

DR. KÜZMÖS IMRE ügyvéd

Iroda: 4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

Kamarai nyilvántartási szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

Telefon: 06-42-282-181, Mobil: 06-30-5647-252, E-mail: kuzmosi42@freemail.hu

SZ.66./2014.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **PREK FERENC** (születési név: Prek Ferenc, anyja születési neve:

, születési hely és idő: , személyi azonosítója:

adóazonosító jel: , személyi igazolvány száma: , lakcímet igazoló hatósági

igazolvány száma: 4371 Nyírlugos, Bem utca 23. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: eladó),

másrészről **GLIBA ISTVÁN** (születési név: Gliba István, anyja születési neve: szem. szám: születési hely, idő:), adóazonosító jel:

MVH regisztrációs száma: , Adószám: , állampolgársága: magyar,

személyi igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: ,

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: , östermelői igazolvány száma: 4371 Nyírlugos, Templom utca 6.

szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- Szerződő Felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján megállapítják, hogy
 - a **nyírlugosi 0211/47. hrsz.** alatt felvett „szántó” művelési ágú, 2,47 AK értékű, 1672 m² területű külterületi ingatlan az Eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi.
 - a **nyírlugosi 0210/13. hrsz.** alatt felvett „rét” művelési ágú, 1,97 AK értékű, 2101 m² területű külterületi ingatlan az Eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi.
 - a **nyírlugosi 0208/2. hrsz.** alatt felvett „szántó” művelési ágú, 1,35 AK értékű, 1439 m² területű külterületi ingatlan az Eladó 1/2 arányú tulajdonát képezi.
- Eladó eladja, Vevő megveszi az 1) pontban megjelölt ingatlanokat az általa megtekintett és megismert, körbejárt állapotban, úgy ahogyan a mai napon a természetben megtalálható.
- Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontjában megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölt elővásárlási jogokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették.
- Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vevő által tett, Eladó által elfogadott vételi ajánlatot jelen szerződésben rögzítik.
- Szerződő Felek kijelentik, hogy a fenti ingatlanok egybefoglalt vételáron történő adásvétele megfelel a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésében előírt rendelkezéseknek.

Kelt: Nyírbátorban, 2014. év július hó 3. napján

PREK FERENC
eladó

GLIBA ISTVÁN
vevő

Az okiratot készítettem és 2014. év július hó 3.
napján ellenjegyeztem: 11568-2-35
Dr. Kuzmós Imre ügyvéd
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

II. A VÉTELÁR, S ANNAK MEGFIZETÉSE

6. A kölcsönösen kialakított vételár mindösszesen **200.000 Ft, azaz Kettőszázezer forint.**
 - a. Szerződő Felek rögzítik, hogy a nyírlugosi 0211/47. hrsz. alatt felvett ingatlan vételára 80.000 Ft.
 - b. Szerződő Felek rögzítik, hogy a nyírlugosi 0210/13. hrsz. alatt felvett ingatlan vételára 60.000 Ft.
 - c. Szerződő Felek rögzítik, hogy a nyírlugosi 0208/2. hrsz. alatt felvett ingatlan vételára 60.000 Ft.
7. Vevő a vételár teljes összegét jelen szerződés aláírását megelőzően, egyösszegben, készpénzben megfizette az Eladó kezeihez. Eladó a vételár hiánytalan kiegyenlítését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
8. Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult érvényesen gyakorolja ezen jogát, az elfogadó nyilatkozatának az Eladóval történő közlése napján a jelen jogügyletben a Vevő helyébe lép. Ebben az esetben az elővásárlásra jogosult az ingatlanok vételárát köteles az elfogadó nyilatkozatának az Eladóval történt közlése napjától számított 3 (három) munkanapon belül megfizetni, egyösszegben, készpénzben az Eladó kezeihez. Eladó ez esetben köteles a jelen szerződés Vevőjétől átvett vételárát ugyanezen a napon a jelen szerződés Vevője részére egyösszegben, készpénzben visszafizetni. Eladó ezen megfizetést teljesítésként elfogadja.
9. Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben bármely oknál fogva a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékkal nem látja el jelen adásvételi szerződést, úgy az átvett vételárát 3 munkanapon belül visszafizeti a jelen szerződés Vevője kezeihez.
10. Eladó nyilatkozik, hogy abban az esetben, ha az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékkal nem látja el a jelen szerződést, úgy semminemű anyagi követelést nem támaszt a Vevővel szemben.

III. A BIRTOKÁTRUHÁZÁS

11. Vevő jelen szerződés aláírásának napján lép az ingatlanok birtokába. Ettől kezdve szedi az ingatlanok minden hasznát, s viseli azoknak terheit, továbbá viseli a kárveszélyt. Az ingatlanok átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.
12. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokat a jelen szerződés megkötésekor megtekintett állapotban adja át.
13. Eladó büntetőjogi és anyagi felelőssége tudatában, a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésére figyelemmel nyilatkozza, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokra érvényes és hatályos haszonbérleti jogviszony vagy egyéb más harmadik személy javára használatot biztosító jogviszony nem áll fenn.
14. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában a Magyar Állam valamint az Európai Unió által folyósítandó valamennyi támogatás a Vevőt illet meg.

IV. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

15. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentesek. Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat teher nem terheli, és harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, ill. nyilatkozik arról is, hogy Vevő számára ismeretlen jogügylettel kapcsolatosan, a jelen szerződést megelőzően az ingatlanokat nem terhelte meg, fedezetül nem adta.

V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

16. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanokra a Vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén, 1/2 arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

VI. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

17. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésének alapján a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést - Fétv-ben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A közlés kezdő napja az adás-vételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adás-vételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határnapig nem nyilatkozik.
18. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a **mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.**
19. **Vevőt a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mivel olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, mert a szomszédos 0211/46. hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosa.**

VII. NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

20. Vevő vállalja, hogy a 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 Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja: (A föld más célra hasznosítható a következő célokból: a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése, e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;


Kelt: Nyírbátorban, 2014. év július hó 3. napján



PREK FERENC
eladó



GLIBA ISTVÁN
vevő


Az okiratot készítettem és 2014. év július hó 3. napján ellenjegyzem.
Dr. Küzmös Imre ügyvéd
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.)

Nem minősül a használat átengedésének az, ha a Vevő a föld használatát: a) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy b) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, c) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy d) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

21. Vevő nyilatkozik, 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).
22. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
23. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, belföldi természetes személyek és szavatolják, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési jogaik és képességeik nem korlátozottak
24. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, megfelel a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek.
25. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nem esik a Földforgalmi törvény 16. §-ában szabályozott korlátozás alá, mivel a jelen szerződés alapján megszerzett termőföld beszámításával sem éri el a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld a 300 hektár mértékben megállapított földszerzési maximumot, továbbá a birtokában lévő föld sem éri el az 1200 hektár mértékben megállapított birtokmaximumot.
26. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tartalmazza a Földforgalmi törvény 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat.

VIII. ILLETÉK-, ÉS KÖLTSÉGVISELÉS

27. Vevő nyilatkozik, hogy mint szomszédos ingatlan tulajdonosa, birtok-összevonási célból vásárolja meg az ingatlanokat, így jelen adásvétel a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. (Szja. tv.) 1. számú mellékletének 9.5.1. pont da. alpontja alapján, az Eladók tekintetében mentes a jövedelemadó fizetési kötelezettség alól. Vevő az előbb hivatkozott jogszabály hely 9.5.2. pontjában foglaltak szerint teszi nyilatkozatát.
28. Vevő az 1990. évi XCIII. Tv. 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján nyilatkozik, hogy a jelen adásvétellel szerzett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő ezen nyilatkozata alapján kéri az illetékes illeték főosztályt az illetékmentesség megállapítására.

IX. MEZŐGAZDASÁGI IGAZGATÉSI SZERV JÓVÁHAGYÁSA

29. A földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és köteleket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

X. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

30. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, jelen ingatlan adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza.
31. Jelen szerződés egyben az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza.
32. Szerződő Felek tudomásul veszik jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, ill. bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a 14B400 adatlap kitöltésére.
33. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, s az ügyvédi munkadíjat teljes egészében a Vevő viseli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartási eljárásért az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A. § (1) bekezdésében megállapított igazgatási szolgáltatási díjat – amelynek összege a változással érintett ingatlanonként 6.600 Ft – külön felhívás nélkül előlegezi.
34. A jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.
35. A jelen szerződést készítő ügyvéd kifejezette tájékoztatta Feleket, hogy az új jogszabályi rendelkezések alapján a földhivatali és eljárási gyakorlat még nem alakult ki, ezért szükségessé válhat a szerződés módosítása, kiegészítése és esetlegesen a teljes szerződéskötési folyamat megismétlése. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés megkötését követően bármilyen további elővásárlási vagy egyéb jognyilatkozat beszerzése szükségessé válik, úgy Eladó e körben teljes körűen együttműködik Vevővel, és minden jognyilatkozatot bármilyen pénzügyi vagy egyéb követelés nélkül Vevőnek kiad a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében
36. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák Dr. Küzmös Imre ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos képviseletüket – az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvényben foglaltak szerint – teljes körűen a hatóságok előtt ellássa, gondoskodik a szerződésben foglaltaknak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan elővásárlási jogosultakkal való hirdetményi úton történő közlésének érdekében szükséges hatóságok (illetékes jegyző, illetékes földhivatal, illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv) felé mintek teljes jogkörrel képviseljen. Szerződő Felek kéri, hogy az eljárásban minden iratot, felhívást, hiánypótlást, stb. közvetlenül Dr. Küzmös Imre ügyvéd részére küldjön meg az eljáró szerv.
37. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv) rendelkezései az irányadóak.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvastuk, megértettük és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.


Jelen okirat 11 (tizenegy), egyenként 6 (hat) számozott oldalból, 37 pontból álló magyar nyelvű példányban készült, melyből 1 (egy) példány az Eladónak, 4 (négy) példány Nyírlugos Város Jegyzőjének, 2 (kettő) példány a Vevőnek került átadása, 2 (kettő) példány a Földhivatalnak kerül

Kelt: Nyírbátorban, 2014. év július hó 3. napján



PREK FERENC
eladó

GLIBA ISTVÁN
vevő


Az okiratot készítettem és 2014. év július hó 3.
napján ellenjegyeztem.
Dr. Küzmös Imre ügyvéd
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

átadásra, 2 (kettő) példány az ügyvédi irattárban marad. Nyírlugos Város Jegyzőjének megküldött szerződéspéldányok 1 példány a biztonsági elemekkel ellátott okmányra lett nyomtatva. Szerződő Felek a szerződéspéldányok átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik.

Kelt: Nyírbátorban, 2014. év július hó 3. napján



PREK FERENC
eladó



GLIBA ISTVÁN
vevő

Dr. Küzmös Imre
ügyvéd

Az okiratot készítettem és 2014. év július hó 3. napján ellenjegyzem:

Dr. Küzmös Imre ügyvéd
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.