

Kifüggetlés napja: 2017.10.09.

Közlés kezdés napja: 2017.10.10.

Dokumentum: 2017.12.08.

Fejlesztés: 2017.12.11.

mely létrejött egyrészről

G575/2017

1

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Doba József Jenőné (születési családi és utónév: Biri Ilona,

cím: 5310 Kisújszállás, Táncsics utca 3. szám,

magyar állampolgár), mint eladó, (a továbbiakban: **Eladó1**), és

Biri Gyula (születési családi és utónév: Biri Gyula,

lakcím: 5310 Kisújszállás, Bartók Béla utca 6., magyar

állampolgár), mint eladó, (a továbbiakban: **Eladó2**), együttes említésük esetén: **Eladók**

másrészről **Szabó Ádám** (születési családi és utónév: Szabó Ádám,

5310 Kisújszállás, Határ utca 29. szám alatti lakos, mint Vevő, (a továbbiakban: **Vevő**),

együttes említésük esetén: **Felek** között az alulírott napon, a következő feltételekkel:

1. A szerződés tárgya

- 1.1. Az Eladó1 1/2 és az Eladó2 1/2 arányú tulajdonát képezi a **Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Karcagi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által a kisújszállási ingatlan-nyilvántartásban 7341 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 3407 m² alapterületű „Zártkert” megjelölésű, szántó művelési ágú, 8,89 AK értékű ingatlan, amely természetben Kisújszállás közigazgatási területén, a Lógókertben található (a továbbiakban: Ingatlan).**
- 1.2. A Felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanra Földházi Albertné javára holtig tartó haszonélvezeti (özvegyi) jog került bejegyzésre (tulajdoni lap III/1.). A haszonélvezeti jog jogosultja 1979. december 17-én elhunyt. Az Eladók a halál tényének igazolására az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd részére bemutatták az elhunyt halotti anyakönyvi kivonatának eredeti példányát. Az Eladók nyilatkoznak, hogy jelen szerződés aláírását követően, figyelemmel a rangsor elvére, a jelen megállapodás alapján a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás megindítása előtt intézkednek az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt a haszonélvezeti jog törlése iránt.
- 1.3. Az Eladók tájékoztatják a Vevőt, hogy az Ingatlan az 1.2. pontban meghatározottakon túl per-, teher- és igénymentes.

2. Szerződéses akarat

Az Eladók eladják, a Vevő adásvétel jogcímén megveszi az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, az Eladó1 1/2 és az Eladó2 1/2 arányú tulajdoni hányadát a Felek által a vételi ajánlat elfogadásakor megtekintett állapotban. A Vevő az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogát 1/1 arányban szerzi meg.

3. Vételár, esedékesség

- 3.1. Az Ingatlan Felek által kölcsönösen elfogadott vételára mindösszesen **160.000,- Ft**, azaz **százhatvanezer forint** (a továbbiakban: Vételár), amely per-, teher- és igénymentes állapot mellett értendő. A vételár az Eladókat tulajdoni arányuk szerint illeti meg.

Doba József Jenőné
Doba József Jenőné
Eladó1

Biri Gyula
Biri Gyula
Eladó2

Dr. Auner Tamás
Dr. Auner Tamás
Ügyvéd

Szabó Ádám
Szabó Ádám
Vevő

- 3.2. A 3.1. pontban meghatározott összeget vételárelőlegként a Vevő jelen szerződés aláírásakor készpénzben adja át az Eladóknak. Az Eladók a vételárelőleg átvételét jelen megállapodás aláírásával kifejezetten elismerik.
- 3.3. A Felek kikötik, hogy amennyiben az 5.1. pontban foglaltak szerint jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megtagadása miatt nem lép hatályba, a vételárelőlegként átvett összeget az Eladók kötelesek átvételi elismervény aláírásával, kamatok nélkül, teljes összegben visszafizetni a Vevő részére.
- 3.4. A Felek rögzítik azt is, hogy amennyiben az 5.1. pont szerinti hatósági jóváhagyási eljárás során, annak eredményeképpen a Vevő helyébe **másik elővásárlási jogosult lép**, a vételárelőlegként átvett összeget az Eladók kötelesek átvételi elismervény aláírásával, kamatok nélkül, teljes összegben visszafizetni a Vevő részére.
- 3.5. Amennyiben a Vevő helyébe a hatósági jóváhagyási eljárás során, annak eredményeképpen másik elővásárlásra jogosult lép, az elővásárlásra jogosult vevő köteles a vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv által záradékolt eredeti adásvételi szerződés kézhezvételét követő 8 napon belül az Eladók részére kamatok nélkül, egyösszegben, készpénzben, átvételi elismervény aláírása mellett, valamint a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat kiállítására ellenében megfizetni.

4. Az Ingatlan birtokának átruházása

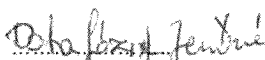
- 4.1. Az Ingatlan birtokának átruházására jelen szerződés aláírásával és a vételárelőleg átvételével kerül sor.
- 4.2. Az Eladók a birtokátruházáskor átadják az Ingattal kapcsolatos valamennyi, birtokukban lévő iratot. Az Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevővel nem ismertett, a mindenkori tulajdonost terhelő költség-tartozás nem áll fenn. A Vevő az Ingatlan birtokátruházásától kezdve szedi az Ingatlan hasznait, valamint viseli azok terheit és a kárveszélyt.
- 4.3. A Felek kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában nincs jelenleg használatra irányuló, fennálló jogviszony, ezért az Ingatlan birtokbaadásának akadályja nincs.


5. Hatósági eljárásokkal kapcsolatos rendelkezések


- 5.1. A Felek tudatában vannak annak, hogy jelen adásvétellel kapcsolatban maradéktalanul be kell tartaniuk a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit. A Felek e körben kifejezetten tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés az illetékes **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba**.
- 5.2. Az Eladók vállalják, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül kezdeményezi az okirat kifüggesztését és a jegyzői eljárás lefolytatását az illetékes jegyző előtt, figyelemmel az 5.1. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre.

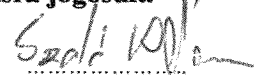
6. Egyéb nyilatkozatok, jogok, kötelezettségek

- 6.1. Az Eladók – figyelemmel az 5.2. pontban foglaltakra - jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül a Kisújszállási Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő 60 napos kifüggesztés útján közlik az adásvétel tényét az elővásárlásra jogosultakkal.
- 6.2. A Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindketten belföldi természetes személyek és nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési és nyilatkozattételi képességük nincs korlátozva.
- 6.3. A Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján **földművesnek minősül**, így ezen előírás szerint fennálló földszerzési jogosultsága szerint az Ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, a **földszerzési, valamint birtokmaximumot jelen tulajdonszerzésével nem sérti**.
- 6.4. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog áll fenn az Ingatlan vonatkozásában.
- 6.5. A Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján – mint **helyben lakó szomszédnak minősülő földművest** – elővásárlási jog illeti meg. A Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény szerint **családi gazdálkodó és fiatal földműves, ez alapján a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) és b) pontja alapján is elővásárlásra jogosult**.


Doba József Jenőné
Eladó1


Biri Gyula
Eladó2


Dr. Átner Tamás
Ügyvéd


Szabó Ádám
Vevő

- 6.6. Az Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával **visszavonhatatlan és feltétlen** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és jelen szerződés hatályba lépését követően az Ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú **tulajdonjogának bejegyzését adásvétel jogcímén kérelmezze az illetékes ingatlanügyi hatóságtól** az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 6.7. A Vevő a **Földforgalmi törvény 13-15. §-aira tekintettel**, tulajdonszerzési jogosultsága körében nyilatkozik, hogy:
- 6.7.1. az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezik, a földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül,
- 6.7.2. vállalja, hogy az ingatlan 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 más célra nem hasznosítja**, kivéve a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket,
- 6.7.3. **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**,
- 6.7.4. jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére** irányuló jogügyletet kötött.
- 6.8. A Felek jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a későbbiek során benyújtásra kerülő - a tárgyi ingatlan tulajdoni lapján rögzített, jelen szerződés 1.2. pontjában részletezett terhelésre vonatkozó - törlési kérelmeket a Felek külön nyilatkozata nélkül, a rangsor tekintetében elsődlegesen intézze el, és ezáltal az Ingatlant a Vevő tulajdonjogának bejegyzése előtt vagy azzal egyidejűleg tehermentesítse.
- 6.9. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása és ezáltal történő hatályba lépése, továbbá a Vevő tulajdonszerzése érdekében minden tőlük telhetőt megtesznek, minden szükséges nyilatkozatot határidőben aláírnak.

7. Költségviselés

- 7.1. A Felek megállapodnak, hogy jelen adásvétel körében az Eladók viselik különösen az adásvételi szerződés közlésével, az ingatlan birtokba adásával kapcsolatos költségeket, valamint az adásvétellel keletkező jövedelme után keletkező személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget, amennyiben jogszabályi mentesség nem áll fenn.
- 7.2. A Vevőt terhelik különösen a szerződéskötéssel és az ügyvédi díjjal, a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, valamint az ingatlan birtokba vételével kapcsolatos költségek, továbbá a visszerhes vagyonátruházással kapcsolatban felmerült illetékfizetési kötelezettség, amennyiben jogszabályi mentesség nem áll fenn.

8. Szavatosság

- 8.1. A Vevő az Ingatlant megtekintett és átvizsgált állapotban veszi meg, tisztában van azok előnyeivel és hátrányaival.
- 8.2. Az Eladók felelősségük tudatában kijelentik, és szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlan a vételárelőleg megfizetésekor per-, teher- és igénymentesek, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:175. §-ban és 6:176. §-ban meghatározott körülmények nem állnak fenn. Az Eladók kijelentik továbbá, és szavatosságot vállalnak azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését korlátozná, vagy kizárná, valamint, hogy nem folyik olyan hatósági, bírósági eljárás sem, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozhatná. Az Eladók szavatolnak továbbá azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozása nem áll fenn, s az Ingatlant egyéb, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli, valamint hogy az Ingatlant a tulajdonosváltás jogerős bejegyzéséig nem terheli meg, illetve azok a birtokbaadás napján is megfelelnek az itt tett szavatossági nyilatkozatainak. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, sem gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe. Feltétlen szavatosságot vállalnak az Eladók azért is, hogy az Ingatlan saját kizárólagos használatukban van. Az Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan nem képezi olyan házastársi vagy élettársi szerzeményi közös tulajdon részét, mely házassággal vagy életközösséggel érintett személy ne lenne jelen szerződésben résztvevő fél.

Doba József Jenőné
Eladó1

Biri Gyula
Eladó2

Dr. Áuner Tamás
Ügyvéd

Szabó Ádám
Vevő

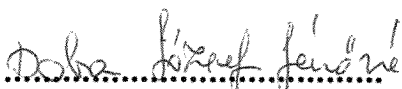
- 8.3. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést megelőző tárgyalások során kölcsönösen tájékoztatták egymást a jelen szerződést érintő lényeges kérdésekről.

9. Záró rendelkezések

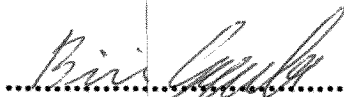
- 9.1. A jelen szerződésre a magyar jog az irányadó.
- 9.2. A Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja. A Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatóan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányai eredetiségét és érvényességét a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványairól és hatósági igazolásairól fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. A Felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben járnak el.
- 9.3. A jelen szerződés bármilyen módosítása, vagy az azzal kapcsolatos bármely jogról való lemondás, vagy annak megváltoztatása kizárólag írásban és mindkét fél által megfelelően aláírtan érvényes.
- 9.4. A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Auner Tamás ügyvédet (5300 Karcag, Szövetkezet utca 2/D.) a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, ingatlanügyi hatósági eljárások során történő teljes körű eljárásokra (kivéve: adóigazgatási ügyekkel kapcsolatos végzések, értesítések átvétele és továbbítása). Dr. Auner Tamás jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a meghatalmazást. Fentiekre való tekintettel a Felek kifejezetten megkéri a Tisztelt Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a fizetési meghagyást, illetve más végzéseket a Felek részére szíveskedjenek kézbesíteni.
- 9.5. A Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogait és kötelezettségeiket illetően (különösen az adó- és illetékfizetési szabályokra) részletesen kioktatta őket, melyet megértettek, és kijelentik továbbá, hogy a jelen okiratot tényvázlatként elfogadják. A Felek jelen okirat aláírásával nyugtázzák, hogy eljáró ügyvéd kitanítási kötelezettségének eleget tett.
- 9.6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Felek a magyar jog szabályait, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a Földforgalmi törvény rendelkezéseit kívánják alkalmazni.

A Felek a jelen szerződést átolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 8 (azaz nyolc) eredeti példányban írják alá, amelyből 1 példány földátruházási biztonsági okmányon kerül kiállításra.

Kelt: Kisújszálláson, 2017. október 3.



Doba József Jenőné
Eladó1

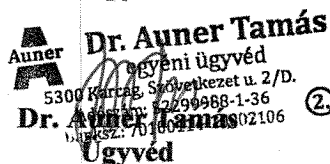


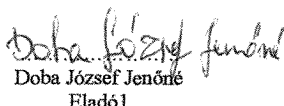
Biri Gyula
Eladó2

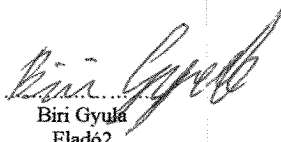


Szabó Ádám
Vevő

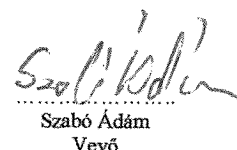
Ellenjegyzem: Kisújszálláson, 2017. október 3. napján


Auner Tamás
5300 Karcag, Szövetkezet u. 2/D.
Dr. Auner Tamás
Ügyvéd
Tel: 70 999 988-1-36
Bír. sz.: 70 180 211 02106 (2)


Doba József Jenőné
Eladó1


Biri Gyula
Eladó2


Dr. Auner Tamás
Ügyvéd


Szabó Ádám
Vevő

Z á r a d é k:

Kisújszállási Polgármesteri Hivatal hirdető táblájára kifüggesztve
www.kisujszallas.hu városi honlap

Kifüggesztés napja: 20. 17 év október hó 09 nap

Közlés kezdő napja: 20. 17 év október hó 10 nap

E határidő jogvesztő: 20. 17 év december hó 08 nap

Levétele napja: 20. 17 év december hó 11 nap

Kisújszállás, 20.....

Dr. Varga Zsolt
jegyző

