

SZ.:300/2014.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Verő Jánosné sz.:Kohán Emma**
Adóazonosító jel: 4371. Nyírlugos, Mihálydi u.143.sz. alatti lakos, mint **eladó**
(a továbbiakban: eladó),

másrészről **Rácz Ferenc sz.:Rácz Ferenc** Adóazonosító
jel: 4371. Nyírlugos, Fülöpi út 41.sz.alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) -
regisztrációs száma: - között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:


I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy az Eladó $\frac{1}{2}$ -ed arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **nyírlugosi 031/45 hrsz.** alatt felvett „rét” művelési ágú, 1,41 AK értékű, 1500 m² területű külterületi ingatlan.
2. Eladó eladja, 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, Eladó által elfogadott vételi ajánlatot jelen szerződésben rögzítik.

II. A VÉTELÁR, S ANNAK MEGFIZETÉSE

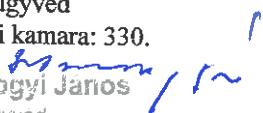
5. A kölcsönösen kialakult vételár **45.000.-Ft**, azaz Negyvenötezer forint, mely összeget Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően, egyösszegben, készpénzben megfizette az Eladó kezeihez. Eladó a vételár hiánytalan kiegyenlítését jelen szerződés aláírásával elismeri.

Nyírbátor, 2014.december 16.


Verő Jánosné
eladó


Rácz Ferenc
vevő

Készítettem, ellenjegyzem:
Nyírbátor, 2014.december 16.
Dr. Somogyi János ügyvéd
Nyíregyházi ügyvédi kamara: 330.


§ Dr. Somogyi János
ügyvéd
biztosítási szakjogász
4300 Nyírbátor Báthory út 10
(42) 281 658 · Adósz: 73881806-1-31

6. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bármely oknál fogva a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékkal nem látja el jelen adásvételi szerződést, úgy az átvett vételárat 3 munkanapon belül visszafizeti a jelen szerződés Vevője kezeihez.

III. A BIRTOKÁTRUHÁZÁS

7. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásának napján lép az ingatlan birtokába. Ettől kezdve szedi az ingatlan minden hasznát, s viseli annak terheit, továbbá viseli a kárveszélyt. Az ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.
8. Eladó kijelenti, hogy érvényes földhasználati szerződés az ingatlanra vonatkozóan nincs.
9. 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

10. 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 jogüggyellett kapcsolatosan, a jelen szerződést megelőzően az ingatlant nem terheltek meg, fedezetül nem adták.

V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

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

VI. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

12. 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.
13. 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.

14. Vevőt a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c.) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, mivel helyben lakó földműves.

VII. NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

15. 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.
16. 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).
17. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
18. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, belföldi természetes személyek és szavatolják, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési jogaik és képességeik nem korlátozottak.
19. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, s megfelel a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek.
20. 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. Nyilatkozik továbbá hogy a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000 AK-t.
21. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tartalmazza a Földforgalmi törvény 13-15.§-aiban előírt nyilatkozatokat.

VIII. ILLETÉK-, ÉS KÖLTSÉGVISELÉS

22. 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 östermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő ezen nyilatkozata alapján kéri az illetékes illeték főosztályt az illetékmentesség megállapítására.

IX. MEZŐGAZDASÁGI IGAZGATÁSI SZERV JÓVÁHAGYÁSA


23. 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.

Nyírbátor, 2014.december 16.


Veró Jánosné
eladó


Rácz Ferenc
vevő

Készíttem, ellenjegyzem:
Nyírbátor, 2014.december 16.
Dr. Somogyi János ügyvéd
Nyíregyházi ügyvédi kamara: 330.


§ Dr. Somogyi János
ügyvéd
biztosítási szakjogász
4300 Nyírbátor Báthory út 10.
(42) 281 658 - Adász: 72881306-1-3

X. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

24. 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.
25. Jelen szerződés egyben az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza.
26. Szerződő Felek tudomásul veszik jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, ill. bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a 14B400 adatlap kitöltésére.
27. 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.
28. A jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.
29. 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 kiadnak a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.
30. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Somogyi János ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos képviselőtüket – 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. Somogyi János ügyvéd részére küldjön meg az eljáró szerv.
31. 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 CXXII. törvény (Fétv) rendelkezései az irányadóak.

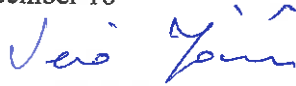
Szerződő Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Jelen okirat 8 (nyolc), egyenként 4 (négy) számozott oldalból, 31 pontból álló magyar nyelvű példányban készült, melyből 1 (egy) példány az Eladónak, 1 (egy) példány a Vevőnek került átadása, 2 (kettő) példány a Földhivatalnak kerül átadásra, 1 (egy) példány az ügyvédi irattárban marad.

Nyírlugos Város Jegyzőjének 3 (három) megküldött szerződéspéldányok 1 példánya a biztonsági elemekkel ellátott okmányra lett nyomtatva.

Szerződő Felek a szerződéspéldányok átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik.

Nyírbátor, 2014.december 16



Verő Jánosné
eladó



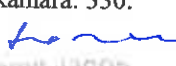
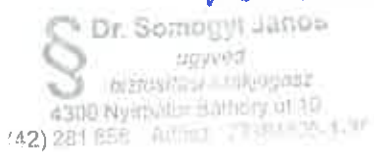
Rác Ferenc
vevő

Készítettem, ellenjegyzem:

Nyírbátor, 2014.december 16.

Dr. Somogyi János ügyvéd

Nyíregyházi ügyvédi kamara: 330.

§ Dr. Somogyi János
ügyvéd
Béresvári utca 10. sz. 1. em.
4300 Nyírbátor-Báthory ut. 10.
T: (42) 281 856 FAX: (42) 281 857