

A kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésének.

KF1/2478-1/2024

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **NAGY ISTVÁN JÁNOSNÉ** (születési neve: Kis Margit Juliánna,

, 5310 Kisújszállás, Gáborkert 1. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről **SZÁSZ JÁNOS** (születési neve: Szász János,

, magyar állampolgár), földműves, a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozat száma: Karcagi Járási Hivatal Járási Földhivatala ügyiratszámú határozata; agrárkamrai nyilvántartási szám: , östermelők családi gazdaságának tagja – ÖCSG száma: 5310 Kisújszállás, Szabadság téri lakótelep 17. ép. 3. em. 20. ajtószám alatti lakos, mint **vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Nagy István Jánosné eladó kizárólagosan, 1/1-ed (2162/2162-ed) arányú tulajdonát képezi a **Kisújszállás külterület 0191/2. helyrajzi szám alatt felvett**, „szántó” művelési ágú, 8590 m² termértékű, 16,41 AK értékű, természetben Kisújszállás külterületén található termőföld ingatlan.

Ezen ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban földforgalmi törvény) 2. §. (1) bekezdés, valamint az 5. §. 17. pontja alapján termőföldnek minősül.

A Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Kisújszállás 0191/2 hrsz. ingatlanok az eladó tulajdonában álló tulajdoni hányadára nézve a földhasználati nyilvántartásba Nagy István földhasználó van bejegyezve szivességi használat jogcímén. A szivességi használat közeli hozzátartozók között jöhet létre, és haszonbérleti díjat a földhasználó nem fizet, ingyenesen használja az ingatlan. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatóságához érkezéséig a fennálló földhasználatot megszünteti.

Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan **per-, teher- és igénymentességéért** szavatosságot vállal. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan semminemű adó vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás nem terheli.

2. Eladó eladja, vevő pedig az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant kizárólagosan 1/1-ed arányban megvásárolja a megismert és megtekintett állapotában a kölcsönösen kialakított összesen **1.040.000,- Ft, azaz – Egymillió-nyegyvenezer - forint** vételárért, az alábbi fizetési módozat mellett:

A vevő jelen szerződés aláírását megelőzően – a 2023. szeptember 05.-én kelt előszerződés alapján - készpénzben már megfizetett összesen 200.000,-Ft azaz Kettőszázezer forint összeget foglaló jogcímén. Eladó a foglaló hiánytalan átvételét ezen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

A vevő a fennmaradó 840.000,-Ft, azaz Nyolcszáznegyvenezer forint vételárrészt jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti ki az eladó részére, az eladó nevében levő vezetett számú bankszámlára. Eladó jelen szerződés aláírásával a fennmaradó vételár átvételét elismeri és nyugtázza, valamint a fenti teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

A Szerződő felek az ingatlanon található ültetvény ellenértékének a vételár kialakítása során való figyelembe vétele kapcsán megállapították, hogy az értéket nem képvisel, továbbá kijelentik, hogy az ingatlanon felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés senkivel szemben sem hatályosul, vagy amennyiben a jelen szerződésben írt hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv **megtagadja**, a vételár a vevő részére visszajár.

3. Fent nevezett vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlan birtokába jelen okirat mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásával egyidejűleg lép, attól a naptól kezdődően jogosult annak hasznait szedni, és köteles viselni a felmerülő közterheket is. Eladó köteles gondoskodni ezen időpontig a bejegyzett földhasználat törléséről.

Eladó kijelenti, hogy a TAKARNET rendszerből beszerzett tulajdoni lap példányon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek, sem ezen időpontot megelőzően, vagy azt követően az illetékes Földhivatalhoz semmilyen beadványt nem nyújtott be, amely vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosított, és a jelen szerződés hatályba lépéséig nem biztosít.

4. Fent nevezett eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét, hozzájárulását és beleegyezését adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1/. pontban körülírt Kisújszállás 0191/2 hrsz. ingatlan vonatkozásában kizárólagos **1/1-ed arányban adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségek, illetve a vagyónátruházási illeték a vevőt terhelik. Az illeték alapja a NAV JNKSZ Vármegyei Igazgatóság Illeték Főosztálya által megállapított forgalmi érték.

Vevő kijelenti, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bekezdés *p) pontja alapján vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig*

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mezőgazdasági őstermelőként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Mindezekre tekintettel vevő kéri az illetékmentesség alkalmazását.

6. Szerződő felek megbízzák a **Dr. Szűcs Ügyvédi Iroda** (5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. A. lh. II/1.) képviselőjében **dr. Szűcs László** ügyvédet a jelen okirat elkészítésére, annak ellenjegyzésére valamint a földhivatali eljárásban való teljes jogkörű képviselőtükre. Dr. Szűcs László ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Az eljáró ügyvéd a Szolnoki Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma:

7. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján az eladónak jelen szerződés aláírásától számított nyolc napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatának eredményeként nem tagadja meg a szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból rendeli el a közzétételt, *valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.*

Eladó a kifüggesztéshez szükséges hatályos nyomtatványt megfelelően kitöltve jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírta. A Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy jelen pont szerinti tájékoztatást megértették.

8. Vevő kijelenti, hogy a belföldi természetes személy és magyar állampolgár, földműves, és ezen adásvétellel érintett föld tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni.

A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a földforgalmi törvény 13-15. §.-ra tekintettel – figyelemmel a 21. §. (1) bekezdés rendelkezéseire - az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a.) a termőföld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem; kijelentem, hogy a földforgalmi törvény 5.§. 7./ pontja szerint földművesnek minősülök, földművesként a nyilvántartásba vételem megtörtént;

b.) vállalom, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld tulajdonjogának megszerzése esetére megfelelek a földforgalmi törvény 10. §., a 13. §. (1) – (4) bekezdésében, valamint a 14. §.-ban foglalt feltételeknek;

c.) vállalom, hogy – amennyiben a földre földhasználati jogviszony van bejegyezve - az 1.) pontban megjelölt föld vonatkozásában a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre vállalom, hogy a földek használatát másnak nem engedem át, azt **magam használok**, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzések időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom. Amennyiben földhasználati jogviszony nincs az adott földre, vagy megszűnik a tulajdonjogom bejegyzéséig, illetve az esetlegesen földhasználattal nem érintett földrészek tekintetében vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt **magam használok**, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzések

időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

d.) kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásom teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásom; továbbá, hogy az adásvételi szerződést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg velem szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

e.) a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultsággal rendelkezem, elővásárlási jog meg fog illet a Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. d./ pontja alapján - mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. Továbbá elővásárlási jog jogosult a Földforgalmi törvény 18. § (4) bek. a.) pontja alapján, östermelők családi gazdaságának tagja.

9. Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában – nyilatkozik továbbá, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő földek területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld nagyságával együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt mértéket, vagyis a 300 hektárt, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.”

Vevő nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat, így jelen esetben a lakcímét igazoló hatósági igazolványát, az östermelők családi gazdaságáról vezetett nyilvántartásból (östermelői nyilvántartás) letöltött adatlapot, valamint a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozatot - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 17. § (2) bek. alapján - **nem csatolja jelen adásvételi szerződéshez, mivel az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat a közhiteles nyilvántartások tartalmazzák. A Földforgalmi tv. 5. § 9. pontja szerinti helyben lakó minőség bizonyítására a vevő vállalja becsatolni a Kisújszállás Város Önkormányzat Jegyzője által kiállított hatósági bizonyítványt.**

10. A szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen szerződés először a mezőgazdasági igazgatási szervhez kerül megküldésre, amely egy előzetes vizsgálat után tovább küldi az illetékes polgármesteri hivatalhoz kifüggesztés érdekében, majd a kifüggesztés után visszaküldésre kerül a mezőgazdasági igazgatási szervhez jóváhagyás céljából, majd ha e szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a föld fekvése szerinti helyi földbizottsághoz szintén jóváhagyás céljából.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok és ügyletkötési képességüket jogszabályi rendelkezés nem korlátozza. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban földforgalmi törvény), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény Földforgalmi törvény, az egyéb ehhez kapcsolódó jogszabályok, valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadók.

II. MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

1./ A szerződő felek jelen okiratot egyben az eljáró ügyvéddel kötött megbízási szerződésnek – tényvázlat – is tekintik, melynek keretében a felek aláírásukkal egyidejűleg kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződés minden általuk lényegesnek tartott kérdést tartalmaz.

2./ Kijelentik a felek, hogy az ügyvédtől a szükséges tájékoztatást megkapták az adásvétel, s a rájuk vonatkozó adó- és illeték szabályokról, valamint a földhivatali eljárás részleteiről, továbbá a földszerződésekre vonatkozó hatósági jóváhagyás részleteiről egyaránt.

Eladó kijelenti, hogy az eljáró ügyvédtől az adófizetéssel kapcsolatos bevallási és fizetési kötelezettség tekintetében részletes tájékoztatást nem kér, az azzal kapcsolatos bevallási, esetleges fizetési kötelezettségével tisztában van, ezen tájékoztatásra a jelen megbízási szerződés nem terjed ki.

3./ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen okirat bármilyen módon történő módosítása, kiegészítése szükségessé válik, annak teljesedésbe menetele érdekében egymással együttműködnek, s a szükséges okiratot az eljáró ügyvéd felhívására aláírják.

4./ Megállapodnak a felek, hogy a jelen okirattal kapcsolatban felmerült költségeket, az ügyvédi munkadíjat a vevő viseli, melynek összege az erről szóló számlában szereplő összeg.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, annak mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyása és a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével megbízott ügyvéd károkozásából eredő esetleges felelősségét limitálják, az ügyvéd szakmai felelősség biztosítója általi helytállás erejéig. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél rendelkezik felelősségbiztosítással. Azon károkozás esetében, amelyekre a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles, ott az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felelőssége az ügyvédi munkadíja mértékében korlátozott. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy kárigényt az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel szemben a károkozástól számított 60 hónap után az esetben sem érvényesíthetnek, ha a károkozás ténye később jutott Szerződő felek tudomására.

Amennyiben elutasítás vagy hiánypótlás miatt az okiratok valamelyikének vagy mindegyikének ismételt elkészítése és aláírása válik szükségessé, és az abban való közreműködést bármelyik Szerződő fél elmulasztja vagy megtagadja a Szerződő felek az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédek az ebből eredő károkért való felelősségét teljesen kizárják, ellene kártérítés iránt sem peres sem peren kívüli eljárást nem kezdeményeznek.

A szerződő felek végezetül együttesen kijelentik, hogy nem állnak sem fizikai, sem pszichikai kényszer, tévedés, fenyegetés vagy megtévesztés alatt, továbbá kijelentik, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen, ezáltal érvényes jognyilatkozat-tételi képességgel bírnak, s nem áll fenn jelen szerződés aláírásakor olyan körülmény, tény vagy állapot, mely jelen adásvételi szerződés érvényességét részben vagy egészben érinthetné.

Kelt: Kisújszállás, 2024. március hó 19. napján

Nagy István Jánosné eladó

László János vevő

Alulírott dr. Szűcs László ügyvéd (a Szolnoki Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: iroda székhelye: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. „A” lph. 2/1.) ezen okiratot szerkeszttem és ellenjegyzem Kisújszálláson, 2024. március hó 19. napján:

Dr. Szűcs László ügyvéd
iroda
5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. „A” lph. 2/1.
Kisújszállás, Petőfi utca 12/A. sz. fszt.
Telefon: 18800000

Záradék:

Közzététel napja: 2024. 04. 11.

Közlés első napja: 2024. 04. 12.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2024. 04. 12.

utolsó napja: 2024. 05. 13. Figyelem,

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja: Dr. Péntes Tímea
jegyző