

Adás-vételi szerződés

Mely létrejött egyrészről: **Németh Mihályné**lakos, másrésztől **Szabó Zoltán** aki természetes személylakos, másrésztől **Szabó Zoltán** aki természetes személyszemélyi igazolványával igazolta, mint **vevő** aki a vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti településen Karcag városban legalább három éve életvitelszerű lakáshasználattal rendelkezik s állandó jelleggel **életvitelszerűen** ezen ingatlanban lakik, s a lakcímét **5300**Karcag, Szent István sugárút 52.szám alatti lakos, földműves, családi gazdálkodó, mezőgazdasági gazdálkodó, a Karcagi Járási Hivatal Földhivatali Osztály ügyiratszámú határozat szerint a mező- és Erdőgazdasági földek fogalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény továbbá a Földforgalmi törvény - 5.8.7./ pontja alapján **földművesnek** minősül, bejegyzési határozats **Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja**, nyilvántartási száma: **S** által a Magyar Agrár- Élelmiszer-gazdasági és Vidékfejlesztési Kamara Jász - Nagykanizsai Szekciójának tagja, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara határozata alapján a mezőgazdasági ig. szerv megállapítása által mezőgazdasági **őstermelő**FELIR azonosító nyilvántartási számon, tevékenységi azonosító száma: **az** őstermelők családi gazdaságának képviselője **osító szám** alatt, családigazdaság nyilvántartó szám **vábbá** **az**Őstermelők családi gazdaság nyilvántartási száma: **int képviselő regisztrációs**számmal rendelkezik, **mint vevő között az alábbi napon a következő feltételek mellett:**

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket a mező-, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII törvény rendelkezéseiről, - továbbá a Földforgalmi törvény - valamint e törvénnyel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII törvényben foglalt rendelkezésekről, tulajdonszerzési jogosultság feltételéről, kiemelten az elővásárlási jogról, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásról, amely hatóság jelen szerződés jóváhagyását megtagadhatja, illetőleg az elővásárlási jogosult jelen jogügylet vevőjének a helyébe léphet. A felek tudomásul vették a Földforgalmi törvény 18.8. /3/ bekezdésben foglaltakat, amely szerint „A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának eladása esetében az 1/ bekezdés b./-e/ pontjában, valamint a 2/ bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlása jogosultak sorrendjében – megelőzi az adás-vételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs. A felek kijelentik, hogy a jogszabályi tájékoztatást tudomásul vették, továbbá azon körülményt is, hogy a hatályos jogi szabályozás alapján jelen szerződés jóváhagyása akár 6 hónapot is igénybe vehet, illetőleg bírósági felülvizsgálati eljárás esetén meghosszabbodhat. A felek tudomásul vették továbbá, hogy jelen okiratban foglaltak alapján a Földhivatal ingatlan nyilvántartásába a tulajdonjog csak a hatósági jóváhagyást követően jegyezhető be. A felek a fenti jogi tájékoztatást tudomásul vették, s a jogi tájékoztatást követően a fent hivatkozott jogi rendelkezések betartásával az alábbi szerződéses egybehangzó akarat kijelentéseket, jognyilatkozatot teszik:

1./ Németh Mihályné – továbbiakban eladó – ezennel örökre és visszavonhatatlanul tohormentősen eladja az osztatlan közös tulajdonú, **karcagi külterület 02368 hrsz.** alatt nyilvántartott, 24 ha 5893 m² területű, 212 29 AK értékű, „szántó” s „kivett vízállás, legelő, nádas” / 0-3-5-6 -os minőségi osztályú - megjelölésű külterületi ingatlanban fennálló 1406/21178-ad tulajdoni hányadát – összes tulajdoni hányadát - a kölcsönösen kialakított 1 000 000.Ft, azaz egy millió forint vételárért Szabó Zoltán vevőnek.

2./ Szabó Zoltán – továbbiakban vevő – az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadot az ott megjelölt vételárért egyedül és kizárólagos tulajdonjoggal, azaz 1/1-ed arányban megveszi.

3./ A felek kijelentik, hogy az ügylet szerinti ellenérték arányos a földterület minőségével és a helyben kialakult forgalmi vételárral. Az ellenérték kizárólag a földrészlet vételárát foglalja magába, az ingatlan tulajdoni hányadon felépítmény, ültetvény és az ingatlan hasznát növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

Németh Mihályné eladó } Szabó Zoltán vevő Szabóné Dr. Szabó Erzsébet ügyvéd

SZABÓNÉ DR. SZABÓ ERZSÉBET
ügyvéd

Iroda: 5300 Karcag, Kálvin út 11.

Tel.: (30) 901-37-67

Adószám: 52422755-1-36

KASZ: 36089073

A felek egyező akarattal kijelentik, hogy ezen szerződésben foglalt jognyilatkozatok tartalmára vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozatnak is minősül. A vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban foglaltaknak megfelelően az eladó vételi ajánlatát elfogadja.

4./ Szabó Zoltán kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadot ismeri, az ingatlan társtulajdonosa, azt olyan állapotban, állagban veszi meg, ahogyan az áll. A vevő tudomásul veszi, hogy a földterület egy része elgazosodott. Az eladó kijelenti, a vevő tudomásul veszi, hogy az adás-vétel tárgyát képező földrészleten érvényes és hatályos földhaszonbérleti jogviszony nem áll fenn, az ingatlan-nyilvántartásban nincs földhasználó bejegyezve, így haszonbérleti érték nincs. Az eladó kijelenti, hogy földhaszonbérleti jogviszonyt nem hosszabbítja meg.

5./ A felek megállapodtak abban, hogy a vevő az eladónak a 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát pénzügyi átutalással a mezőgazdasági ig. szerv jóváhagyását követő 5 munkanapon belül fizeti meg, az eladó által személyesen kizolt pénzügyi számlára. Az eladó kijelenti, hogy a vevő átutalással történt vételár megfizetését elfogadta, és az eladó a számláján, jóváírásával a vételár hiánytalanul jóváírásra kerül, és saját kezébe történő teljesítésként a vételár felvételét jelen okirat aláírásával elismeri, s kijelenti, hogy ez esetben a vevővel szemben további követelése nincs.

6./ Eladó mármost feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul és a bejegyzési engedélyt megadja ahhoz, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően, a vételár megfizetésekor a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 2 /Karcag/ az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban az 1 /pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadra tulajdonjogot adás-vétel jogcímen jegyezze be Szabó Zoltán vevő javára. A vételár felvételét az eladó átvételi elismervényben igazolja, s a vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja.

7./ Az eladó szavatolja az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. Kijelenti, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadot hitel, vagy jelzálog fedezeteként nem ajánlotta fel. Az eladó kijelenti, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad harmadik személynek a javára alapított elővásárlási joga nincs. Az eladó nyilatkozik továbbá, hogy más jogszabályon, illetőleg megállapodáson alapuló elővásárlási jog az ingatlan tekintetében nem áll fenn.

8./ A Karcag városban több mint három éve állandó jelleggel életvitelszerű lakáshasználattal rendelkező földműves, őstermelő családi gazdálkodó vevő kijelenti, hogy **elővásárlási jogosult a 2013. évi CXII. törvény 18.§./3/ bekezdés alapján, ezen törvényi rendelkezésnek megfelelő, mert a karcagi külterület 02368 ingatlanak 18820/21178 ad tulajdoni hányadrészben társtulajdonosa 2003. év óta, s ezen tulajdoni hányadot saját maga használja, műveli. Elővásárlási jogosultságot biztosító hivatkozott törvényi rendelkezés a közös tulajdonú ingatlanban álló föld eladása esetében a Földforgalmi törvény 18.§. /1/ b/ e) pontjában, valamint a /2/ bekezdésben meghatározott földműveseket az elővásárlás sorrendjében megelőzi az adás-vételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.**

Mezőgazdasági tevékenységét kedvezően elősegíti, hogy több mint egy éve családi mezőgazdasági társaság vezető képviselője.

9./ A felek megállapodtak abban, hogy a költségeket, a szolgáltatási díjat és az esetlegesen felmerülő vagyonátruházási illetéket a vevő viseli.

10./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5.§.7./pontja a./ pontja szerint földművesnek minősül a Karcagi Irási Hivatal Földhivatali Osztálya 510118/23/2015. számú nyilvántartása alapján, s a mezőgazdasági tevékenységet a JNH/010855-2/2013, továbbá JNSZ01 04465-2/2020, családi gazdaság, s több mint egy éve bejegyzett Őstermelők családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG-00063402, mint képviselő saját maga végzi a mezőgazdálkodást Magyarországon, s ebből árbevétele származik. A felek kijelentik élethívátás szerűen Karcagon lakó magyar állampolgárok. A vevő a Magyar Agrárkamarának tagja, kijelenti továbbá, hogy a megvásárolt földterületen mezőgazdasági termelést kíván saját kockázatára folytatni. A vevő kijelenti, hogy a földrészlet műveléséhez szükséges termelőeszközökkel rendelkezik.

11./ A vevő a Földforgalmi törvény 13.§./1/ bek-ben foglalt előírásokat betartja, kötelezettséget vállal arra, hogy a földrészlet használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz

Karcag, 2024. október 9.

„Ellenjegyzem”

Szabóné Dr. Szabó Erzsébet

Németh Mihályné
eladó

Szabó Zoltán
vevő

SZABÓNÉ DR. SZABÓ ERZSÉBET
ügyvéd

Iroda: 5300 Karcag, Kálvin út 11.

Tel.: (30) 901-37-67

Adószám: 52422753-1-36

KAR: 36080774

földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. §/3/ bekezdésben meghatározott esetek kivételét - más célra nem hasznosítja, kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a földforgalmi törvény 13. §. 1.a, /2/-/3/ és /4/ bek. a./ - b./ pontjaiban foglaltakat maradéktalanul betartja, fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre - birtokbavételt követően - kötelezettséget vállal arra, hogy az e pontban foglalt jognyilatkozata szerint a földhasznosítási kötelezettségét maradéktalanul teljesíti. A vevő az ingatlan birtokába jelen jogügylet mezőgazdasági ig. szerv jóváhagyásakor, a vételár kifizetéskor lép.

12./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti továbbá, hogy a földforgalmi törvény 14.§./1/bekezdésben foglalt tulajdonszerzési jogosultsággal kapcsolatosan a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal összefüggő jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása nincs, azaz földhasználati díj tartozása nincs. Kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna a vevő. /Földforgalmi törvény 14.§./2/bek./

13./ Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld terület nagyságának a beszámításával a földforgalmi törvény 16.§. /1/ bekezdésben meghatározott **300 hektár mértéket** - résztulajdon szerzésénél a 6000 AK értékét - földszerzési maximumot a jelen szerződésbe foglalt ingatlan tulajdonszerzésével, használatával a föld terület nagysága **nem éri el**, azaz nem haladja meg. A vevő kijelenti továbbá, hogy a földforgalmi törvény 16. § /2/ bekezdésében meghatározott 1200 hektár birtokmaximumot a jelen szerződéssel a tulajdonába és birtokába kerülő föld terület nagysága a már tulajdonában és birtokában lévő föld terület nagyságának beszámításával nem éri el, azaz nem haladja meg. Vevő, mint a fenti föld tulajdonjogát megszerző személy kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonomban és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300. /A 109/1999./XII.29./ FVM rendelet 68/C §./

14./ A vevő kijelenti, hogy regisztrációs számmal rendelkezik, az adásvétel tárgyát képező földet a birtokbavételtől

, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, termőföldet 5 évig mezőgazdasági termelés céljából hasznosítja.

Tudomással bír arról is, hogy amennyiben az ingatlanokat 5 év eltelté előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, illetve nem mezőgazdasági célra hasznosítja, a vagyonszerzési illeték kétszeresét kell megfizetni. A vevő kéri az NAV Illetékfelosztályát, hogy az illetékről szóló, 1990. évi XCIII. törvény 26.§ /1./p./ pont alapján jelen szerződés tárgyára vonatkozóan az átruházási illetékmentességet szíveskedjen engedélyezni.

15./ A felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint jelen eljárással érintett hatóságoknál, az Önkormányzat Jegyzőjénél a mezőgazdasági igazgatási szervnél és a Földhivatalnál történő eljárással Szabóné Dr.Szabó Erzsébet / 5300 Karcag, Kálvin út 11. székhely alatti / ügyvéd jogi képviselőt bízzák meg, aki ezen okirat aláírásával a meghívást elfogadta. Felek kijelentik, hogy ezen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. A felek tudomásul veszik, hogy ezen eljárás nem tartalmazza az eladók esetleges szája bevallási kötelezettségét

16./ A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, Magyarország, Karcag városában lakó, magyar állampolgárok, akiknek elidegenítési és szerzési képessége nincs korlátozva.

17./ A szerződő felek kijelentik, hogy tisztában vannak a 2013. CXII. törvény azon rendelkezésével, amely szerint jelen adás-vételi szerződést 30 napos kifüggesztéssel az illetékes jegyző által hirdetmény útján közzé kell tenni, közölni kell az elővásárlási jogosultakkal, továbbá jelen szerződés hatósági jóváhagyásához kötött.

18./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az átmeneti törvény 17.§. továbbá a földforgalmi törvény 21.§ alapján a szerződést annak aláírását követő 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szervhez kell 4 eredeti példányban benyújtani előzetes vizsgálat céljából, amely szerv a közzétételre való alkalmasság estén hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és rendelkezik az ingatlan nyilvántartási tényfeljegyzésről. A mezőgazdasági ig. szerv részére benyújtandó 4 példányból 1 pld. a földforgalmi törvény 8. § szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon - biztonsági okmány- kiállítottaknak kell lennie. Tudomásul veszik a felek azt is, hogy az 1997. évi CXLI. tv. 32.§/6/ bekezdés alapján a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett, biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés a tulajdonjog bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

Németh Mihályné eladó

Szabó Zoltán vevő

Szabóné Dr.Szabó Erzsébet ügyvéd

SZABÓNÉ DR. SZABÓ L.
ügyvéd

Iroda: 5300 Karcag, Kálvin út 11.

Tel.: (30) 901-37-67

Adószám: 52422755-1-36

KASZ: 26089075

19./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával érvényes.

20./ A vevő kijelenti, hogy jognyilatkozatait büntetőjogi felelőssége tudatában tette meg.

21./ Eljáró ügyvéd a feleket tájékoztatja arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács LU 2016/6/9.számú rendeletével szabályozta a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelmét és ilyen adatok szabadon áramlását. A felek tudomásul veszik és hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a megbízási szerződés jogcímén kezelje adataikat, s eljáró ügyvéd mint adatkezelő kijelenti, hogy ezen személyes adatok biztonságos őrzését vállalja.

22./ A pénzügyi és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII.törvény 6.§ /1/.a./ pontja előírásainak megfelelően szerződő felek adatai az adatszolgáltatásuk és okirataik alapján kerültek rögzítésre. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyes adatokat tartalmazó személyi okmányaikról fénymásolat készüljön, személyes adataik ellenőrzése a. A felek nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8.§./1/ bek. értelmében a jogügylet megkötése során a saját nevükben járnak el.

A felek jelen okiratba foglal jognyilatkozataikat átolvasták, eljáró ügyvéd azt fel is olvas, ezt követően a felek értelmezték a vonatkozó jogszabályokat, az okiratban foglaltakat, s egyhangzóan kijelentették, hogy mindenben az általuk előadottakat, akaratukat tartalmazza, a szerződéskötéskor nem voltak tévedésben, nem álltak befolyásoltság alatt, saját akaratukból eljáró ügyvéd előtt helyben hagyólag saját kezűleg aláírták. Kelt Karcag, 2024. október 9.

Németh Mihályné
eladó

Szabó Zoltán
vevő

Készítette és ellenjegyzte:

„Ellenjegyzem”

Karcag, 2024. október 9.

Szabóné Dr. Szabó Erzsébet

Szabolcsi Ügyvédi Kamara tagja, az sz: 36069075
Cégkapu: 52422755, Tel.: 06/30/9013767

Ezen okirat 2 lap, és 4 sorszámozott oldalból áll.

ZÁRADÉK

Jelen szerződés közzétele a joghatályos kormányzati
portálon 30 napon át közzétételre kerül.

Kifüggesztés napja: 2024. 10. 31.

Közzététel kezdő napja: 2024. 11. 01.

Közzététel utolsó nyilatkozat megküldésére
vonatkozó jogvesztő napja: 2024. 11. 30.

Bevétel napja:

Karcag,

Pócsa Sándor
ügyvéd megbízásából

.....

SZABÓNÉ DR. SZABÓ ERZSÉBET
ügyvéd

iroda: 5300 Karcag, Kálvin út 11.

Tel.: (30) 901-37-67

Adószám: 52422755-1-36

KASZ: 36069075

SZABÓNÉ DR. SZABÓ ERZSÉBET
ügyvéd
iroda: 5300 Karcag, Kálvin út 11.
Tel.: (30) 901-37-67
Adószám: 52422755-1-36
KASZ: 36069075

SZABÓNÉ DR. SZABÓ ERZSÉBET
ügyvéd
iroda: 5300 Karcag, Kálvin út 11.
Tel.: (30) 901-37-67
Adószám: 52422755-1-36
KASZ: 36069075