

Sz. 141/2014.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **BIRKI TIBOR JÓZSEF** (születési név: Birki Tibor József, anyja születési neve: _____, születési hely és idő: _____, személyi azonosítója: _____, adóazonosító jel: _____), személyi igazolvány száma: _____, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: _____, magyar állampolgár) 4262 Nyíracsad, Zrínyi zug 3. szám alatti lakos - mint **Eladó** (a továbbiakban: eladó),


másrészről **BODNÁRNÉ TAKÁCS ZSUZSANNA** (születési név: Takács Zsuzsanna, anyja születési neve: _____, születési hely és idő: _____, személyi azonosítója: _____, adóazonosító jel: _____, személyi igazolvány száma: _____, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: _____, magyar állampolgár, MVH regisztrációs száma: _____, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: _____, östermelői igazolvány száma: _____, 4371 Nyírlugos, Nagy utca 4. 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
 - Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **nyírlugosi 0531/8. hrsz.** alatt felvett „kivett sertéstelep, szántó, gyümölcsös, rét” művelési ágú, 12,14 AK értékű, 1.3178 m² területű ingatlan.
- Eladó eladja, Vevő megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlant az általa megtekintett és megismert, körbejárt állapotban, úgy ahogyan a mai napon a természetben megtalálható.
- 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.
- Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vevő által tett, Eladó által elfogadott vételi ajánlatot jelen szerződésben rögzítik.

Kelt: Nyírbátorban, 2014. év október hó 17. napján


BIRKI TIBOR JÓZSEF
eladó


BODNÁRNÉ TAKÁCS ZSUZSANNA
vevő

 **Dr. Kuzmós Imre**
Az okiratot készítettem és 2014. év október hó 17. napján ellenjegyzem:
Dr. Kuzmós Imre ügyvéd 4300 Nyírbátor, Martinovics u. 8.
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8. Adószám: 51-11568-2-35
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904. TEL/FAX: 42/ 282-181; M: 30/ 564-7252

II. A VÉTELÁR, S ANNAK MEGFIZETÉSE

5. A kölcsönösen kialakított vételár mindösszesen **4.000.000 Ft, azaz Négymillió forint.**
6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vételár hiánytalan megfizetésének időpontja 2015. január 31. napja, de legkésőbb az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékkal ellátott szerződéspéldányának ügyvédi iroda részére történő visszaküldésétől számított 5 munkanap. A jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy ezen időpont a jogszabályi határidők számításával mintegy 5 hónap, tehát 2015. év március hó 31. napja körül várható.
7. Eladó a vételár hiánytalan kiegyenlítéséről külön okiratban nyilatkozik, s egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra a Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén, 1/1 arányban az illetékes Nyírbátori Járási Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.
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 ingatlan vételárát köteles az elfogadó nyilatkozatának az Eladóval történt közlése napjától számított 3 (három) munkanapon belül megfizetni, egyösszegben, készpénzben az Eladó kezéhez.
9. 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

10. Eladó az ingatlan birtokát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átruházza a Vevőre. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásának napján lép az ingatlan birtokába. Ettől kezdve szedi az ingatlan minden hasznát, s viseli annak terhét, továbbá viseli a kárveszélyt. Az ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.
11. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a jelen szerződés megkötésekor megtekintett állapotban adja át.
12. 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.
13. 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.
14. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jogát a Vevő tulajdonjogának bejegyzését követő 3 napon belül törölteti.

IV. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

15. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant 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 ingatlant nem terhelte meg, fedezetül nem adta.

V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

16. Eladó a vételár hiánytalan kiegyenlítésével egyidejűleg, külön okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát a Vevő javára, **adásvétel jogcímén, 1/1 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 határnapi 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 d) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mivel helyben lakó földműves.**


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

Kelt: Nyírbátorban, 2014. év október hó 17. napján


BIRKI TIBOR JÓZSEF
eladó


BODNÁRNÉ TAKÁCS ZSUZSANNA
vevő


Dr. Küzmös Imre
Az okiratot készítettem és 2014. év október hó 17. napján Ellenjegyzem:
Dr. Küzmös Imre ügyvéd
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
Nyiregyházi Ügyvédi Kamara 904.
Adószám: 51-11568-2-35
Tel.: 6820097-10001301
Fax: 282-181; M: 30/564-7252

- 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, s megfelel a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek. Vevő nyilatkozik, hogy földművesként nyilvántartásba vétele megtörtént.
 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. Vevő nyilatkozik továbbá hogy a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000 AK-t.
 26. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tartalmazza a Földforgalmi törvény 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat.

VIII. ILLETÉK-, ÉS KÖLTSÉGVISELÉS

27. 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

28. 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.

X. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

29. 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.
30. Jelen szerződés egyben az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza.
31. Szerződő Felek tudomásul veszik jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, ill. bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a 14B400 adatlap kitöltésére.

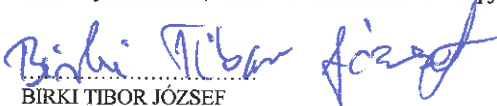
32. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, s az ügyvédi munkadíjat teljes egészében a Vevő viseli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartási eljárásért az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat 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.
33. A jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.
34. 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.
35. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák Dr. Küzmös Imre ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos képviselőket – az ügyvédekéről 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 ingatlanok **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. Küzmös Imre ügyvéd részére küldjön meg az eljáró szerv. Szerződő Felek kéri a Nyírbátori Járási Földhivatalt, hogy jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítése mellett – a 2004. évi CXL. tv. 40. § (7) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.
36. 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 12 (tizenkettő), egyenként 5 (öt) számozott oldalból, 36 pontból álló magyar nyelvű példányban készült, melyből 2 (kettő) példány az eladóknak, 4 (négy) példány Nyírlugos Város Jegyzőjének, 2 (kettő) példány a Vevőnek került átadása, 2 (kettő) példány a Földhivatalnak kerül 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 október hó 17. napján


BIRKI TIBOR JÓZSEF
eladó


BODNÁRNÉ TAKÁCS ZSUZSANNA
vevő


Dr. Küzmös Imre
ügyvéd
Az okiratot készítettem és 2014. év október hó 17. napján ellenjegyzem:
Dr. Küzmös Imre ügyvéd
Adószám: 51-11568-2-35
Borsos út 8.
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
Tel./Fax: 42/ 282-181; M: 30/ 564-7252
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.