

5799/2017

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Tóth Rita** (születési családi és utónév: Tóth Rita,

lakcím: 5310 Kisújszállás, Ostrom utca 30., magyar állampolgár), mint eladó, (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Szabó Ádám** (születési családi és utónév: Szabó Ádám,

lakcím: 5310 Kisújszállás, Határ utca 29. szám, magyar állampolgár), mint Vevő, (a továbbiakban: **Vevő**), együttes említésük esetén: **Felek** között az alulírott napon, a következő feltételekkel:

### 1. A szerződés tárgya

- 1.1. Az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Karcagi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által a kisújszállási ingatlan-nyilvántartásban 7709 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 735 m<sup>2</sup> alapterületű „Zártkert” megjelölésű, kert (bányatelek) művelési ágú, 1,92 AK értékű ingatlan, amely természetben **Kisújszállás közigazgatási területén, a Nagykertben található** (a továbbiakban: **Ingatlan**).**
- 1.2. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

### 2. Szerződéses akarat

Az Eladó eladja, a Vevő adásvétel jogcímén megveszi az Ingatlanok per-, teher- és igénymentes, 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Felek által a vételi ajánlat elfogadásakor megtekintett műszaki és esztétikai állapotban. A Vevő az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok tulajdonjogát 1/1 arányban szerzi meg.

### 3. Vételár, esedékesség

- 3.1. Az Ingatlanok Felek által kölcsönösen elfogadott vételára mindösszesen **40.000,- Ft**, azaz **negyvenezer forint** (a továbbiakban: **Vételár**), amely per-, teher- és igénymentes állapot mellett értendő.
- 3.2. A 3.1. pontban meghatározott összeget vételárelőlegként a Vevő jelen szerződés aláírásakor készpénzben adja át az Eladónak. Az Eladó a vételárelőleg átvételét jelen megállapodás aláírásával kifejezetten elismeri.
- 3.3. A Felek kikötik, hogy amennyiben az 5.1. pontban foglaltak szerint jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megtagadása miatt nem lép hatályba, a vételárelőlegként átvett összeget az Eladó köteles átvételi elismervény aláírásával, kamatok nélkül, teljes összegben visszafizetni a Vevő részére.
- 3.4. A Felek rögzítik azt is, hogy amennyiben az 5.1. pont szerinti hatósági jóváhagyási eljárás során, annak eredményeképpen a Vevő helyébe **másik elővásárlási jogosult lép**, a vételárelőlegként átvett összeget az Eladó köteles átvételi elismervény aláírásával, kamatok nélkül, teljes összegben visszafizetni a Vevő részére.
- 3.5. Amennyiben a Vevő helyébe a hatósági jóváhagyási eljárás során, annak eredményeképpen **másik elővásárlásra jogosult lép**, az elővásárlásra jogosult vevő köteles a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv által záradékolt eredeti adásvételi szerződés kézhezvételét követő 8 napon belül az

Tóth Rita

Tóth Rita  
Eladó

**Auner Tamás**  
Dr. Auner Tamás  
ügyvédi irodája  
5300 Karcag, Széchenyi u. 27/D.  
Alkalmazási szám: 1-36  
Banksz.: 1030034-10002106

Szabó Ádám

Szabó Ádám  
Vevő

Eladó részére kamatok nélkül, egyösszegben, készpénzben, átvételi elismervény aláírása mellett, valamint a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat kiállítása ellenében megfizetni.

#### 4. Az Ingatlan birtokának átruházása

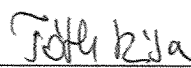
- 4.1. Az Ingatlan birtokának átruházására jelen szerződés aláírásával és a vételárelőleg átvételével kerül sor.
- 4.2. Az Eladó a birtokátruházáskor átadja az Ingatlanok valamennyi kulcsát, illetőleg az Ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi, birtokában lévő iratot. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a Vevővel nem ismertetett, a mindenkori tulajdonost terhelő költség-tartozás nem áll fenn. A Vevő az Ingatlan birtokátruházásától kezdve szedi az Ingatlanok hasznait, valamint viseli azok terheit és a kárveszélyt.
- 4.3. A Felek kijelentik, hogy az Ingatlanok vonatkozásában nincs jelenleg használatra irányuló, fennálló jogviszony, ezért az Ingatlanok birtokbaadásának akadály nincs.

#### 5. Hatósági eljárásokkal kapcsolatos rendelkezések

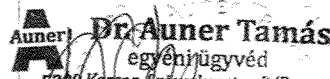
- 5.1. A Felek tudatában vannak annak, hogy jelen adásvétellel kapcsolatban maradéktalanul be kell tartaniuk a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit. A Felek e körben kifejezetten tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés az illetékes **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.**
- 5.2. Az Eladó vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül kezdeményezi az okirat kifüggesztését és a jegyzői eljárás lefolytatását az illetékes jegyző előtt, figyelemmel az 5.1. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre.


#### 6. Egyéb nyilatkozatok, jogok, kötelezettségek

- 6.1. Az Eladó – figyelemmel az 5.2. pontban foglaltakra - jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül a Kisújszállási Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő 60 napos kifüggesztés útján közli az adásvétel tényét az elővásárlásra jogosultakkal.
- 6.2. A Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten belföldi természetes személyek és nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződés-kötési és nyilatkozattételi képességük nincs korlátozva.
- 6.3. A Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján **földművesnek minősül**, így ezen előírás szerint fennálló földszerzési jogosultsága szerint az Ingatlanok tulajdonjogát jogosult megszerezni, a **földszerzési, valamint birtokmaximumot jelen tulajdonszerzésével nem sérti.**
- 6.4. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog áll fenn az Ingatlanok vonatkozásában.
- 6.5. A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján – mint **helyben lakó szomszédnak minősülő földművest – elővásárlási jog** illeti meg. A Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény szerint **családi gazdálkodó és fiatal földműves, ez alapján a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) és b) pontja alapján is elővásárlásra jogosult.**
- 6.6. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával **visszavonhatatlan és feltétlen hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és jelen szerződés hatályba lépését követően az Ingatlanokra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését adásvétel jogcímén **kérelmezze az illetékes ingatlanügyi hatóságtól** az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 6.7. A Vevő a Földforgalmi törvény 13-15. §-aira tekintettel, tulajdonszerzési jogosultsága körében nyilatkozik, hogy:
  - 6.7.1. az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezik, a földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül,
  - 6.7.2. vállalja, hogy az ingatlan 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 más célra nem hasznosítja**, kivéve a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket,



Tóth Rita  
Eladó

  
Auner Dr. Auner Tamás  
egyéni ügyvéd  
5300 Kartag, Széchenyi u. 2/D.  
Adószám: 52799988-1-36  
Dr. Auner Tamás: 70900114-10002106  
Ügyvéd

  
Szabó Ádám  
Vevő

- 6.7.3. **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,**
- 6.7.4. jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére** irányuló jogügyletet kötött.
- 6.8. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása és ezáltal történő hatályba lépése, továbbá a Vevő tulajdonszerzése érdekében minden tőlük telhetőt megtesznek, minden szükséges nyilatkozatot határidőben aláírják.

## 7. *Költségviselés*

- 7.1. A Felek megállapodnak, hogy jelen adásvétel körében az Eladó viseli különösen az adásvételi szerződés közlésével, az Ingatlan birtokba adásával kapcsolatos költségeket, valamint az adásvétellel keletkező jövedelme után keletkező személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget, amennyiben jogszabályi mentesség nem áll fenn.
- 7.2. A Vevőt terheli különösen a szerződéskötéssel és az ügyvédi díjjal, a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, valamint az ingatlan birtokba vételével kapcsolatos költségek, továbbá a visszerhes vagyonátruházással kapcsolatban felmerült illetékfizetési kötelezettség, amennyiben jogszabályi mentesség nem áll fenn.


## 8. *Szavatosság*

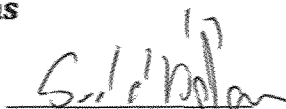
- 8.1. A Vevő az Ingatlant megtekintett és átvizsgált állapotban veszi meg, tisztában van azok előnyeivel és hátrányaival.
- 8.2. Az Eladó felelősség tudatában kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanok a vételárelőleg megfizetésekor per-, teher- és igénymentesek, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:175. §-ban és 6:176. §-ban meghatározott körülmények nem állnak fenn. Az Eladó kijelenti továbbá, és szavatosságot vállal azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését korlátozná, vagy kizárná, valamint, hogy nem folyik olyan hatósági, bírósági eljárás sem, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozhatná. Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozása nem áll fenn, s az Ingatlant egyéb, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli, valamint hogy az Ingatlant a tulajdonosváltás jogerős bejegyzéséig nem terheli meg, illetve azok a birtokbaadás napján is megfelelnek az itt tett szavatossági nyilatkozatainak. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem részei, nem fedezetei, sem gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe. Feltétlen szavatosságot vállal az Eladó azért is, hogy az Ingatlan saját kizárólagos használatában vannak. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan nem képezi olyan házastársi vagy élettársi szerzeményi közös tulajdon részét, mely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne jelen szerződésben résztvevő fél.
- 8.3. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést megelőző tárgyalások során kölcsönösen tájékoztatták egymást a jelen szerződést érintő lényeges kérdésekről.

## 9. *Záró rendelkezések*

- 9.1. A jelen szerződésre a magyar jog az irányadó.
- 9.2. A Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja. A Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányai eredetiségét és érvényességét a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványairól és hatósági igazolásairól fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. A Felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben járnak el.

  
Tóth Rita  
Eladó


  
Dr. Auner Tamás  
egyéni ügyvéd  
5300 Győr, Szt. István u. 2/D.  
Adószám: 52299989-1-36  
Banksz.: 10100134-10002106  
Dr. Auner Tamás  
Ügyvéd

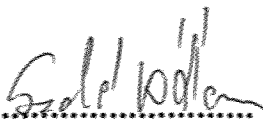
  
Szabó Ádám  
Vevő

- 9.3. A jelen szerződés bármilyen módosítása, vagy az azzal kapcsolatos bármely jogról való lemondás, vagy annak megváltoztatása kizárólag írásban és mindkét fél által megfelelően aláírtan érvényes.
- 9.4. A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Auner Tamás ügyvédet (5300 Karcag, Szövetkezet utca 2.) a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, ingatlanügyi hatósági eljárások során történő teljes körű eljárásokra (kivéve: adóigazgatási ügyekkel kapcsolatos végzések, értesítések átvétele és továbbítása). Dr. Auner Tamás jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a meghatalmazást. Fentiekre való tekintettel a Felek kifejezetten megkérik a Tisztelt Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a fizetési meghagyást, illetve más végzéseket a Felek részére szíveskedjenek kézbesíteni.
- 9.5. A Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogaitak és kötelezettségeiket illetően (különösen az adó- és illetékfizetési szabályokra) részletesen kioktatta őket, melyet megértettek, és kijelentik továbbá, hogy a jelen okiratot tényvázlatként elfogadják. A Felek jelen okirat aláírásával nyugtázzák, hogy eljáró ügyvéd kitanítási kötelezettségének eleget tett.
- 9.6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Felek a magyar jog szabályait, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Földforgalmi törvény rendelkezéseit kívánják alkalmazni.


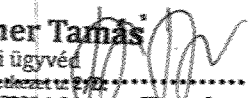
A Felek a jelen szerződést átolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 7 (azaz hét) eredeti példányban írják alá, amelyből 1 példány földátruházási biztonsági okmányon kerül kiállításra.

Kelt: Kisújszálláson, 2017. augusztus 10. napján

  
 .....  
**Tóth Rita**  
 Eladó

  
 .....  
**Szabó Ádám**  
 Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Kisújszálláson, 2017. augusztus 10. napján

 **Dr. Auner Tamás**  
 egyéni ügyvéd  
 5300 Karcag, Szövetkezet utca 2.  
 Adószám: 5229909-1-00000000  
 Banksz.: 70100114-10002100  
  
**Dr. Auner Tamás**  
 Ügyvéd

**Z á r a d é k:**

Kisújszállási Polgármesteri Hivatal hirdető táblájára kifüggesztve  
[www.kisujszallas.hu](http://www.kisujszallas.hu) városi honlap

Kifüggesztés napja: 2017. év. augusztus. hó. nap

Közlés kezdő napja: 2017. év. augusztus. hó. nap

E határidő jogvesztő: 2017. év. október. hó. nap

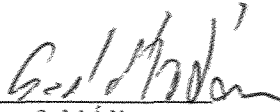
Levétel napja: 2017. év. október. hó. nap

Kisújszállás, 20.....

Dr. Varga Zsolt  
 jegyző

  
 .....  
**Tóth Rita**  
 Eladó

  
 .....  
**Dr. Auner Tamás**  
 Ügyvéd

  
 .....  
**Szabó Ádám**  
 Vevő