

Varga és Nagy-György Ügyvédi Iroda
6900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8.
Tel: (62) 510-220, Mobil: +36-30-3845439
E-mail: vargaugyvroda@gmail.com
Eljáró ügyvéd: dr. Varga M Imre

Ingatlan adásvételi szerződés

Mely létrejött egyrészről **Prónai György** született Prónai György szh: Makó, születési idő: 1957. május 12., szsz: 1 570512 1080, an: Terhes Veronika, adóazonosító: 8330033082, 6775 Kiszombor, Délvidék utca 2. szám alatti lakos, mint eladó/ továbbiakban eladó/

másrészről **Dr. Varga Imre** született Varga Imre anyja neve: Dr. Nagy-György Júlia Mária személyi szám: 1 870313 5799, születési hely: Szeged, születési idő: 1987.03.13., adóazonosító: 8439001800, kamarai száma: O6900000087872 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 05423/9 hrsz.** alatt felvett 33 ha 2641 m² nagyságú, 1040,06 ak értékű szántó művelési ágú ingatlan **221/104057-ed** tulajdona, mely tulajdont eladó eladja a vevőnek, a vevő pedig megvásárolja a kölcsönösen kialakított **132.600. Ft**, azaz százharminckétezer-hatszáz forint vételárért.

A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az eladó Takarékbanknál vezetett 56800016-10004115 számú számlájára 32.600. Ft, azaz harminckettőezer-hatszáz forint foglalót, aki ennek hiánytalan megtörténtét ezennel elismeri és nyugtázza. A foglaló joghatásaival a szerződő felek teljes mértékben tisztában vannak, az arról szóló szóbeli ügyvédi tájékoztatót a felek megértették. A fennmaradó 100.000. Ft, azaz százezer forint hátralékos vételár részletet a vevő az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 napon belül fizeti meg az eladó Takarékbanknál vezetett 56800016-10004115 számú számlájára. A vételár az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog ellenértékét is tartalmazza. Eladó a bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez való teljesítésként fogadja el.

Prónai György
Eladó

Dr. Varga Imre
Vevő

VARGA ÉS NAGY-GYÖRGY
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Varga Imre ügyvéd
6900 Makó, Széchenyi tér 17. I. 8.
Tel./fax: 62/ 510-220
Tel.: 510-221. 86-30/ 29-93-689

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, 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 ingatlan **221/104057-ed** tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** bejegyezzék a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba. Eljáró ügyvéd a jóváhagyott adásvételi szerződést akkor nyújthatja be az illetékes földhivatalhoz, ha az eladó igazolja a teljes vételár megfizetését.

Vevő az ingatlan birtokába jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lép, ettől kezdve viseli a terheket, húzza a hasznokat. Az ingatlant a Zombortej Kft. használja haszonbérlet keretében 2023.10.31-ig, 35kg búza/ak/ év bérleti díj ellenében. A 2023-i évi haszonbérleti díj az eladót illeti meg. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a fennálló haszonbérleti szerződést nem hosszabbítja meg.

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan 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 az életvitelszerű lakáshasználatának a helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld

Prónai György
Eladó

Dr. Varga Imre
Vevő

VARGA IMRE
Dr. Varga Imre ügyvéd
6900 Makó, Széchenyi tér 17. I. 8.
Tel./fax: 62/ 510-220
Tel.: 510-221, 06-30/ 29-93-689

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.

Az elővásárlási jog gyakorlója köteles viselni a szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerült ügyvédi munkadíjat is, amely a 120.000. Ft+ÁFA összegű. Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, úgy a teljesített vételárat az eljáró ügyvéd Kereskedelmi és Hitelbanknál vezetett 10402829-28211763-40110000 számú letéti számlájára kell megfizetnie az elfogadó nyilatkozat megtételével egyidejűleg a Ptk. 6:221. § (1) bekezdésére és a 2/2009. (VI. 24.) PK. vélemény vonatkozó pontjaira. Ha azonos ranghelyen lévő személy kíván élni a jogával eladó ezen szerződésben megjelölt vevőt választja.

Vevő kijelenti, hogy mindenben eleget tesz a 2013. évi CXXII. évi 13. §-ban foglalt kötelezettségének, a megvásárolt ingatlanon 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 vállalja, hogy eleget tesz a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltaknak. A vevő vállalja tehát a Földforgalmi törvény 13. § (1) - (4) bekezdésében foglaltakat.

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 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 hasznélvezetében 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.

/ /

Prónai György
Eladó

Dr. Varga Imre
Vevő

VARGA ÉS NAGY-GYÖRGY
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Varga Imre ügyvéd
6900 Maki
Tel.: 06-30/29-510-220
06-30/29-93-689

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 mezőgazdasági szakigazgatási szerv, a földhivatal 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 ingatlanra az ingatlan nyilvántartásba, úgy azt tehermentesíti saját költségükön.

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 pénzmossás 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, 2023. április 4.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Makó, 2023. április 4. napján, mint Dr. Varga M Imre, 6900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8. szám alatti ügyvéd Szegedi Ügyvédi Kamara tagja, KASZ:36071044, lajstromszám: 307.

KÖZZÉTÉTELI ZÁRADÉK:	
A hirdetmény közzétételének helye:	Kormányzati portál
A közzététel napja:	2023.04.19
A jognyilatkozat megküldésére nyitva álló	60 napos határidő
első napja:	2023.04.19
utolsó napja:	2023.06.18
e határidő jogvesztő!	
A hirdetmény levételének napja:	2023.04.19

.....
Prónai György
Eladó

.....
Dr. Varga Imre
Vevő

VARGA ÉS NAGY-GYÖRGY
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Varga Imre ügyvéd
6900 Makó, Széchenyi tér 17. I. 8.
Tel./fax: 62/ 510-220
Tel.: 510-221/ 06-30/ 29-93-689