

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: dr. Varga M Imre

Ingatlan adásvételi szerződés

Mely létrejött egyrészről **JUHÁSZ JÓZSEF**

magyar állampolgár, 6900 Makó, Arany János utca 80. szám alatti lakos, mint eladó/ továbbiakban eladó/

másrészről **Dr. Varga Imre**

magyar állampolgár, 6900 Makó, Eötvös utca 25. 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 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 05423/7 hrsz.** alatt felvett 35 ha 6956 m² nagyságú, 1125,83 ak értékű szántó művelési ágú ingatlan **90/112581-ed** tulajdona, mely tulajdont eladó a vevőnek, a vevő pedig megvásárolja a kölcsönösen kialakított **55.000. Ft**, azaz ötvenötezer forint vételárért. A vételár az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog ellenértékét is tartalmazza. Vevő a vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg az eladó kezéhez, aki ennek hiánytalan átvételét ezennel elismeri és nyugtázza.

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 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,

Dr. Varga Imre
 Vevő

Juhász József
 Eladó

VARGA ÉS NAGY-GYÖRGY
 ÜGYVÉDI IRODA
 Dr. Varga M. Imre ügyvéd
 900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8.
 Tel.: (62) 510-220
 Mobil: +36-30-3845439

ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbitja, vagy meghiúsítja.

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 Kiszombor külterület 05423/7 hrsz. alatti ingatlan **90/112581-ed** tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** bejegyezzék a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba.

Vevő az ingatlanok birtokába jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 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.

Vevő kijelenti, hogy a **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdése e) 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 akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. Vevő a Földforgalmi törvény **18. § (4) bekezdés a) pontja** alapján östermelők család gazdaságának tagja, melynek száma: OCSG-00080532. Vevő a **Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés b) pontja** alapján fiatal földművesnek minősül.

Abban az esetben, ha valamely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élni kíván, úgy az elővásárlási jog gyakorlója köteles viselni a szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerült ügyvédi munkadíjat is, amely a 100.000. 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.

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

Dr. Varga Imre
Vevő

Juhász József
Eladó

AKVA ESZ. IRODA
ÜGYVÉI IRODA
Dr. Varga Imre ügyvéd
6900 Makó, Jeleny tér
Tel./fax: 62/510-2222
Tel.: 510-2222 / fax: 62/510-2222
Szechenyi t. 10. sz. 62/510-2222

tulaj
állap
kötő

Vev
Fölc
azaz
éri
meg
tula
me
kije

Ve
por

Elá
köt
bel
ad

Sz
ak
al
sz
to
er

E
b
n

E
f
a

I
I
s
i

tulajdonszerzési jogosultság további feltételeként, a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési 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 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 Dr. Varga M 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 Dr. Varga M 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, 2022. április 12.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Makón, 2022. április 12. napján, mint Dr. Varga M Imre, 6900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8. szám alatti ügyvéd, a Szegedi Ügyvédi Kamara tagja, KASZ:36071044, lajstromszám: 307.

Dr. Varga Imre
Vevő

Juhász
El

KÖZZÉTÉTELI ZÁRADÉK

A hirdetmény közzétételének helye: *Kormányzati portál*

A közzététel napja: *2022. május 4.*

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló **60 napos** határidő

első napja: *2022. május 5., utolsó napja: 2022. július 4.*

e határidő jogvesztő!

A hirdetmény levételének napja: *2022. július 5.*

*A hirdetmény közzétételének helye: Kormányzati portál
nem minősül a szerződés közzétételének!*