

Termőföld adásvételi szerződés

Amely alulírott napon és helyen létrejött egyrésről:
Balogné Farkas Mária

, állampolgársága: magyar

- lakcím: 3200 Gyöngyös, Mérges utca 14. 3. em.2.
- ***mint a szerződés tárgyát képező ingatlanban 760/9485-öd arányú (II/3.) tulajdoni illetőség tulajdonosa***

Karkus István

, állampolgársága: magyar

- lakcím: 3300 Eger, Kapás utca 34.
- ***mint a szerződés tárgyát képező ingatlanban 380/9485-öd arányú (II/4.) tulajdoni illetőség tulajdonosa***

Karkus Péter

, állampolgársága: magyar

- lakcím: 5100 Jászberény, Herkules utca 9.
(ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakcíme: 5137 Jászkisér, Ladányi út 63.)
- ***mint a szerződés tárgyát képező ingatlanban 380/9485-öd arányú (II/5.) tulajdoni illetőség tulajdonosa***
- ***mint eladók /a továbbiakban, Eladók/***

Jászárokszállás, 2023. június 26.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Dr. Kármán Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Dózsa Gy. út 7.
Adószám: 524220614-36
Nyilvántartási szám: 09-01/3380
KASZ: 36062654

Balogné Farkas Mária
eladó

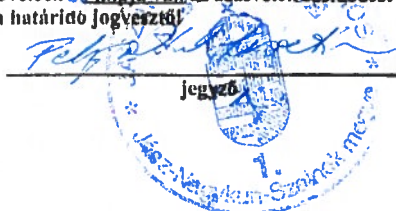
Karkus István
eladó

Karkus Péter
eladó

Csömör Tamás
vevő

A közzététel időpontja: 2023.07.02.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2023.07.02.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2023.08.01.

Felhívom az elővásárlási jog jogosultjának a figyelmét, hogy a közzétételt követően 30 napja van az adásvételi szerződést elfogadni. Ez a határidő jogvesztő!



másrészről:

Csomor Tamás

- állampolgársága: magyar,
- lakcím: 5123 Jászárokszállás, Katona József utca 18.

- mint vevő /a továbbiakban, Vevő/

között az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg megállapítják, hogy a JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. Ingatlan-nyilvántartásában a **Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz.** alatt felvett, 992 m² területű, 0.69 AK kataszteri tiszta jövedelmű 'a' legelő (4. min.o.), 5 ha 7493 m² területű, 91.71 AK kataszteri tiszta jövedelmű 'b'szántó (3. és 6. min.o.), mindösszesen 5 ha 8485 m² területű, 92.40 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan-nyilvántartásbeli megjelölésű külterületi ingatlanban **Balogné Farkas Mária Eladó** tulajdonát képezi 760/9485-öd arányú (II/3.), **Karkus István Eladó** tulajdonát képezi 380/9485-öd arányú (II/4.) és **Karkus Péter Eladó** tulajdonát képezi 380/9485-öd arányú (II/5.) ingatlan tulajdoni illetőség. Az ingatlan természetbeni megjelölése jelenleg „címkézés alatt”.

2./

2.1. Vevő jelen okirat aláírásával vételi ajánlatot tesz a **Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz.** alatti ingatlanban

- **Balogné Farkas Mária** Eladó fennálló 760/9485-öd arányú ingatlan tulajdoni illetősége megvásárlására **937.200,-Ft**, azaz Kilencszázharminchétezer-kettőszáz forint vételáron, valamint

- **Karkus István** Eladó fennálló 380/9485-öd arányú ingatlan tulajdoni illetősége megvásárlására **468.600,-Ft**, azaz Négyszázhatvannyolcezer-hatszáz forint vételáron, továbbá

- **Karkus Péter** Eladó fennálló 380/9485-öd arányú ingatlan tulajdoni illetősége megvásárlására **468.600,-Ft**, azaz Négyszázhatvannyolcezer-hatszáz forint vételáron.

Felek közösen nyilatkozzák a földforgalmi törvény 24.§ (3) bekezdés h.) pont (ha) alpontja alapján, hogy a szerződés tárgyát képező föld ügylet szerinti ellenértéke nem haladja meg 10%-os mértékben a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által a honlapján nyilvánosságra hozott, 2022. naptári évben kialakult helyben szokásos – hektárra vetített – átlagos forgalmi értékét.

2.2. Eladók a vevő vételi ajánlatát jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogadják, mellyel felek között az adás-vételi jogügylet létrejön.

Jászárokszállás, 2023. június 26.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Balogné Farkas Mária
eladó

Karkus István
eladó

Karkus Péter
eladó

Csomor Tamás
vevő

2.3. Vevő nyilatkozza, hogy a jogszabályban – a földszerzési és birtokmaximumra vonatkozó – tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik.

2.4. Vevő nyilatkozza, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban, földforgalmi tv.) foglaltak szerinti a **Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz.** alatti ingatlanban fennálló ingatlan tulajdoni illetőségek vonatkozásában **elővásárlási joggal rendelkezik**, mint olyan **földműves, aki helyben lakónak minősül, a földforgalmi törvény 18. §. (1) bekezdés d) pontja alapján, valamint a földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján őstermelők családi gazdaságának tagja.**

2.5. Balogné Farkas Mária, Karkus István és Karkus Péter ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségeire jelen szerződés aláírásának napján földhasználat nincs bejegyezve, erre tekintettel vevő vállalja a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésében foglaltakat, miszerint a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig a törvényben foglalt kivételektől eltekintve más célra nem hasznosítja.

2.6. Eladók jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld tulajdoni illetőségek vonatkozásában megállapodáson alapuló elővásárlási jogosult nincs.

2.7. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy földhasználati díjtartozása nem áll fenn. Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

2.8. Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-a szerint részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Fentiekre tekintettel vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

2.9. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 27. § (2) bekezdése bb.) pontjának megfelelően vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

3./ Jelen adás-vételi szerződést kötő felek közösen nyilatkozzák, hogy tudomással bírnak arról a tényről, mely szerint a jelen tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes szerkezetbe foglaló okiratot a felek aláírásától számított 8 napon belül a tulajdonosoknak a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adás-vételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint az adás-vételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adás-vételi szerződést a földforgalmi és más törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Jászárokszállás, 2023. június 26.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Balogné Farkas Mária
eladó

Karkus István
eladó

Karkus Péter
eladó

Csomor Tamás
vevő

4./

4.1. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés tárgyát képező **Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz.** alatti ingatlanban Eladók fennálló tulajdoni illetőségei vételárának kifizetésére a jelen adás-vételi szerződés hatályba lépését követő 8 naptári napon belül kerül sor átutalással az alábbiak szerint:

Balogné Farkas Mária Eladó részére 937.200,-Ft, azaz Kilencszázharminchétezer-kettőszáz forintot **Balogné Farkas Mária** Eladó nevén az ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-75441519 számú bankszámlaszámra történő átutalással, **Karkus Péter** Eladó részére 468.600,-Ft, azaz Négyszázhatvannyolcezer-hatszáz forintot a **Karkus Péter** Eladó nevén az OTP Banknál vezetett 11773456-00155272-00000000 számú bankszámlaszámra történő átutalással, valamint **Karkus István** Eladó részére 468.600,- Ft, azaz Négyszázhatvannyolcezer-hatszáz forintot a **Karkus István** Eladó nevén a CIB Banknál vezetett 10700282-70761757-51100005 számú bankszámlaszámra történő átutalással.

4.2. Amennyiben a jelen szerződés szerinti vevővel azonos ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult tesz elővásárlásra elfogadó nyilatkozatot a Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz. alatti ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségeik vonatkozásában, arra az esetre az Eladók már jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés szerinti Vevőt, **Csomor Tamást** választják.

4.3. A jelen szerződés a földforgalmi törvény 30.§-ban foglalt rendelkezéseknek megfelelően akkor lép hatályba, amikor a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést az általa a földforgalmi törvény 23. § (3) bekezdése alapján készített jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy a 29.§ szerinti kijelölt elővásárlásra jogosulttal határozatával jóváhagyja és az adás-vételi szerződést záradékkal látja el.

4.4. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést mégsem a jelen okiratban feltüntetett vevővel hagyja jóvá, úgy a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosult köteles megfizetni a jelen okirat szerinti vevő részére a szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült és kifizetett 50.000,- Ft ügyvédi díjat a határozat kézhezvételét követő 8 naptári napon belül.

5./ Eladók szavatosságot vállalnak az általuk jelen adás-vételi szerződés keretében eladott ingatlan tulajdoni illetőségek tulajdonjogáért, azok teher-, per- és igénymentességéért. Kijelentik, hogy nincs az adás-vételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségeket terhelő köztartozásuk. Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg nyilatkozzák, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanak tudomásuk szerint rejtett hibája nincs.

6./ Eladók a jelen szerződés hatósági jóváhagyását, hatályba lépését és a teljes vételár megfizetését követően külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedély aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és engedélyüket adják ahhoz, hogy az adás-vételi szerződés tárgyát képező Jászárokszállás külterület 090/9 hrsz. alatti ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségeikre - mindösszesen 1520/9485-öd tulajdoni illetőségre – a tulajdonjog adás-vétel jogcímén **Csomor Tamás** vevő javára 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, arra az időpontra, amikor annak teljes vételára részükre maradéktalanul megfizetésre került.

Jászárokszállás, 2023. június 26.

Ellenjegyzem:
KÁSZ: 36062654

Balogné Farkas Mária
eladó

Karkus István
eladó

Karkus Péter
eladó

Csomor Tamás
vevő

Dr. Kármán Judit
ügyvéd
5100 Jászberény Dózsa Gy. út 7.
Adószám: 52422061-1-36
Nyilvántartási szám: 001013580
KÁSZ: 36062654

Okiratszerkesztő ügyvéd egyszerű széles körben közismert közteherviselési kötelezettségről történő tájékoztatásra köteles, amely tájékoztatást felek tudomásul vettek. Vevő nyilatkozza, hogy regisztrációs igazolással rendelkező magánszemély, amelyre tekintettel kéri részére az Itv. 26.§ (1) bekezdés p.) pontja szerinti illetékmentesség biztosítását az ott meghatározott feltételek vállalása mellett.

7./ Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan tulajdoni illetőségek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, továbbá jelen szerződés elkészítésének ügyvédi díja Vevőt terheli.

8./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta feleket a hatályos polgári jogi, adó- és illetékszabályokról. Jelen okirat tényvázlatnak is minősül, amely szerint az csak okiratszerkesztésre vonatkozik és nem terjed ki az adó és illeték mértékére, adótanácsadói feladatokra, így különösen adó optimalizációra, az adó és illetékmentességekre, kedvezményekre, bevallás elmulasztása, továbbá a bevallási késedelem miatti adójogi következményekre.

9./ Szerződő felek írni-olvasni tudó magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincsen, felek között vitás kérdés nincsen. Szerződő felek személyes adataik valódiságát személyi igazolványuk / lakcímgazolványuk / adóigazolványuk bemutatásával igazolták okiratszerkesztő ügyvéd előtt a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerint. A vevő nyilatkozza, hogy a vételár a Pmt. szerinti törvényes forrásból származik. Felek kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó okiratokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabály rendelkezései szerint. Szerződő felek jelen okirat aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen okirat a hivatkozott szabályzat 15.) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletbe foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyi igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányról fénymásolatot készítsen, mely adatokat a 2011. évi CXII. törvény és a GDPR jogszabályok rendelkezései alapján kizárólag a jelen okiratszerkesztéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

10./ Vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazza Dr. Kármán Judit okiratszerkesztő ügyvédet az adás-vételi szerződés elkészítésével és az okiratok JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. történő benyújtásával és a tulajdonjog bejegyzési eljárás során jogi képviselőt ellátásával, amely meghatalmazást és megbízást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad.

Eladók jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Kármán Judit okiratszerkesztő ügyvédet az adás-vételi szerződés és mellékletei továbbításával a mezőgazdasági igazgatási szerv részére előzetes vizsgálatra. Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jászárokszállás, 2023. június 26.

Ellenjegyzem:
KASZ: 36062654

Balogh Farkas Maria
eladó

Karkus István
eladó

Karkus Péter
eladó

Csomor Tamás
vevő

Kármán Judit
Ügyvéd
5100 Jászberény, Dózsa Gy. út 7.
Adószám: 52422061-1-36
Nyilvántartási szám: 09/013580
KASZ: 36032654

11./ A jelen adás-vételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jelen 6 számozott oldalból álló – és 9 egymással megegyező ebből 1 példány biztonsági okmányon készült – adás-vételi szerződést felek elolvasást és kellő megértést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írták alá.

Jászárokszállás, 2023. június 26.

Baloghné Farkas Mária
eladó

Karkus István
eladó

Karkus Péter
eladó

Csomor Tamás
vevő

**Jelen adásvételi szerződést készítettem
és ellenjegyzem Jászárokszálláson, 2023. június 26. napján:
Dr. Kármán Judit ügyvéd (5100 Jászberény, Dózsa György út 7.)
KASZ: 36062654**

Dr. Kármán Judit
ügyvéd
5100 Jászberény, Dózsa Gy. út 7.
Adószám: 52422061-1-36
Nyilvántartási szám: 09-013530
KASZ: 36062654