

DR. SOMOGYI JÁNOS ügyvéd
Iroda: 4300 Nyírbátor, Báthori utca 10.

Kamarai nyilvántartási szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 330.
Telefon/fax: 06-42-281-658, E-mail: dr.somogyijanos@freemail.hu

Kifüggesztés időpontja: 2014.10.20.
Nyilatkozatleteli katalógus: 2014.12.19.
a katalógus elmulasztása
"jogvesztő"!

SZ.: 242/2014.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Féki János** sz.:Féki János (,
Adóazonosító jel:) 4032. Debrecen, Böszörményi út 190.sz., és **Dominyákné Féki
Magdolna** sz.:Féki Magdolna (, Adóazonosító jel:
) 4371. Nyírlugos, Erkel F. utca 40.sz. alatti lakosok, mint **eladók** (a továbbiakban:
eladók),
másrészről **Kolozsvári Ferenc Csaba** sz.:Kolozsvári Ferenc Csaba (,
Adóazonosító jel:) 4002. Debrecen, Gyékény utca 12.sz.alatti lakos, mint **vevő** (a
továbbiakban: vevő, aki földműves – bejegyző határozat száma: MVH Regisztrációs
száma:) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy Eladók $\frac{1}{4}$ -ed – $\frac{3}{4}$ -ed arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **nyírlugosi 0457/3 hrsz.** alatt felvett „szántó” művelési ágú, 2,38 AK értékű, 3773 m² területű külterületi ingatlan.
2. Eladók eladják, Vevő megveszi az 1) pontban megjelölt ingatlant az általa megtekintett és megismert, körbejárt állapotban, úgy ahogyan a mai napon a természetben megtalálható.
3. Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontjában megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölt elővásárlási jogokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették.
4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vevő által tett, Eladók által elfogadott vételi ajánlatot jelen szerződésben rögzítik.


II. A VÉTELÁR, S ANNAK MEGFIZETÉSE

5. A kölcsönösen kialakult vételár az eladók sorrendjében 52.500.-Ft -157.500.-Ft, összesen: **210.000 Ft, azaz Kettőszáztízezer forint**, mely összeget Vevő a szerződés hatósági jóváhagyását követően fizeti meg az eladók részére, akik ennek tényét külön nyilatkozattal igazolják.
6. Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult érvényesen gyakorolja ezen jogát, az elfogadó nyilatkozatának az Eladókkal történő közlése napján a jelen jogügyletben a Vevő helyébe lép. Ebben az esetben az elővásárlásra jogosult az ingatlan vételárát köteles az elfogadó nyilatkozatának az Eladókkal történt közlése napjától számított 3 (három) munkanapon belül megfizetni, egyösszegben, készpénzben az Eladók kezéhez.


Nyírbátor, 2014. október 07.


Féki János
eladók


Dominyákné Féki Magdolna
eladók


Kolozsvári Ferenc Csaba
vevő

Készítettem, ellenjegyzem:
Nyírbátor, 2014.10.07.
Dr. Somogyi János ügyvéd
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 330


§ Dr. Somogyi János
ügyvéd
biztosítási szakjogász
4300 Nyírbátor Báthory út 10.
42) 281 658 · Adósz: 73884606-1-25

7. Eladók nyilatkoznak, hogy abban az esetben, ha az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékkal nem látja el jelen adásvételi szerződést, úgy semminemű anyagi követelést nem támasztanak a Vevővel szemben.

III. A BIRTOKÁTRUHÁZÁS

8. Vevő az ingatlan birtokába a vételár teljes kifizetésének napján lép. Ettől kezdve élvezzi az ingatlan minden hasznát, s viseli annak terheit, továbbá viseli a kárveszélyt. Az ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.
9. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlant a jelen szerződés megkötésekor megtekintett állapotban adják át.
10. Eladó büntetőjogi és anyagi felelőssége tudatában, a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésére figyelemmel nyilatkozza, hogy az 1.pontban megjelölt ingatlanra érvényes és hatályos haszonbérleti jogviszony, vagy egyéb más harmadik személy javára használatot biztosító jogviszony nem áll fenn.
11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Magyar Állam valamint az Európai Unió által folyósítandó valamennyi támogatás a Vevőt illet meg.

IV. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

12. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, teher- és igénymentes. Eladók jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant teher nem terheli, és harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, ill. nyilatkoznak arról is, hogy Vevő számára ismeretlen jogüggyellett kapcsolatosan, a jelen szerződést megelőzően az ingatlant nem terhelték meg, fedezetül nem adták.

V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

13. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát a Vevő javára, **adásvétel jogcímén 1/1 arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

VI. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

14. 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.
15. 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.

16. Vevőt a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés bc.) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mivel mezőgazdasági üzemközpontja az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti településen van.

NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

17. 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
18. 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).
19. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
20. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, belföldi természetes személyek és szavatolják, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési jogaik és képességeik nem korlátozottak
21. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, s megfelel a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek, földművesként nyilvántartásba vették.
- 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 hasznélvezetében lévő föld a 300 hektár mértékben megállapított földszerzési maximumot, továbbá a birtokában lévő föld sem éri el az 1200 hektár mértékben megállapított birtokmaximumot. Nyilatkozom továbbá hogy a már tulajdonomban álló és megszerzésre kerülő részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000 AK-t.
22. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tartalmazza a Földforgalmi törvény 13-15.§-aiban előírt nyilatkozatokat.

VII. ILLETÉK-, ÉS KÖLTSÉGVISELÉS

23. 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) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja, 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. 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 közeli hozzátartozójának legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelősövetkezet javára engedi át, c.) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy d.) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.

Nyírbátor, 2014. október 07.


Féki János

eladók


Dominyákné Féki Magdolna


Kolozsvári Ferenc Csaba

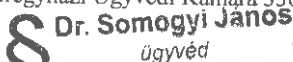
vevő

Készítettem, ellenjegyzem:

Nyírbátor, 2014.10.07.

Dr. Somogyi János ügyvéd

Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 330


§ Dr. Somogyi János
ügyvéd

biztosítási szakjogász
4300 Nyírbátor Báthory út 10.

(42) 281 658 · Adószám: 73884606-1-3F

VIII. MEZŐGAZDASÁGI IGAZGATÁSI SZERV JÓVÁHAGYÁSA

24. 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 kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

25. 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.
26. Jelen szerződés egyben az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza.
27. Szerződő Felek tudomásul veszik jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, ill. bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a 14B400 adatlap kitöltésére.
28. 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.
29. A jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.
30. A jelen szerződést készítő ügyvéd kifejezetten 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.
31. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák **Dr. Somogyi János 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 minket teljes jogkörrel képviseljen. Szerződő Felek kéri, hogy az eljárásban minden iratot, felhívást, hiánypótlást, stb. közvetlenül Dr. Somogyi János ügyvéd részére küldjön meg az eljáró szerv.
32. 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 irányadók.
- Szerződő Felek jelen szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Jelen okirat 12 (tizenkettő), egyenként 5 (öt) számozott oldalból, 32 pontból álló magyar nyelvű példányban készült, melyből 1-1 (egy-egy) példány az Eladóknak, 4 (négy) példány Nyírlugos Város Jegyzőjének, 3 (három) példány a Vevőnek került átadása, 2 (kettő) példány a Földhivatalnak kerül átadásra, 1 (egy) példány az ügyvédi irattárban marad. Nyírlugos Város Jegyzőjének megküldött szerződéspéldányok 1 példánya a biztonsági elemekkel ellátott okmányra lett nyomtatva. Szerződő Felek a szerződéspéldányok átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik.

Nyírbátor, 2014.október 07.


Feki János

eladók


Dominyákné Feki Magdolna


Kolozsvári Ferenc Csaba

vevő

Készítettem, ellenjegyzem:

Nyírbátor, 2014.10.07.

Dr. Somogyi János ügyvéd

Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 330.



Dr. Somogyi János

ügyvéd

biztosítási szakjogász

4300 Nyírbátor Báthory út 10.

(42) 281 658 · Adósz : 73884606-1-35