

DR. MAJOR ZSOLT EGYÉNI ÜGYVÉD
6723 Szeged, Holló u. 5/B. I.4.
Telefon/fax: (62) 633-470, (70) 4329-830, E-mail: drmajor-iroda@levele.hu

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS


amely egyrészről **Aracsi Péter** szül.név: (születési hely, idő: , anyja neve: , személyi száma: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 6772 Deszk, Magyar u. 48. szám alatti lakos mint **eladó** valamint **Aracsi Tamás** szül.név: (születési hely, idő: , anyja neve: , személyi száma: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 6772 Deszk, Magyar u. 48. szám alatti lakos mint **eladó** - a továbbiakban: Eladók -

másrészről **Kulcsár Andrea** szül.név: (szül.: , anyja neve: , személyi száma: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 6773 Klárafalva, Vasút u. 66. sz. alatti lakos mint **vevő** helyett a 2018.09.18. napján kelt okiratkészítő ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján **Kulcsár Sándorné I.n.:** (szül.: , a.n.: , szem.szám: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 6773 Klárafalva, Vasút u. 66. szám alatti lakos **meghatalmazott** - a továbbiakban: vevő - között a mai napon és helyen az alábbiak szerint:


- 1.) Eladók tulajdonát képezi - egymás között 1/2-1/2-ed tulajdoni illetőségben - a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Földhivatali Osztályánál nyilvántartott
 - a) **Deszk külterület 0355/30 hrsz** alatt felvett mindösszesen 1 Ha és 4274 m2 alapterületű és 28,34 AK értékű **szántó** megnevezésű ingatlan (amelyből 600 m2 alapterület 1,72 AK értékkel 3. minőségi osztályú, 1 Ha és 874 m2 alapterület 22,73 AK értékkel 4. minőségi osztályú, valamint 2800 m2 alapterület 3,89 AK értékkel 5. minőségi osztályú)
 - b) **Deszk külterület 0355/32 hrsz** alatt felvett mindösszesen 7441 m2 alapterületű és 16,56 AK értékű **szántó** megnevezésű ingatlan (amelyből 1300 m2 alapterület 3,73 AK értékkel 3. minőségi osztályú, és 6141 m2 alapterület 12,83 AK értékkel 4. minőségi osztályú)

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy az 1/a pont alatti ingatlanban Eladók tulajdona a tulajdoni lap II/4. és II/5. sorszám alatt került bejegyzésre öröklés jogcímén, míg az 1/b pont alatti ingatlanban Eladók tulajdona a tulajdoni lap II/3. és II/4. alatt került bejegyzésre ajándékozás jogcímén. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1/a pont alatti ingatlant az ingatlanügyi hatóság 81613/2007. eredeti bejegyző határozatával Marjanucz Szilárdné mint jogosult javára özvegyi jog terheli. Egyebekben az ingatlanok tehermentesek.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanügyi hatóság 81613/2007. eredeti bejegyző határozatával bejegyzett özvegyi jog jogosult Marjanucz Szilárdné 2008.04.30. napján elhalálozott, amelyre tekintettel kérelmezik a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály II. Földhivatali Osztályától, hogy az ingatlanügyi hatóság 81613/2007. számú eredeti bejegyző határozatával **Marjanucz Szilárdné mint özvegyi jog jogosult javára a Deszk külterület 0355/30 hrsz. alatti ingatlanra bejegyzett özvegyi jogot törölni szíveskedjenek** vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.

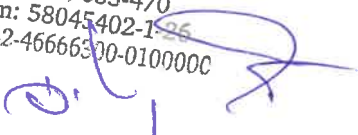

Aracsi Péter
eladó


Aracsi Tamás
eladó


Kulcsár Andrea
vevő

helyett Kulcsár Sándorné meghatalmazott

DR. MAJOR ZSOLT ügyvéd
6723 Szeged, Holló u. 5/B I. em. 4
Tel./fax: 62/633-470
Adószám: 58045402-1-26
sz:10102842-46666300-0100000



Eladók kijelentik, hogy a fenti 1/a) és az 1/b) pont alatt megjelölt körülírt ingatlanokra, **mivel azok egy mezőgazdasági üzemközpontoz tartoznak**, Vevőtől - aki a Deszk külterület 0355/31 hrsz. alatt felvett ingatlan, és ekként mindkét ingatlannal szomszédos ingatlan kizárólagos tulajdonosa - vételi ajánlatot kaptak az Ftv. 19.§ (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron történő eladására, egyben osztatlanul történő megszerzésük céljából.

A fentiekre tekintettel Felek az alábbi elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést kötik meg.

3.) Eladók a fenti 1) pontban részletesen körülírt **Deszk külterület 0355/30** hrsz. alatt felvett, valamint **Deszk külterület 0355/32** hrsz. alatt felvett ingatlanjaikat eladják, a Vevő pedig általa ismert és megtekintett állapotban megvásárolja mindkét ingatlant akként, hogy mindkét ingatlanon vevő 1/1-ed és 1/1-ed tulajdoni illetőséget szerez meg vétel jogcímén.

Eladók a vétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher - és igénymentességéért feltétlen jogszatosságot vállalnak, és kijelentik, hogy az ingatlanokat köz- vagy díjtarozás nem terheli. Eladók kijelentik továbbá, hogy az ingatlanok házassági vagy élettársi vagyonközösség vita tárgyát nem képezik.

4.) Szerződő Felek tudomásul bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés érvényességi feltétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 23-30. § értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

5.) Szerződő Felek az Ftv. 19.§ (5) bekezdése alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlanoknak az egybefoglalt vételárát kölcsönösen mindösszesen **3.250.000,- Ft azaz Hárommillió-kétszázötvenezer** forint összegben állapítják meg.


A szerződő felek rögzítik, hogy a vételárát közösen állapították meg, azt korrekt és reális piaci árak tartják, amelyre tekintettel a jelen szerződést érintő, feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogot a Ptk. 6:98§ (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják.

Felek a NAV Csongrád Megyei Adóigazgatósága Illetékefőosztály felé történő bejelentés végett az Ftv. 19.§ (5) bekezdése alapján az 1/a az 1/b pontokban meghatározott ingatlanoknak egybefoglalt vételárral arányos forgalmi értékeit az alábbiak szerint határozzák meg; az 1/a pontban meghatározott Deszk külterület 0355/30. hrsz. ingatlan forgalmi értéke 2.136.875,-Ft azaz Kétmillió-százharminchatezer-nyolcszázhetvenöt forint, míg az 1/b pontban meghatározott Deszk külterület 0355/32. hrsz. ingatlan forgalmi értéke 1.113.125,-Ft azaz Egymillió-száztizzenháromezer-százhuszonöt forint.


6.) Szerződő felek a vételár megfizetésének módjában, ütemezésében és határidejében az alábbiak szerint állapodnak meg:

a) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárból **1.300.000,- Ft azaz Egymillió-háromszázézer** forint részletet a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizetett Eladók részére, akik ennek tényét a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismerik és nyugtázzák. Szerződő felek rögzítik, hogy a mai alulírott napon átadott 1.300.000,-Ft összegből 650.000,-Ft kifejezetten mint foglaló került átadásra-átvételre, melynek jogi természetével felek tisztában vannak.

b) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételárból hátralékos **1.950.000,- Ft azaz Egymillió-kilencszázötvenezer** forint utolsó vételárrészletet Eladónak készpénzben a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásától számított legkésőbb 15 napon belül köteles megfizetni külön okiratba foglalt átvételi elismervény és a tulajdonjog átjegyzését engedélyező nyilatkozat kiadása és az ingatlan birtokának átruházása ellenében.


Aracsi Péter
eladó


Aracsi Tamás
eladó


Kulcsár Andrea
vevő

helyett Kulcsár Sándorné meghatalmazott

DR. MAJOR ZSOLT ügyvéd
723 Szeged, Holló u. 5/B I. em. 4
Tel./fax: 62/633-470
Adószám: 58045402-1-26
Bsz:10102842-46666300-0100000



7.) Eladók a teljes vételár megfizetéséig a vétel tárgyát képező ingatlanokon tulajdonjogukat fenntartják. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonjog átírásához szükséges visszavonhatatlan és feltétlen hozzájáruló nyilatkozatukat, amelyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződés 1/a és 1/b pontjaiban körülírt ingatlanokról tulajdonjoguk törlésre, míg vevő javára tulajdonjoga vétel jogcímén mindkét ingatlan vonatkozásában 1/1-ed és 1/1-ed tulajdoni illetőségre bejegyzésre kerüljön - ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg megadják.

8.) Felek megállapodnak abban, hogy Eladók az ingatlanok birtokát a teljes vételár megfizetésének napján kötelesek átruházni. Az ingatlanok hasznai és terhei Vevőt a teljes vételár megfizetésének napjától illetik, és terhelik.

9.) Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien jog- és teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó rendelkezéseibe és vevő szerzési képessége egyebekben sem korlátozott. Vevő kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokban, különösen a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseiben foglalt feltételeknek megfelel, a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 5. pontja értelmében földművesnek minősül, tulajdonszerzésre jogosult.


10.) Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bek. alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban: együtt: földhasználati díjtartozás).

11.) Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bek. alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.


12.) Eladók a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bek. alapján kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában nincs.

13.) Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bek. alapján kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett föld 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 a - (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

14.) Vevő tudomással bír a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltakról, mely szerint a földműves, valamint a 10.§ (3) bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). Vevő tudomással bír továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdésében foglaltakról, mely szerint a földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).


Aracsi Péter
eladó


Aracsi Tamás
eladó


Kulcsár Andrea
vevő

helyett Kulcsár Sándorné meghatalmazott

DR. MAJOR ZSOLT ügyvéd
723 Szeged, Holló u. 5/B I. em.
Tel./fax: 62/633-470
Adószám: 58045402-1-20
Bsz:10102842-46666300-0100000

Vevő a fentiekre tekintettel kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett termőfölddel (mezőgazdasági hasznosítású földdel) együtt a tulajdonában és hasznélvezetében álló föld nagysága 300 hektárt nem haladja meg. Vevő kijelenti továbbá, hogy a már birtokában tartott föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerzett föld birtokával együtt az 1200 hektárt nem haladja meg. **Vevő nyilatkozata részarány-tulajdonnal való rendelkezésről:** A Vevő nyilatkozik - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-a szerint - hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

15.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ban megjelölt személyeket az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg, és a jelen szerződés hatályosságának feltétele, hogy a jogosultak elővásárlási jogukról lemondjanak. Az adásvételi szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a földek fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Eladók kijelentik, hogy más törvényen és megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakról nincs tudomásuk.


Vevő kijelenti, hogy olyan földműves, aki az Ftv. 5.§ 10.pontja szerinti helyben lakó szomszédnak minősül (kizárólagos tulajdonát képezi a Deszk külterület 0355/31 és a Deszk külterület 0355/33 hrsz. alatti ingatlan is), ekként a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti sorrendben maga is elővásárlási jogosultnak minősül.

16.) A jelen szerződéssel kapcsolatos költségek – így a földhivatali bejegyzési, visszterhes vagyonátruházási illeték, valamint ügyvédi költség - kizárólag Vevőt terheli. Eladók tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan értékesítése miatt őket adóbevallási kötelezettség terheli, amellyel kapcsolatos konkrét jogi felvilágosítást az illetékes NAV Igazgatóság ügyfélszolgálatára nyújtja.


17.) Szerződő Felek jelen okirat elkészítésével, ügyvédi ellenjegyzésével, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos eljárással (földhivatal, jegyző) Dr. Major Zsolt (6723 Szeged, Holló u. 5/B. I/4., központi kamarai azonosító száma: 36064894) egyéni ügyvédet bízzák meg.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Felek a jelen adásvételi szerződést - annak elolvasása és értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Szeged, 2018. szeptember 18.


Aracsi Péter
eladó


Aracsi Tamás
eladó


Kulcsár Andrea
vevő

helyett Kulcsár Sándorné meghatalmazott

Alulírott Dr. Major Zsolt (6723 Szeged, Holló u. 5/B I.4., központi kamarai azonosító száma: 36064894) a Szegedi Ügyvédi Kamarába 673. lajstromszám alatt bejegyzett egyéni ügyvéd a jelen adásvételi szerződést Készítettem és „Ellenjegyzem” Szegeden, 2018. szeptember 18. napján:

DR. MAJOR ZSOLT ügyvéd
6723 Szeged, Holló u. 5/B I. em.
Tel./fax: 62/633-470
Adószám: 58045402-1-26
Bsz:10102842-45666300-0100000

ZÁRADÉK

A hirdetmény kifüggesztve: 2018. 09. 19. napján

Kifüggesztés első napja: 2018. 09. 20.

Kifüggesztés utolsó napja: 2018. 11. 19.

FIGYELEM, a fenti határidő jogvesztő!

A hirdetmény levéve: napján

.....
Jegyző