

DR. KÜZMÖS IMRE ügyvéd

Iroda: 4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.

Kamarai azonosítószám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara: 904

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

Sz.184/2014.


ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **LEVELEKI ATTILA** (születési név: Leveleki Attila, anyja születési neve: , születési hely és idő: , személyi szám: , személyi igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: adóazonosító jel: magyar állampolgár) 4371 Nyírlugos, Erkel Ferenc utca 11. szám alatti lakos, **mint eladó 1** (a továbbiakban: Eladó 1) és **LEVELEKINÉ MAGYAR ORSOLYA** (születési név: Magyar Orsolya, anyja születési neve: , születési hely és idő: , személyi szám: , személyi igazolvány száma: emélyi igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 4371 Nyírlugos, Erkel Ferenc utca 11. szám alatti lakos, **mint eladó 2** (a továbbiakban: Eladó 2). Eladó 1 és Eladó 2 együttesen **eladók** (a továbbiakban: Eladók), másrészről **LEVELEKI SÁNDOR** (születési név: Leveleki Sándor, anyja születési neve: , születési hely, idő: , adóazonosító jel: , személyi igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: , magyar állampolgár) 4371 Nyírlugos, Mihálydi út 19. szám alatti lakos, **mint vevő** (a továbbiakban: Vevő) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

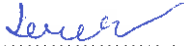
I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA


- Szerződő Felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján megállapítják, hogy
 - Leveleki Attila ½ arányú tulajdonát és Levelekiné Magyar Orsolya ½ arányú tulajdonát képezi a **nyírlugosi külterület 0175/26. hrsz. alatt felvett „szántó” művelési ágú, 1,15 AK értékű, 1824 m² területű ingatlan.**
 - Leveleki Attila ½ arányú tulajdonát és Levelekiné Magyar Orsolya ½ arányú tulajdonát képezi a **nyírlugosi külterület 0177/21. hrsz. alatt felvett „rét” művelési ágú, 0,52 AK értékű, 557 m² területű ingatlan.**
- Eladók eladják, Vevő megveszi az 1. pontban körülírt ingatlanokat, az általa megtekintett és megismert 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 földeknek minősülnek. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölt elővásárlási jogokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették.

Kelt. Nyírbátorban. 2014. év december hó 12. napja


LEVELEKI ATTILA
eladó 1


LEVELEKINÉ MAGYAR ORSOLYA
eladó 2


LEVELEKI SÁNDOR
vevő


Az okiratot készítettem és 2014. év 12 hó 12.

napján ellenjegyzem:

Dr. Küzmös Imre ügyvéd

Dr. Küzmös Imre
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
Adóazonosító jel: 1568-2-1
Borsó utca 4300/2-1600018
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
TEL: 06-42/282-181; M: 30/564-252

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 **60.000 Ft, azaz Harmincezer forint.**
- a nyírlugosi külterület 0175/26. hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 50.000 Ft.
 - a nyírlugosi külterület 0177/21. hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 10.000 Ft.
6. Eladó kijelenti, hogy a Vevő a vételárat jelen szerződés aláírást megelőzően összegben, készpénzben megfizette a kezeihez. Így a vételár hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.
7. 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 ingatlanok vételárát köteles az elfogadó nyilatkozatának az Eladókkal történt közlése napjától számított 3 (három) munkanapon belül megfizetni, összegben, készpénzben az Eladók kezeihez. Eladó ezen megfizetést teljesítésként elfogadják.
8. Eladók nyilatkoznak, 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

9. Eladók az ingatlanok birtokát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átruházzák a Vevőre. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásának napján lép az ingatlanok birtokába. Ettől kezdve szedi az ingatlanok minden hasznát, s viseli annak terheit, továbbá viseli a kárveszélyt. Az ingatlanok átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.
10. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanokat a jelen szerződés megkötésekor megtekintett állapotban adják át.
11. Eladók büntetőjogi és anyagi felelősségük tudatában, a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésére figyelemmel nyilatkozzák, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanokra érvényes és hatályos haszonbérleti jogviszony vagy egyéb más harmadik személy javára használatot biztosító jogviszony nem áll fenn.
12. 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.
13. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy tulajdonjogának bejegyzését követően földhasználati jogát a földhasználati nyilvántartásba bejegyezteti.

IV. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

14. Eladók kijelentik, hogy a nyírlugosi külterületi 0175/26. szám alatti ingatlant terheli az E.ON javára bejegyzett vezetékgjog. Eladók kijelentik, hogy a továbbiakban az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek. Eladók jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat teher nem terheli, és harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve nyilatkoznak arról is, hogy Vevő számára ismeretlen jogügylettel kapcsolatosan, a jelen szerződést megelőzően az ingatlanokat nem terheltek meg, fedezetül nem adták.

V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

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

VI. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

16. 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.
17. 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.**
18. **Vevőt a Földforgalmi törvény 18. § alapján elővásárlási jog nem illeti meg.**


VII. NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK


19. Vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket 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.)
Nem minősül a használat átengedésének az, ha a Vevő a földek 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

Kelt. Nyírbátorban, 2014. év december hó 12. napja


.....
LEVELEKI ATTILA
eladó 1


.....
LEVELEKINÉ MAGYAR ORSOLYA
eladó 2


.....
LEVELEKI SÁNDOR
vevő


.....
Dr. Küzmös Imre ügyvéd
Az okiratot készítettem és 2014. év 12 hó 12.
napján ellenjegyzem:
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
Adószám: 15-020-00000000
Bankszám: 60200000000000000000
T/L Fax: 42/ 282-1414

- erdőgazdálkodást folytat, vagy d) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.
20. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § 4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy ha a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
 21. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § 4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy ha a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
 22. 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).
 23. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 24. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, belföldi természetes személyek és szavatolják, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési jogaik és képességeik nem korlátozottak.
 25. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy **nem minősül földművesnek**.
 26. 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.
 27. Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy a birtokában és tulajdonában lévő földterület nagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt**.
 28. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tartalmazza a Földforgalmi törvény 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat.

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

IX. 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 tájékoztatót, 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 kifejezetten tájékoztatta Feleket, hogy az új jogszabályi rendelkezések alapján a földhivatali és eljárési 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 Eladók e körben teljes körűen együttműködnek Vevővel, és minden jognyilatkozatot bármilyen pénzügyi vagy egyéb követelés nélkül Vevőnek kiadnak 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, gondoskodjék 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. 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.

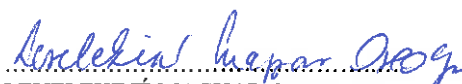
Jelen okirat 12 (tizenkettő), egyenként 5 (öt) számozott oldalból, 37 pontból álló magyar nyelvű példányban készült, melyből 1-1 (egy-egy) példány az eladóknak, 4 (négy) példány Nyírlugos Város Jegyzőjének, 2 (kettő) példány a Vevőnek került átadása, 2 (kettő) példány a Földhivatalnak kerül átadásra, 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 december hó 12. napja



.....
LEVELEKI ATTILA
eladó 1



.....
LEVELEKINÉ MAGYAR ORSOLYA
eladó 2



.....
LEVELEKI SÁNDOR
vevő

Az okiratot készítettem és 2014. év 12 hó 12. napján ellenjegyzem:
Dr. Küzmös Imre ügyvéd
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

Dr. Küzmös Imre
4300 Nyírbátor
Acósa utca 8.
Bank.sz.: 6300
T/L Fax: 42/ 282-1