett, egyúttal az ingatlanra fordított kiadásai és beruházásai valamint az ingatlanok megszerzésére fordított (ügyvédi munkadíj, stb.) költsége megtérítésére jogosult.

VIII. Illeték mértéke:

Az 1990. évi CXIII. törvény 26.§ (1) bekezdésének p.) pontja alapján¹ a Vevő nem mentesül a visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetése alól, ugyanis nem földműves. Vevő kéri az illetékkiszabásra jogosult hatóságot, hogy ezen mentességet alkalmazza.

1 a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 -

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

dr. Orbán Sándor Eladó:

Gulyás Attila Vevő:



IX. Elállás kikötése: (Ptk: 6:140. §, szerződészegés következtében)

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jogosult arra, hogy jelen szerződéstől elálljon, ha:

- jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be mely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb. jegyeznek be.)
- az ingatlanra bírósági végrehajtás keretében vagy azon kívül végrehajtást indítanak
- az Eladó súlyos szerződészegése esetén
- a Vevő érdekmúlására alapítottan, abban az esetben, ha a harmadik személy a Vevő tulajdonszerzését eredményező hatósági engedélyt bíróság előtt megtámadja, vagy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a Vevővel hagyja jóvá jelen adásvételi szerződést stb.

Az elállás esetén a szerződés megkötésére visszaható hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatás visszajár. Az elállásra a Ptk. 6: 212. § és 6: 213. § szabályait kell alkalmazni.

Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben amennyiben a szerződés elállás folytán történő felbontására és eredeti állapot helyreállítására kerülne sor, úgy a Vevőt megilleti az általa az ingatlanba történt beruházásai, elvégzett munkájának ellenértéke. Ennek megtérítését az Eladó jogszerű elállás esetén vállalja.

X. Záró rendelkezések:

10.1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a 2013. évi CCXII. törvényt valamint 1997. évi CXLI. törvényt kell alkalmazni.

10.2. A jelen szerződés 7 eredeti példányban készült, melynek egy példánya a 2013. évi CCXII. törvény 8.§-a alapján biztonsági kellekekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

10.3. Jelen szerződést a 1997. évi CXLI. törvényben meghatározottak szerint az ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes Járási Földhivatalhoz. A szerződő felek jelen okirat aláírásával **meghatalmazzák** jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy nevükben és képviseletükben eljárva őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Ezen meghatalmazás kiterjed továbbá különösen, de nem kizárólagosan a 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény alapján az illetékes jegyző, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt történő képviseletre és eljárásra is.

10.4. A szerződő felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a 10.1. pontban megjelölt jogszabályokról, különösen a szerzési korlátozásba ütköző szerződés semmiségéről.

A szerződő felek a jelen szerződést, annak valamennyi eredetiben készült 7 példányát - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd előtt írják alá.

Kelt: Eger, 2022.12.21.

DR. ORBÁN SÁNDOR ELADÓ

GULYÁS ATTILA VEVŐ

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK: Alulírott dr. Megyesi Melinda ügyvéd (Heves Megyei Ügyvédi Kamara I.Ük-c. 145/2008., Ügyvédi ig.szám: Ü-101049, KASZ azonosító: 36065190) 3300 Eger, Neumayer u. 1. sz. alatt ezen okiratot készítem és ellenjegyzem, és ellenjegyzéssel igazolom, hogy az okirat felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel és szerződő felek az okiratot előttem írták alá Egerben, 2022.12.21. nappán

Eger, 2022.12.21.



pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

Dr. Orbán Sándor Eladó:

Gulyás Attila Vevő:

