

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 **Dr. Szeredi András**

Makó, Petőfi utca 16/B, szám alatti lakos, mint eladó/ továbbiakban eladó/

3, 6900

Másrészről **Sarnyai Mónika**

6775 Kiszombor, Ökrös József utca 8. szám 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 ingatlanok az eladó tulajdonát képezik. 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 ingatlanokra előszerződést nem kötött, 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 akadályja 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 05326/58 hrsz.** alatt felvett 1 ha 4264 m2 nagyságú, 52,06 ak értékű szántó művelési ágú ingatlan **kizárólagos** tulajdona, és a **Kiszombor külterület 05326/59 hrsz.** alatt felvett 1 ha 2091 m2 nagyságú, 44,13 ak értékű szántó művelési ágú ingatlan **kizárólagos** tulajdona mely tulajdonokat elad a vevőnek a kölcsönösen kialakított **7.600.000. Ft**, azaz hétmillió-hatszázezer forint vételárért. A vételár az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog ellenértékét is tartalmazza. Az ingatlanok a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdés alapján egybefoglalt vételáron kerülnek eladásra, tekintettel arra, hogy egymással szomszédosak.

A vevő a vételárat jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül, de legkésőbb 2023. június 15. napján fizeti meg átutalással az eladó OTP Banknál vezetett 11773353-00646200 számú számlájára, Az eladó a bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez való teljesítésnek fogadja el.

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 címen nem támadják meg.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályosságához jogszabály a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását elő, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjától válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételi, valamint a nyilatkozattétellel

Sarnyai Mónika
Vevő

Dr. Szeredi András
Eladó

Sarnyai Attila József
Haszonélvező

VARGA ÉS NAGY
ÜGYVÉDI IRODA
Ifj. Dr. Varga Imre ügyvéd
6900 Makó, Széchenyi tér 17. I.
Tel./Fax: 62-510-220
10-220

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 meghíúsulása esetére csorbítja, vagy meghíúsítja.

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 kijelentik, hogy teljes cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nincs korlátozva, hozzájárulnak, hogy a szerződésben szereplő adatai nyilvánosságra kerüljenek.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok (Kiszombor külterület 05326/58 és 05326/59 hrsz. alattiak) **kizárólagos tulajdonjogát adásvétel jogcímén** bejegyezzék a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba.

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ingyenesen **haszonélvezeti jogot** alapít a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:146. § alapján és a Földforgalmi törvény 37. § alapján húsz éves időtartamra, azaz **2043. január 26. napjáig házastársa Sarnyai Attila József** született Sarnyai Attila József, szh: Szeged III, anyja neve: Németh Róza, születési idő: 1970. április 22., szsz: 1 700422 4640, adóazonosító: 8377310317, 6775 Kiszombor, Ökrös József utca 8. szám alatti lakos **javára**.

Vevő az ingatlanok birtokába 2023. szeptember 1. napján lép, ettől kezdve viseli a terheket, húzza a hasznokat. Felek rögzítik, hogy, a birtokba adás napjától a vevőt illeti meg a nemzeti és uniós támogatások, valamint a haszonbérleti díj. Az ingatlant a tulajdonos használja saját jogán.

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában a **2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdése d) pontja** alapján gyakorolja elővásárlási jogát, mint az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. Vevő ugyanezen **jogszabályhely 18. § (4) bekezdés a) pontja** alapján östermelők családi gazdaságának tagja, melynek száma OCSG-00074791.

Az elővásárlási jog gyakorlója köteles viselni a szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerült ügyvédi munkadíjat is, amely a 120.000. Ft+ÁFA összegű.

Vevő kijelenti, hogy mindenben eleget tesz a 2013. évi CXXII. évi 13. §-ban foglalt kötelezettségének, a megvásárolt ingatlanokon fennálló haszonbérleti szerződést nem hosszabbítja meg, azt maga használja, annak lejártát követően 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.tv.13.§ (3) bekezdésében foglalt esetet. Vevő tehát vállalja, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (1)-(4) bekezdésben foglalt valamennyi kötelezettséget teljesíti.

VARGA ÉS NAGY
ÜGYVÉDI IRO
Ifj. Dr. Varga Imre
6900 Makó, Szechenyi té
Tel./fax: 62/310-2
Tel.: 06-30/384-52

Sarnyai Mónika
Vevő

Dr. Szeredi András
Eladó

Sarnyai Attila József
Haszonélvező

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

Eladó tudomásul veszi, hogy az 1995.évi CXVII. tv. vonatkozó rendelkezése szerint adóbevallási kötelezettsége keletkezik. Vevőnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerint nem kell illetéket fizetnie. Szerződő felek az illetékekről valamint az adózásról szóló tájékoztatót megértették.

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

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés földhivatalhoz történő benyújtásáig bármilyen teher bejegyzésre kerül az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra 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.

Eljáró ügyvéd a felek azonosítását elvégezte a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján az általuk felmutatott személyi igazolvány, lakcímkártya és adókártya alapján. Az azonosítás a Magyar Ügyvédi Kamara ajánlása és a Szegedi Ügyvédi Kamara egységes szabályzata alapján valósult meg.

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 meghatározásra.

Makó, 2023. január 26.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Makó, 2023. január 26. 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:
Sármayai Művelődési központjának helye: *Kormányzati portál*
A közzététel napja: *2023.05.31* Dr. Szeredi András
Vevő: *gyógyulni* központjára nyitva álló *nyílt* napos határidő
első napja: *2023.05.31* utolsó napja: *2023.05.31* Eladó
a határidő jogvesztéssel!
A hirdemény levételének napja: *2023.05.31*

Sarnyai Attila József
Haszonélvező

VARGA ÉS NAGY JÓRGY
ÜGYVÉDI IRODA
Ifj. Dr. Varga József ügyvéd
6900 Makó, Szecsi tér 17. 1. 8.
Tel./fax: 06-70/10-220
Tel.: 06-70/84-5439