

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

.....számú melléklet a
2022-05-06
.....iktatószámú irathoz

Ingyen adásvételi szerződés

Mely létrejött egyrészről **SZERDAHELYI TIBORNÉ**

, 6775 Kiszombor Szent István tér 3. szám alatti lakos, és **SZERDAHELYI TIBOR**

, 6775 Kiszombor, Szent István tér 3. ajtószám

alatti lakos, mint eladók/ továbbiakban eladók/

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 ingatlanok az eladók tulajdonát képezik. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai a valóságnak megfelelnek, azokon változást sem ők, sem felhatalmazásuk alapján más személy nem kezdeményezett.

Kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra előszerződést nem kötöttek, előleget vagy foglalót nem vettek át, vagy ha átvették azt már visszafizették, az ingatlanok tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívüli eszközzel és módon nem vonták el, semmi akadály nincs annak, hogy a vevővel adásvételi szerződést kössenek és a tulajdonjog átvezetésre kerüljön.

Szavatosságot vállalnak továbbá az ingatlanok per-, teher-, és igénymentességéért, és kijelentik, hogy a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény hatálya alatt nem állnak, velük szemben sem bíróságon kívüli, sem bírósági adósságrendezési eljárás lefolytatása nincs folyamatban.

Eladók tulajdonát képezi a **Kiszombor külterület 05423/7 hrsz.** alatt felvett 35 ha 6956 m² nagyságú, 1125,83 ak értékű szántó, művelési ágú ingatlan **191/112581-ed** tulajdona, (Szerdahelyi Tiborné 96/112581-ed és Szerdahelyi Tibor 95/112581-ed), mely tulajdoni hányadokat eladnak a vevőnek a kölcsönösen kialakított **110.000. Ft**, azaz százötvenezer forint vételárért, mely vételárat a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett az eladók kezeihez. Eladók a vételárra egyenlő arányban jogosultak.

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 egybehangzón rögzítik, hogy jelen szerződést feltűnő értékaránytalanság címén nem támadják meg.

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.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályosságához jogszabály a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását írja elő, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjától válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételi, valamint a nyilatkozattétellel megszabadott határidő leletéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. Amíg a feltétel bekövetkezése

.....
Dr. Varga Imre
Vevő

.....
Szerdahelyi Tiborné
Eladó

.....
Szerdahelyi Tibor
Eladó

VARGA ÉS NAGY-GYÖRGY
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Varga Imre ügyvéd
6900 Makó, Széchenyi tér 17. I. 8.
Tel.: (62) 510-220
Mobil: +36-30-3845439

függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbítja, vagy meghiúsítja.

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 tulajdonjoga bejegyzése megtörténjen.

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

Eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok **191/112581-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. A 2021-es év haszonbérleti díja az eladót illeti, a 2022-es év bérleti díja a vevőt illeti meg.

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 adásvétel 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.

Az elővásárlási jog gyakorlója köteles viselni a szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerült ügyvédi munkadíjat is, amely a 100.000. Ft+ÁFA összegű. Abban az esetben, ha valamely elővásárlásra jogosult elővásárlási joggal élni kíván, úgy az eljáró ügyvéd Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett 10402829-28211763-40110000 számú letéti számlájára kell megfizetnie a már teljesített vételárrészetet az elővásárlási jog gyakorlásával egyidejűleg.

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 vállalja, hogy eleget tesz a Földforgalmi törvény 13. § (1)-(4) bekezdésében foglaltaknak.

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.

.....
Dr. Varga Imre
Vevő

.....
Szerdahelyi Tiborné
Eladó

.....
Szerdahelyi Tibor
Eladó

.....
Dr. Varga M. JDA
ügyvéd
900 Makó, Széchenyi tér 17. I. 8
Tel./fax: 610-220
Tel: 610-221, 39/29-93-689

Eladók tudomásul veszik, hogy az 1995. évi CXVII. tv. vonatkozó rendelkezése szerint adóbevallási kötelezettsége keletkezik, de tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát több mint öt éve szerezték, így adófizetési kötelezettségük nincs. Vevőnek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján 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 felé való eljárással, kivéve az eredeti szerződés átvétele, melyre a vevő jogosult, és az adóhatóság felé való eljárással. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a szerződés földhivatalhoz történő benyújtásáig bármilyen teher bejegyzésre kerül az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az ingatlan nyilvántartásba, úgy azt tehermentesítik saját költségen.

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.

Kiszombor, 2022. április 28.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Kiszombor, 2022. április 28. 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	RODA
ÜGYVÉD	RODA
Dr. Varga Imre ügyvéd	
6900 Makó, Széchenyi tér 17. I/8.	
Tel./fax: 510-220	
510-221	-30/29-93-680

KÖZZÉTÉTELI ZÁRADÉK

A hirdetés közzétételének helye: Kormányzati portál

A közzététel napja: 2022. május 19.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 60 napos határidő

első napja: 2022. május 20., utolsó napja: 2022. július 18.

e határidő jogvesztő!

A hirdetés levételének napja: 2022. július 19.

A hirdetés közzétételére nyitva álló 60 napos határidő jogvesztő!

Dr. Varga Imre
Vevő

Szerdahelyi Tiborné
Eladó

Szerdahelyi Tibor
Eladó