

7/17/2017

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről: **NÉMETH KÁROLYNÉ**, (szül.neve : **TAKÁCS MÁRIA**;
5310 KISÚJSZÁLLÁS, VÁSÁR UTCA 37/A.;

mint Eladó;

másrészről: **BÁLINT-NÉMETH KLÁRA**, (szül.neve : **NÉMETH KLÁRA** :
5310 KISÚJSZÁLLÁS, BABÓ TANYA 1.

mint Vevő;

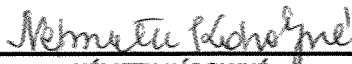
- a továbbiakban együttesen **Szerződő Felek** - között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. **Az Eladó tulajdonát képezi a KISÚJSZÁLLÁS, külterület, 0263/9. hrsz. alatt nyilvántartott, 1 ha 2350 m2 területű, 15.48 Ak kataszteri tisztajövedelmű, fásított terület és legelő művelési ágú termőföld ingatlan egészhez viszonyított 330/1740 arányú osztatlan közös tulajdoni részzilletőséget – a továbbiakban jelen okiratban **Ingatlan tulajdoni részzilletőség**-.

 - 1.1. Szerződő Felek megtekintik az Ingatlan okiratszerkesztő ügyvéd által beszerzett, **2017.12.21.** napján elektronikus úton lekért tulajdoni lap szemle másolatát és kijelentik, hogy az azokban foglaltakat, mint a valósággal mindenben megegyezőt fogadják el. Az okirat tanúsága szerint az Ingatlan **per-, teher- és igénymentes**.
 - 1.2. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdoni lap másolatból megállapítható tulajdoni állapotok a valóságnak megfelelnek, továbbá, hogy az **semmilyen jogcímen nem képezi közös tulajdon tárgyát**, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett módon sem terhelte meg, nincs tudomása semmilyen olyan ügyletről, eljárásról, tényről vagy körülményről, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná és vállalja, hogy ilyet a jövőben sem tesz.
 - 1.3. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az **Ingatlan tulajdoni részzilletőségre harmadik személy javára földhasználati jog nem áll fenn**, amelyet Vevő tudomásul vesz. Eladó kötelezi magát, hogy jelen szerződést követően az Ingatlan tulajdoni részzilletőségre harmadik személy javára földhasználati jogot nem enged.
 - 1.4. Eladó nyilatkozik továbbá, hogy az Ingatlanra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (A továbbiakban **Földforgalmi törvény**) és a Ptk.-ban foglaltan kívül **más jogszabályban meghatározott elővásárlási jogosultsága: senkinek nem áll fenn**.**
2. Eladó jelen szerződéssel a kölcsönösen kialakult összesen **150.000,-Ft azaz százötvenezer forint vételár ellenében eladja, Vevő pedig tehermentes, korlátozásmentes, kizárólagos tulajdonául megvásárolja** az Eladónak az 1. pont írt Ingatlanban meglévő, egészhez viszonyított **330/1740** arányú osztatlan közös tulajdoni részzilletőségét.
3. Vevő az Ingatlan a szerződéskötést megelőzően természetben megtekintette, annak határvonalát ismeri, Eladótól a szükséges tájékoztatást megkapta, így Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárat az Ingatlan tulajdoni részzilletőség tulajdonságaival arányban állónak tekintik.
4. Vevő **nyilatkozik**, hogy a Földforgalmi törvény értelmében **földművesnek minősül**, egyben kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt, míg a tulajdonában álló föld a 300 hat-t, ezért a jelen szerződésben írt tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvényben írt föld(tulajdon)szerzési maximumba és birtokmaximumba. Vevő kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik.
5. Vevő nyilatkozik, hogy őt a Földforgalmi törvény **18. § (1) (d) pontja szerint mint helyben lakó földművest, – elővásárlási jog** illeti meg.
6. Vevő jelen szerződés aláírásával a földforgalmi törvény **13. § (1) bek.** értelmében kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát **másnak nem engedi át, azt maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a törvény 13. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
7. Vevő a földforgalmi törvény **14-15. §-ai értelmében** a szerződés aláírásával 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**), valamint, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
8. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény és a **474/2013. Korm. rendelet** szerint szabályozott **közvetélteli eljárás szabályai** szerint jelen szerződést a tulajdonosoknak az aláírástól számított 8 napon belül **közölni kell** az elővásárlásra jogosultakkal, amely a települési önkormányzat polgármesteri hivatalának hirdetőtábláján történő **kifüggesztés útján** történik, oly módon, hogy a jogosultak 60 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adás-vételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot.
9. Szerződő Felek megértették ügyvéd tájékoztatását arról, hogy a kifüggesztést követően a **mezőgazdasági igazgatási szerv hoz határozatot a szerződés jóváhagyása tárgyában**, amely szerv a szerződést jóváhagyja, a jóváhagyást megtagadja, illetve, ha a Vevőt megelőzően elővásárlásra jogosult személy szabályszerűen gyakorolja elővásárlási jogát, úgy ennek jóváhagyásáról is határoz akként, hogy a határozata szerinti záradékban meghatározza azon személyt, aki jelen szerződés Vevőjének helyébe lép. Szerződő Felek a

- szerződés aláírásával elismerik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a jóváhagyási eljárás szabályairól, szempontjairól, a jogorvoslati lehetőségekről őket tájékoztatta.
- Szerződő Felek megállapodnak, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a szerződés jóváhagyása megtagadásáról szóló határozatának bármely Féllel való közlése jelen szerződést megszünteti, kivéve, ha a mezőgazdasági igazgatósági szerv határozata ellen bármely Fél a bírósághoz fordul, amely esetben a bíróság jogerős döntéséig a Felek a szerződéshez kötve maradnak. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés jóváhagyását olyan okból tagadják meg, amely okot a Felek új okirat készítése útján, vagy a megtagadás okának kiküszöbölése útján orvosolni tudnak, úgy a Felek a szerződést egymással újból, a megtagadás okának kiküszöbölésével, a megtagadás közlésétől – vagy a megtagadás okának kiküszöbölésétől számított - 30 belül egymással újból változatlan vételár és fizetési feltételek mellett megkötik.
 - A vételár kiegyenlítésének végső határideje az attól számított 60. naptári nap, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata Eladó részére kézbesítésre kerül. Vevő az ezen pontban írt határidő leteltéig köteles a teljes vételárat készpénzben megfizetni az Eladó kezelihez, Eladónak ügyvéd által ellenjegyzett elismervénye ellenében.
 - Az Eladó visszavonhatatlanul kötelezi magát, hogy a vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra vétel jogcímén az egészhez viszonyított 330/1740 tulajdoni hányad arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
 - Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal a Vevő tehermentes és korlátozásmentes tulajdonszerzéséért. Amennyiben jelen szerződés keltét követően az Ingatlan tulajdoni részzilletőségre vonatkozóan bármely olyan jog bejegyzésére vagy tény feljegyzésére irányuló beadvány kerül benyújtásra a Földhivatalhoz, amely Vevő tehermentes és korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozza, a Vevő jogosult az Eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal elállni a szerződéstől abban az esetben, ha az általa kifizetett megfelelő határidő lejártáig Eladó nem igazolja hitelt érdemlően Vevő részére a tehermentesítés megtörténtét.
 - Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó Vevőt vagy helyébe lépő elővásárlási jogot gyakorló személyt legkésőbb azon a napon köteles az Ingatlan tulajdoni részzilletőség birtokába bocsátani, amely napon eleget tett a jelen szerződés alapján őt terhelő vételár-fizetési kötelezettségének. A Vevő ettől a naptól kezdve jogosult az Ingatlan tulajdoni részzilletőséget használni, hasznosítani, illetve e naptól köteles viselni azok terheit és mindazt a kárt, amelynek viselésére más kötelezni nem lehet.
 - Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatosan őket érintő vagyonszerzési illeték fizetési és személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségre vonatkozó jogaikat, kötelezettségeiket részletesen ismerik, ezen jogügyletet tehát ezek ismeretében kötik meg egymással, arra vonatkozóan jogi tanácsadást nem igényelnek.
 - A Vevő **1tv. 26. § (1) bek. p.) pont alapján vállalja**, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
 - A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel felmerült valamennyi költséget – így az ügyvédi munkadíjat, esetleges vagyonátruházási illetéket és a földhivatali eljárással kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat, Vevő – illetve az esetlegesen Vevő helyébe lépő elővásárlási jogával élő személy - köteles viselni és megfizetni, míg Eladót személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettség nem terheli.
 - Szerződő Felek megértették eljáró ügyvédnek a személyi adatok és okmányok elektronikus ellenőrzésének lehetőségéről, céljáról és módjáról való tájékoztatását, amelyhez saját vonatkozásokban hozzájárulnak, de egymással kapcsolatban nem kérnek. Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú személyek, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
 - Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyben megbízzák, meghatalmazzák dr. Farkas Flórián ügyvédet (5300 Karcag, Táncsics krt. 25. 1.lh. fsz. 2. szám), hogy a kifüggesztési eljárás során, valamint a földhivatali eljárásban őket az ügyvédekről szóló teljes jogkörrel képviselje, a kifüggesztési kérelmet és mellékleteit a jegyzőnek átadja, a kifüggesztett és záradékolt ajánlatokat illetve a kapcsolódó okiratokat postai úton vagy személyesen átvegye.
 - Szerződő Felek jelen szerződés elolvasása és közös értelmezése után írásban rögzített akaratnyilatkozatukat – amelyet egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek - jóváhagyólag írják alá és aláírásukkal egyben elismerik jelen szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét is.

Kelt: Kisújszálláson, 2017.12.27. napján



NÉMETH KÁROLYNÉ

Eladó

Készítettem, ellenjegyzem:
Kisújszálláson, 2017.12.27.

dr. Farkas Flórián ügyvéd



BÁLINT-NÉMETH KLÁRA

Vevő

DR. FARKAS FLÓRIÁN
ügyvéd
5300 Karcag,
Táncsics krt 25., 1. lház fszt. 2.
Adószám: 50075759-1-38

Kifüggesztés napja: 2017.12.28
Közlésbeadás napja: 2017.12.29
Pozitív: 2018.02.26
Vétel napja: 2018.02.27