

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: NÉMETH KÁROLYNÉ, (szül.neve : TAKÁCS MÁRI/
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:

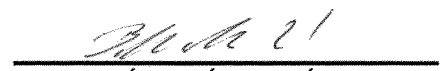
1. **Az Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi az egészhez viszonyított **1/1** tulajdoni hányad arányban a **KISÚJSZÁLLÁS, külterület, 01189/80.** hrsz. alatt nyilvántartott, **2 ha 4856 m²** területű, **64.87 Ak** kataszteri tisztajövedelmű, **szántó** művelési ágú termőföld ingatlan – a továbbiakban jelen okiratban **Ingatlan**.
 - 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 Ingatlant **haszonbérleti jog terheli 2020.12.31.** napjáig, amelyet Vevő tudomásul vesz. Eladó kötelezi magát, hogy jelen szerződést követően az Ingatlanra harmadik személy javára földhasználati jogot nem enged, a földhasználati szerződést nem hosszabbítja meg, azt nem módosítja.
 - 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 kialakított mindösszesen **4.350.000,-Ft** azaz **négymillió-háromszázötvenezer forint vételár** ellenében **eladja, Vevő pedig az egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni hányad arányban, - az 1.3. pontban írt kivétellel - tehermentes, korlátozásmentes, kizárólagos tulajdonául megvásárolja** az 1. pontjában részletesen körülírt Ingatlant.
3. Vevő az Ingatlant a szerződéskötést megelőzően természetben megtekintette, annak határvonalát ismeri, Eladótól a szükséges tájékoztatást megkapta, így Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárat az Ingatlan 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 a 18. § (1) (c) pontja szerint mint helyben lakó szomszédnak minősülő földművest, – elővásárlási jog** illeti meg, mivel az Ingatlannal közvetlenül szomszédos Kisújszállás, külterület 01189/79. hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa.
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 **közzétételi 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 kezéhez, 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 1/1 tulajdoni hányad arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
 - Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal a Vevő – 1.3 pontban írt kivétellel - tehermentes és **korlátozásmentes tulajdonszerzéséért és vállalja**, hogy amennyiben jelen szerződés keltét követően az ingatlanra vonatkozóan bármely olyan jog bejegyzésére vagy tény feljegyzésére irányuló beadvány kerül benyújtásra a Földhivatalhoz, amely Vevő tehermentes és korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozza, úgy haladéktalanul eljár annak érdekében, hogy Vevő az Ingatlan tulajdonát tehermentesen szerezhesse meg. Eladó a tehermentesítéssel kapcsolatos tényekről, körülményekről köteles Vevőt haladéktalanul és hitelt érdemlő módon tájékoztatni. Vevő jogosult az **Eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal előlenni a szerződéstől abban az esetben, ha az általa kitűzött 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 **birtokába bocsátani**, amely napon eleget tett a jelen szerződés alapján öt terhelő vételár-fizetési kötelezettségének. A Vevő ettől a naptól kezdve jogosult az Ingatlant – az 1.3 pontban írt haszonbérleti jog által jelentett korlátozásokkal - 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 jogait, kötelezettségeiket részletesen ismerik, ezen jogügyletet tehát ezek ismeretében kötik meg egymással, arra vonatkozóan jogi tanácsadást nem igényelnek. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **Szerződéssel felmerült valamennyi költséget** – így az ügyvédi munkadíjat, esetleges vagyónáruházási 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 jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd őket jogaikról, kötelezettségeikről megfelelően tájékoztatta, jelen szerződést tehát ezek ismeretében látják el aláírásaikkal.
 - Szerződő Felek megértették eljáró ügyvédnek a személyi adatok és okmányok elektronikus ellenőrzésének lehetőségéről, céljáról és módjáról való tájékoztatását, amelyhez saját vonatkozásukban 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 **kifüggesztéses 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.


NÉMETH KÁROLYNÉ
Eladó

Kelt: Kisújszálláson, 2017.12.27. napján

Készítettem, ellenjegyzem:
Kisújszálláson, 2017.12.27.


BÁLINT-NÉMETH KLÁRA
Vevő

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

dr. Farkas Flórián ügyvéd

Kifüggesztés napja: 2017.12.28.
Közlés kezdő napja: 2017.12.29.
Jogvesztés: 2018.02.26.
Levél napja: 2018.02.27.